

# РЕШЕНИЕ

№ 439

гр. София, 22.01.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 13.01.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **6954** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващи от АПК.

Делото е образувано по повод подадена жалба от [фирма], представлявано от И. Б. Н., К. Ц. И. и С. Р. Д., всички с адрес [населено място], чрез адв. Г. И. от САК, срещу Заповед № 18-4485 от 25.04.2019г. на Началника на СГКК.

С жалбата се иска отмяна на оспорената заповед, при следните мотиви:

С оспорената заповед е нанесен един брой нов самостоятелен обект в сграда – предмет на кадастъра – гараж №15, с идент. № 68134.206.1625.2.30.

Намират същото за постановено в противоречие с процесуалния и материалния закон. Самостоятелен обект с идент. № 68134.206.1625.2.29 представлява гараж на ниво -1, който се намира в сграда №2,разположен в ПИ с иден. № 68134.206.1625,ул. „С.+ №62, район „К. село“, [населено място]. Същият е нанесен в КККР, одобрена със Заповед №РД-18-50/20.06.2016г. на ИД на АГКК, като обектът е изграден съгласно Разрешение за строеж №158 от 28.07.2011г. на СО-ДАГ и одобрен през 2011г. архитектурен проект на жилищни сгради с магазини, офиси и подземен гараж, като последващата преработка на същия не засяга обекта.

С НА от 2012г. лицето В. А. Д. закупува правото на строеж за изглаждане, съобразно одобрения проект на подземен гараж 15, находящ се на сутеренния етаж на кота -3 метра с площ 13.66 кв.м., заедно с прилежащите 6.50% идеални части от общите части на подземния гараж и от правото на строеж върху мястото.

Съгласно Разрешение за ползване №ДК-07-С-26 от 15.02.2017г. строежът, вкл.

посоченият обект е приет за изпълнен в съответствие с одобрените проекти и разрешение за строеж №158 от 28.07.2017г. на Главния архитект на СО.

При така описаното от фактическа страна, намира, че заповедта е незаконосъобразно, предвид следното:

Липсва предпоставката на ЗКИР за изменение на КККР, поради непълнота или грешка. Одобреното изменение със заповедта не попада в глава шеста на ЗКИР. Изменението на одобрените КККР е допустимо на основание чл. 51, ал.1 от ЗКИР – 1. Изменение на данните след влизане в сила на КККР; 2. Непълнота или грешка.

Сградата, в която се намира обекта, е построена и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване, цитирано по-горе от 2017г. Установено е от същото, че строежът, вкл. процесният обект, е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и разрешение за строеж №158/2017г. на Главния архитект на СО.

След завършването на обекта и издаването на разрешение за ползване, новоизградената сграда е нанесена в кадастъра по реда на чл. 51, ал.1 от ЗКИР.

Намира, че не са налице непълнота или грешка относно процесния имот. Намира, че не са налице предпоставките на закона за нанасяне на самостоятелен обект в сграда, тъй като дори възприетото от органа в мотивите на заповедта, не съответства на дефиницията на ЗКИР за непълнота или грешка. §1, т.16 предписва, че такива са налице, когато има несъответствие в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние към момента на одобряването на КККР.

Към момента на одобряването на КККР, със Заповед №РД-18-50 /2016г. на ИД на АГКК, сградата, вкл. процесният обект, не са били напълно изградени.

След завършването ѝ, вкл. с издаване на Разрешение за ползване от 2017г., сградата е нанесена в КККР с всички обекти в нея.

Извършеното впоследствие незаконно строителство от собственика В. А.-Д., извършено без одобрен проект и строителни книжа, не представлява „непълнота или грешка“ във вече нанесения обект.

Изградени са допълнителни преградни стени и е поставена врата, за което липсват необходимите строителни книжа и разрешения.

Счита, че с така издадената заповед се легализира незаконно извършеното строителство.

Сочи, че така допуснатото изменение е довело и до спор за собственост. С процесното нанасяне се засягали правата на всички собственици в обект с идент. № 69134.206.1625.2.29. Изглаждането на преградни стени и поставянето на врата отнема от площта на съседните гаражи, а жалбоподателката К. И. е пряко засегната, тъй като нейният гараж е съседен. Намират, че с издаването на заповедта се създава спор за собственост, което е недопустимо.

Молят за отмяна на заповедта и претендират разноските по делото.

В проведеното открито съдебно заседание жалбоподателят [фирма] се представлява от управителя и от адв. И., а К. И. и С. Д. не се явяват, а се представляват от адв. И.. Поддържат жалбата, като развиват подробни съображения. Претендират разноските по делото.

Ответникът Началник на СГКК не се представлява и не изразява становище по спора. Заинтересованата страна В. П. А.-Д. не се явява, представлява от се от адв. И. и адв. Д., които оспорват жалбата като недопустима, алтернативно молят заповедта да бъде оставена в сила. Претендират разноските по делото и депозират писмени бележки.

Съдът, за да се произнесе по жалбата, съобрази следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от лица, имащи правен интерес от оспорване на акт, с която се засягат техни права и интереси, в качеството им на собственици на обекти от имот, в който се прави изменение на кадастралната карта.

По основателността ѝ, съдът съобрази следното:

По делото се установява и не се спори относно следното:

По повод заявление №01-171036-от 15.05.2018., подадено от В. П. А.-Д., ЗС по делото, придружено с проект за изменение на КККР, е прието следното:

Следва да бъде нанесен нов ПИ с идентификатор 68134.206.1625.2.30, като се променя очертанието на самостоятелен обект с идент. №68134.206.1625.2.29, като новонанесенният обект е с площ 13.66 кв.м.

От данните по делото се установява, че са изпратени уведомления по чл. 26, ал.1 от АПК до установените като ЗС, като са постъпили и съответни възражения, обсъдени от органа, но приети за неоснователни.

От приложените доказателства органът установил от фактическа страна следното:

Заявителката В. П. А.-Д. е собственик, съгласно нотариален акт за покупко-продажба от 2012г., на правото на строеж за изграждане на подземен гараж №15, с площ 13.66 кв.м., находящ се ниво кота -3 от сградата.

Обсъдени са направените възражения от заинтересованите страни, като е изведен и съответен според съда извод за правния им интерес да участват в производството. Възраженията не са възприети обаче, поради следното:

След анализ на наличните при органа данни, а така и на доказателствата, приложени към заявлението на Д., е възложена допълнителна проверка на [фирма] – изпълнител по договор за подпомагане на дейността на СГКК.

Установило се от ексекутивната документация на обекта по разрешение за ползване от 2017г., че обектът представлява паркомясто, което не подлежи на нанасяне в КККР като самостоятелен обект.

Органът посочил обаче, че от друга страна, в документа за собственост било посочено като титул на собственост гараж №15. От допълнителната проверка се установявало, че самостоятелен обект с проектен идент. №68134.206.1625.2.30 на място, действително представлява гараж, което отговаря на дефиницията на §1, т.1 от ДР на ЗКИР за самостоятелен обект на кадастъра.

При така установеното, органът приел, че доколкото производството е за отстраняване на непълнота или грешка в КККР, същото е с правно основание чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Съгласно §1, т.16 от ДР на закона, такива са несъответствия в данните за недвижимите имоти в КККР спрямо действителното им състояние.

Посочил, че изразеното несъгласие с търсеното изменение от страна на заинтересованите страни, не е достатъчно основание за постановяване на отказ за изменение, а същото следва да бъде разгледано и преценено по същество. Органът не приел за основателни възраженията на ЗС, тъй като било установено, че имотът, чието нанасяне се иска е наличен на място като самостоятелен обект, отговаря на определението на СОС и следва да бъде отразен в кадастъра, предвид това, че се касае за непълнота или грешка. Налице били и останалите процесуални предпоставки на закона, вкл. проект за изменението, изработен от правоспособно лице. Приел, че не се оспорва право на собственост от страна на ЗС, поради което не е налице и тази предпоставка за отказ на търсеното изменение. Приел, че кадастърът следва да

отразява действителното състояние на обектите, поради което и следва да направи търсеното изменение по реда на чл. 54, ал.2 от ЗКИР.

Така мотивиран, издал оспорената заповед.

На постановените на двете назначени и приети по делото СТЕ въпроси са дадени следните отговори:

СТЕ на ВЛ инж. Р. П.: Целият подземен етаж на сградата – ниво кота -3, представлява подземен паркинг с обща площ 459.73кв.м, като в него се паркират автомобили, без да са изградени преградни стени между паркоместата. Процесният гараж №15 е ограден от оградни стени и му е монтирана автоматична гаражна врата, т.е. е изграден като самостоятелен обект – гараж.

По проект процесният гараж представлява паркомясто в общия подземен гараж, ниво – кота -3 метра. В действащите КККР не е бил нанесен като самостоятелен обект на кадастъра. Представлявал е част от общия подземен гараж, който е нанесен като самостоятелен обект с идент. №68134.206.1625.2.29. За променения му статут като гараж не са налице строителни книжа, разрешения и т.н. Не са налице други обект с изградени оградни стени в подземния гараж. С изграждането на преградните стени се засяга собствеността на обектите, представляващи съседни паркоместа.

От заключението на ВЛ инф. А. А. се установи:

В проектната документация по част „Архитектура“ одобрена на 19.12.2014г., на кота -3 метра, по разпределение са разположени следните обекти: под № 29 – гараж ГЗ, под №30 – подземен гараж, под №38-гараж ГЗ и други обекти, като мазета, стълбища и коридори. Процесният обект е обозначен с № 15 и представлява паркомясто от подземния гараж, първото отляво при входа му.

За обект „Жилищна сграда I и II с магазини, офиси и подземни гаражи“, изграден в УПИ ХХХІІІ-405а, кв. 288, бул. „България-Мотописта“ има Разрешение за ползване №ДК-07-С-26/15.02.2017г. на ДНСК, видно от което обектът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и Разрешение за строеж 158/28.07.2011г. и Заповед № РД-09-50100 от 06.02.2015г. на Главния архитект на СО. Съгласно Разрешението за ползване от 2017г., процесният обект следва да отговаря на одобрената проекта документация от 2014г., т.е. да представлява паркомясто №15. Видно от протокол, обр. 15 от 23.12.2016г., от окончателния доклад на независим строителен контрол от 29.12.2016г. и от протокол, обр. 16 от 12.01.2017г, има екзекутив, одобрен та 21.12.2016г., но такъв не е открит в НАГ, както и не установен по-късно от страните по делото. От огледа на място се установило, че пред колоните, които са в лицевата част на паркоместа 15, 16 и 17 има изградени зидове с дължина около 36 см, има изградени преградни стени между паркоместа 15-16-17-18 и монтирани секционни гаражни врати пред №15 и №18, които не са отразени в проекта от 2014г. През паркомясто 16 е имало гаражна врата, която към датата на огледа – 16.12.2019г., е премахната.

От анализа на представените по делото строителни книжа, вкл. разрешение за ползване, не се установява паркомясто № 15 да е обособено като СОС. На място обаче, същото е обособено като гараж – чрез изградени странични зидове и монтирана секционна гаражна врата. Вещото лице приема, че тези странични стени /при паркоместа № 15, 16 е 17/ са изградени още с градежа на подземния гараж, тъй като кутията на противопожарния кран и водопроводната инсталация са монтирани на един о тези зидове – 15-16.

Под сграда II, изградена в ПИ 68134.206.1625 попадат паркоместа №№15, 16, 17, 18 и

19, като между 15-16, 16-17 и 17-18 има изградени странични преградни стени между колоните, като между 15-16 стената е изградена да тангира по колоната от ПМ16, между 16-17 стената е изградена по оста на колоните, а между 17-18 стената е изградена също да тангира по колоната към ПМ 18.

По одобрения проект на сградата от 2014г. паркоместа 15, 16, 17 и 18 са без преградни стени, като има само една стена към дъното и отляво на ПМ 15 и отдясно на ПВ 18, които са част от конструкцията на сградата. В лицевата си част паркоместата имат стоманобетоннови колони 25/40 см, но контурът им не е очерта/ограничен/ по проекта. С изграждането на преградната стена с дебелина 10 см между ПМ 15 и ПМ 16, светлата ширина в момента е 3.03 м при ПМ 15 и 3.01 м при ПМ 16, което отговаря на необходимата и достатъчна ширина за гараж.

Светлото разстояние между новоизградените зидове пред колоните на ПМ 15 и 16 и колоната по ПМ 28 е 5.00 м, което е достатъчно за разминаване на автомобилите. Изградените зидове между паркоместата и зидовете пред колоните в лицевата част на ПМ 15, 16,17 и 18 не създават предпоставки за нарушение на разпоредбите на ЗДВП. С така направените на място изменения – преградни стени и зидове са преустроени в гаражи.

Съгласно одобрения проект, подземните гаражи с №№16,17 и 18 представляват паркоместа, част от подземен паркинг / предвидени са общо 15 паркоместа – от №15 до № 29 вкл./, като между тях не са предвидени преградни стени, а има стени само по външния контур на подземния гараж. По архитектурния проект, подземният гараж се състои от паркоместа от 15 до 29 вкл., като не са обособени като гаражи. Има само един гараж, който е с достъп през подземния гараж и който в проекта е отразен като Гараж Г3 и втори гараж Г2, който е с достъп директно от рампата. От огледа на място е установено, че от 15 бр. паркоместа в подземния гараж според проекта, 5 бр. паркоместа са оградени с преградни стени и са обособени като гаражи, като е монтирана и секционна гаражна врата. ПМ 16 и ПМ 17 нямат гаражна врата, а ПМ 18 има монтирана такава.

Вещото лице е посочило, че няма действащ норматив за минимални размери на подземни гаражи и паркоместа. Площта, върху която е изградена преградната стена между ПМ 15 и ПМ16 е площ, предназначена за обслужване на паркираните автомобили в съответните паркоместа, а не за паркиране. С изграждането на преградната стена между паркоместата, светлото разстояние се ограничава до около 3 метра, което вещото лице е приело за достатъчно за качване и слизане в автомобила.

От уточненията на ВЛ в осз се установява, че площта на гараж 15 според измерванията на място е 16.03 кв.м., а на гараж 16 площта е 16.39 квм.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Жалбата е основателна по изложените в същата съображения, както и предвид следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган и в предвидената от закона форма. По мнение на съда са изяснени всички относими факти и обстоятелства, като не са нарушени административнопроизводствените правила. Заинтересованите страни са уведомени за започване на производството и са имали възможност да участват същото, което са сторили чрез подаване на възражение, което обаче е прието за неоснователно от органа по изложени от същия в заповедта мотиви.

Съдът намира, че заповедта е издадена при неправилно приложение на материалния закон.

Съображенията на съда са следните:

Процесният акт е издаден при действието на чл. 54, ал. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), след изменението му с ДВ бр. 49/13.06.2014 г. Цитираната разпоредба сочи, че кадастралната карта и кадастралните регистри могат да се изменят, когато съдържат непълноти или грешки.

Дефиницията на „непълноти или грешки“ е дадена в разпоредбата на §1, т.16 от ЗКИР и гласи: „несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние“.

По аргумент за обратното от разпоредбата на чл. 51, ал.1, т.1 от ЗКИР следва, че за да е приложима хипотезата за изменение на КККР поради непълнота и грешка по чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР, следва последните да са свързани с обстоятелства, които са били налични към момента на одобряване на кадастралната карта за съответната територия, но да не са били вярно нанесени поради изброените в закона примерни причини. Т.е., несъответствието следва да се преценява към момента на одобряване на КККР, като следва да представлява факт или обстоятелство, съществувало към този момент, но несъобразено при разработване на картата, а не настъпило впоследствие. Редът за последващи изменение на вече одобрена карта е друг и почива на различни предпоставки – чл. 53 и чл. 53а от ЗКИР.

За процесния случай е налице одобрена за района карта със Заповед № РД-18-50 о 20.06.2016г. на ИД на АГКК. Съгласно същата, е налице обект с идент. №68134.206.1625.2.29, представляващ гараж в сграда с площ 380.67 кв.м., без самостоятелни обекти с разпределение на идеалните части. За да е налице хипотезата на чл. 51, ал.1, т.2 във връзка с чл. 54 от ЗКИР, следва да бъде установено именно в процесната преписка, че поради съществуващо, но неустановено своевременно /към момента на одобряване на КККР към 2016г./ обстоятелство, е налице пропуск с отразяването на самостоятелен имот с идент. № 68134.206.1625.230 като част от нанесения с кратък номер 29, който не е съобразен при изготвянето ѝ.

Съдът намира, че по делото липсват такива данни.

Напротив, установи се, както от приложенияте по делото доказателства, така и от приетите СТЕ, че обектът съгласно Разрешение за строеж №158 от 28.07.2011г. представлява подземен гараж с обособени паркоместа, като процесният обект не е между тях. Последният представлява паркомясто, за което не е предвидено да бъде оградено, нито е предвидено поставянето на гаражна врата. Следователно, същият няма характеристиката на самостоятелен обект, който да бъде предмет на кадастъра и да е предпоставка за изменение на КККР. Същото се установява и от Разрешението за ползване на обекта от 2017г. на ДНСК. Съгласно последното, обектът също представлява паркомясто, без предвиждания за ограждане, което да му придаде качеството на самостоятелен обект на кадастъра „гараж“. Следва да бъде отбелязано, че това е възприето и от органа в мотивите на оспорената заповед – л.2-и, абзац последен от заповедта. Следващият извод на органа обаче почива на представения по делото нотариален акт за собственост от 2012г., като е възприето, че същият

доказва право на собственост върху гараж, а не върху паркомясто.

Този извод на органа не кореспондира на представените документи и на закона. На първо място, видно е, че цитираният нотариален акт, в който действително се говори за продажба на „гараж“ №15, а не на ПМ 15, касае право на строеж върху така описания обект, а не право на собственост, най-малкото защото, за което не се спори по делото, към момента на съставянето му, обектът не е съществувал. Следователно, меродавно за данните от кадастъра за процесния случай, с оглед изясняване на въпроса със собствеността и обектите на тази собственост, е строителната документация, която именно е изготвена въз основа на така учреденото право на строеж. Съгласно тези документи – Разрешение за строеж от 2011г. и Разрешение за ползване от 2017г. /след одобряването на КККР/ обект „гараж“ не съществува, а е налице паркомясто, което не подлежи на отразяване в кадастралната карта, съответно не е годен самостоятелен обект на кадастъра. В кой момент и въз основа на кои документи при разработване на строителната документация, въпросното право на строеж на гараж е трансформирано в право на строеж върху паркомясто не е изяснено. Но последното се явява и ирелевантно, доколкото безспорно се доказва, че в КККР към 2016г. е нанесен обект, съответстващ на Разрешението за строеж и инвестиционните проекти досежно процесния обект – паркомясто, което не се е променило и след приемане на завършения строеж по установения ред – чрез издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация към 2017г. – след одобряване на КККР. Изложеното води най-малко до извода, че не са налице пропуски относно процесния обект на кадастъра към момента на първоначалното му отразяване, които да бъдат отстранени по реда на чл. 51, ал.1, т.2 във връзка с чл. 54 от ЗКИР. Следователно, изложеното е достатъчно основание за отмяна на заповедта, поради липса на установени непълноти и грешки досежно процесния обект, който да бъде нанесен в КККР.

Споделя се тезата, че изпълнението му на място не е достатъчно основание за нанасянето му, тъй като същото би било релевантно при първоначално изготвяне на КККР, а не на изменението ѝ, както и предвид това, че нанасянето на обекти в кадастъра няма за цел узаконяване на незаконно строителство. Изследването на този въпрос по делото е ирелевантно, тъй като предмет на делото не е акт за узаконяването на обекта. За нуждите на делото е достатъчно, че наличната строителна документация не съдържа данни за такъв обект, поради което фактическото му установяване не следва да се санира чрез нанасянето му в КККР. Последното следва и от разпоредбата на чл. 44, ал.1 от ЗКИР, която посочва поредността за установяване на съществуването и границите на обектите – самостоятелни части от сгради – съобразно документите за собственост и строителната документация, а при неяснота – и чрез проверка на място. Видно е, че отразеното в документа за собственост касае право на строеж, а не обект, поради което меродавно за установяването на границите и собствеността на обекта следва да е строителната документация за одобряването на обекта. Съгласно същата, обектът е част от подземен

паркинг – паркомясто с площ 13.66 кв.м. и не представлява обект на кадастъра. Напротив, от установеното от СТЕ, изготвена от ВЛ инж. А. е видно, че изпълненият на място обект – след преграждането на паркомястото така, че да бъде обособен гараж, е в размер на 16.03 кв.м. Последното води до извод за несъответствие между акта за собственост, доколкото се възприема наличието на такъв / за учредяване на право на строеж/, между строителната документация и установеното на място фактическо положение. При това нанасянето на новия обект с квадратура от 13.66 кв.м. чрез заповедта, дори да имаше основания за това, не отстранява несъответствие с фактическото положение, което е различно, най-малко с оглед установената на място квадратура.

Споделя се тезата и за нарушение във връзка с изискването на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. От самата заповед е видно, че след нанасяне на новия имот в кадастралната карта, се засяга правото на собственост на останалите посочени в регистъра като собственици лица и настоящи жалбоподатели. Всички те, заедно със заявителката по преписката и заинтересована страна по делото, са вписани като собственици по отношение на имот идент. № 68134.206.1625.2.29, който се променя и като граници, и като квадратура. С оглед това, изложеното от органа, че самото възразяване от страна на заинтересованите не е достатъчно за опорочаване на процедурата по изменение е правилно по принцип, но в процесния случай съдът приема, че не е съответно преценено на закона. Видно от установеното по делото, нанасянето на имота е в размер, който не съответства на фактическото положение, което освен че води до незаконосъобразност на заповедта, е довело и до предпоставки за нарушаване на правото на собственост на останалите лица – титуляри на обекти на собственост и вписани в имотния регистър относно имота, предмет на изменение, чрез намаляване на размера му за нуждите на новонанесеният имот. По всички изложени съображения, съдът приема, че заповедта е издадена в противоречие с приложимите материалноправни предпоставки за това, поради което, като незаконосъобразна, следва да бъде отменена.

С оглед изложеното, съдът намира жалбата за основателна и счита, че следва да бъде уважена.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени направените и претендирани по делото разноски в размер от 730 лева, съгласно представен по делото на лист 250 списък на разноските.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. 1 и 3 и чл. 173, ал.4 и чл. 143 от АПК, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Заповед № 18-4485 от 25.04.2019г. на Началника на СГКК.

**ОСЪЖДА СЛУЖБА** по геодезия, картография и кадастър [населено място] да

заплати в полза [фирма], К. Ц. И. и С. Р. Д. сумата от сумата от 730

/седемстотин и тридесет лева/ лева, представляваща направени в



производството разноси, съгласно мотивите на решението.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от връчването му на страните пред ВАС.

Решението да се съобщи на страните.

СЪДИЯ: