

РЕШЕНИЕ

№ 4915

гр. София, 30.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **8027** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба, адресирана до Началник СГКК, препратена в съда от органа, от И. Н. К. от [населено място] срещу Заповед № 18-5454/17.05.2024г. на Началника на СГКК, с която е отказано исканото изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район „С.“ за коригиране на границите на сграда с идент. № 68134.512.352.1 и нанасяне на сгради с проектни идент. С №№68134.512.352.1 и 68134.512.352.2 по заявление от Т. В. Д. чрез пълномощник П. Николаевски с приложена скица-проект № 15-71513/25.01.2024г. Със същата заповед е одобрено изменение, представляващо нанасяне в КККР на сграда с идент. № 68134..512.352.3, представляващо сграда за обитаване във основа на документ за собственост , съгласно представен проект за изменение и скица- предложение №15-522003/22.05.202г. Предмет на делото е тази част от заповедта.

С жалбата се сочи, че посоченият административен адрес в заповедта е сгрешен, тъй като имотът се намира на [улица], а е посочено, че се намира на [улица]. З. по преписката Т. Д. представя протокол за постигната сподогодба по гр. дело № 2108:1987г. по описа на Коларовски районен съд, 5- ти район. Счита, че заявителката не се явява собственик, тъй като няма нотариален акт, вписан в Агенция по вписванията.

Сочи, че където е налице отбелязване № 352 на приложените скици, е построена незаконна сграда ресторант „О.“ с площ 85 кв.м. в северозападната част на УПИ IV-7. На скиците същата е отбелязана като празно място, но всъщност е налице ресторант. Считат, че докато не се премахне незаконната сграда от 85 кв.м., върху която заявителката иска да нанесе нова от 21 кв.м. в качеството си на собственик на идеални части в дворното място. Моли за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката се явява лично и се представлява от адв. Г. с редовно пълномощно. Поддържат жалбата. Сочат, че инициаторът на производството не е собственик на постройката, поради което не следва същата да бъде нанасяна в КKKP.

Ответникът Началник КKKP не изпраща представител. С придружителното писмо е изразено становище за неоснователност на жалбата, както и е претендирано юрисконкултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Ц. В. не се явява и не се представлява.

Заинтересованата страна Т. Д. се явява лично и моли жалбата да бъде оставена без уважение. Не претендира разноси.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона намира следното:

Жалбата се явява допустима за разглеждане, след изправяне на нередовностите ѝ и посочването изрично, че е сезиране съда, от правнозаинтересована страна и в срок, поради което е допустима за разглеждане.

Разгледана по същество, същата се явява неоснователна.

По фактите се установява: Началникът на СГKK е сезиран с искане от Т. Д. чрез пълномощник за изменение на КKKP относно имот № 68134.512.352.1 /сграда/ чрез нанасяне на нови имоти – самостоятелни сгради с №№68134.512.352.1 и 68134.512.352.2, както и на нанасяне на самостоятелна нова сграда 68134.512.352.3.

По отношение на първата част от заявлението, органът е приел за неоснователна и е отказал, поради следните съображения: Посочено е, че „непълноти и грешки“, съгласно §1, т.16 от ДР на ЗКИР са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизизирана територия спрямо действителното им положение. Посочено е, че собствеността се установява от приложените по делото протокол за съдебна делба от 1988г. От приложения проект от правоспособно лице не се установява, че сгради с проектни идентификатори 68134.512.352.1 и 68134.512.352.2. представляват две сгради, а напротив налице е една сграда, която е правилно нанесена като една сграда. Прието е, че с процедираното изменение се цели разделяне на съществуващата сграда с идент. № 68134.512.352.1 без да са налице законовите предпоставки за това. Налице е 1 сграда и не са настъпили нови обстоятелства след 2104г., които да налагат исканата промяна на КKKP в тази част.

По отношение на втората част от искането, същото е прието за основателно при следните съображения: В тази си част искането представлява искане за нанасяне на сграда за първи път в КKKP, поради което представлява такова по чл. 53а от ЗКИР. От документите в преписката, вкл. от изработения и внесен в СГKK проект се установява безспорно, че заявителката е собственик на сградата, както и че същата не е била нанасяна в КKKP. Прието е, че възражението на И. К. е допустимо, но неоснователно, като соченото, че в ПИ с идент. № 68134.512.352 са ситуирани незаконни строежи не променя факта, че сграда с проектен идент. № 68134.512.352.3 не е нанасяна в КKKP, а съществува на място в имота.

Така мотивиран, органът е отказал изменението в частта относно нанасяне на две сгради на мястото на сград с идент. № 68134.512.352.1 , но е нанесъл сграда с идент. № 68134.512.352.3 в КKKP.

Съдът приема, че именно тази част на заповедта е предмет на съдебното производство, предвид че в останалата си част същата уважава направеното от настоящата жалбоподателка възражение, както и предвид липсата на насрещна жалба в тази от заявителите, на които е отказано нанасянето на две сгради с 68134.512.352.1 и 68134.512.352.2.

От назначената, изслушана и приета по делото като изготвена компетентно и безпристрастно

експертиза се установява следното:

Процесното изменение е иницирано от Т. Д. – собственик в имота, съгласно представен протокол за делба № 240/12.02.1988г. Сградата, предмет на нанасяне с оспорената част от заповедта, към момента не е нанесена в КККР. С изменението се нанася „лятна кухня“, нахождяща се в северна посока от основната жилищна сграда / към улицата/. Не е налице идентичност със сочения незаконен строеж – кафе – аперитив, който към момента на огледа от вещото лице вече е премахнат. Сградата съществува на място, видимо е на повече от 40 години, съобразно материалите, които са вложени в нея и състоянието ѝ. Дали се касае за лятната кухня, описана в документите за собственост не е съвсем ясно, предвид, че в същия няма конкретно описание на сградите – предмет на делба, а са едно описани като едно цяло.

Направен е извод, че при измерване на постройката се установява, че се касае за сграда, която не е включена в проектите за пристройки, приложени по делото. Не е напълно безспорно дали сградата представлява именно лятната кухня, описана в протокола за делба, поради липса на подробно описание на сградите в същия. В предходния документ за собственост – нотариален акт от 1977г. В. В. и А. В. даряват на дъщеря си Т. Д. жилищна сграда, построена в дното на дворното място, състояща се от една стая и антре с площ 37 кв.м., заедно с лятна кухня с площ 22 кв.м. и барака, съставляващи общо жилище от 59 кв.м. В протокола за делба от 1988г. към сградата вече е извършено пристрояване и тя е с обща площ 68.80 кв.м. Лятната кухня е записана 22 кв.м. От проверените планове, предхождащи кадастралната карта е установено, че на същото място е съществувала сграда, отбелязана като „ПЖ“ или паянтово жилище. Същата обаче е с графична площ от 31 кв.м. и нейната конфигурация съвпада с тази от скицата от 2014г., като тогава е била нанесена като свързана с основната жилищна сграда. Въпросната постройка е изградена около 1948г.

Установява се, че в имота са ситиурани сгради със следните документи за собственост: През 1977г. В. В. и А. В. даряват на дъщеря си Т. Д. / заинтересована страна ва настоящото производство/ S идеална част от къща, нахождяща се в дъното на парцела, както и прилежащи постройки лятна кухня и барака, нахождящи се в [населено място],[жк], [улица].

През 1988г. с протокол за делба всички наследници в имота си поделят останалите сгради в имота – Т. Д. и Ц. В. получават в общ дял жилищна сграда с площ 68.80 кв.м. на същия адрес, към онзи момент с наименование [улица]. В имота е налична и сграда – собственост на жалбоподателката, съгласно нотариален акт по обстоятелствена проверка № 92, том II, рег. 14483, дело № 264/2017г., вписан в СВ на 29.09.2017г. С последния молителката е призната за собственик на жилище, нахождящо се в [населено място], Район „С.“, [улица], като жилището е на първи етаж и се състои от една стая, кухня, вестибюл, задено с пристройка към съществуващата сграда с обща площ 59.70 кв.м. На уличната регулация е построен търговски обект, който представлява незаконен строеж и е разпоредено премахването му, като съгласно експертизата, към момента на осъществения оглед, е премахнат. Същият е с площ от 85 кв.м., извършен е през 1998г. / съгласно КА № 1/05.11.2019г. на СО - л. 21-22 по делото/ и е ситиуран в северозападната част на УПИ IV-7, идент. С ПИ 68134.512.352, на регулационната линия на [улица].

През 2014г. всички сгради, без незаконния строеж са нанесени в КККР с един идентификатор 68134.512.352.1. по заявление на жалбоподателката И. К., като сградата от еднофамилна се нанася като многофамилна. С проекта Т. твърди, че е целяла да нанесе отново отделно сградите от тази на К.. Сочи, че сградата няма нищо общо с кафе-аперитива, който е обявен за незаконен и премахнат.

От приложените строителни книжа – листи 57-73 по делото – се установява разрешаване за допълващо застрояване в имота с две разрешения за строеж – Разрешение № 32/06.07.1984г. и

Разрешение за строеж №14 от 20.04.1984г. С последните е разрешено изграждането на пристройки към жилищна сграда. Приложена е спогодба от 04.10.1983г. между Т. Д. и наследодателя на И. К., съгласно която се разрешава на Т. Д. да построи коридор, кухня и стая към входа на сградата в незастроевата част на двора, а на съсобственикът Н. Б. да построи кухня пред ползвания от него вход и стая и коридор към северозападната страна на обитаваната от него постройка. Последното обяснява увеличената квадратура, установена от вещото лице, считано от Нотариалния акт от 1977г. – 59 кв.м. и съответно в протокола за дебла от 1988г.-68.80 кв.м.

С оглед така установеното по фактите, от правна страна съдът приема следното:

Актът е издаден от компетентен орган и е в предвидената форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не се установяват съществени нарушения на процедурата, които биха довели до различен правен резултат. Спазени са правата на страните в хода на производството, като същите са уведомявани за постъпилото заявление, предоставена е възможност за становище и възражение, от което К. се е възползвала. Същото е обсъдено в мотивите на акта, като е прието за допустимо, но неоснователно.

Актът, в оспорената си част, съдът приема за законосъобразен.

Налице е валидно сезиране на органа със заявление за изменение на КККР чрез нанасяне на самостоятелен нов обект, който не е нанесен в КККР, като същото е придружено с проект, изготвен от правоспособно лице по кадастърат. Не е спорно, че последното изменение на КККР в частта относно имот 68134.512.352 е иницирано от жалбоподателката, като е нанесена само 1 сграда с идент. 68134.512.352.1 през 2018г. Именно последното е провокирало заинтересованите в настоящото производство страни да заявят процесното изменение, доколкото същите се легитимират като собственици на други и отделни сгради, ситуирани в имота. Последното е провокирано и от писмо изх. № 20-78271/19.11.2018г. от Началника на СГКК С., който уведомява Т. Д., че е отразена като собственик на ПИ с идент. № 68134.512.352, но не е в новонанесения СОС в ПИ с идент. № 68134.512.352.1, поради което не е уведомявана за процедурата.

С оглед горното, съдът приема, че е налице хипотезата на 51, ал.1, т.2 във връзка с чл. 53а, т.3 от ЗКИР, предвид, че е налице обект, съществуващ преди и към датата на одобряване на КККР, одобрена със Заповед № РД-18-53/23.11.2011г., който не е отразен в кадастралната карта, нито в последвалото изменение за имота от 2018г., иницирано от жалбоподателката.

Не се споделят възраженията от жалбата и относно липсата на годна легитимация за собственост. Напротив, видно от протокол за постигната спогодба по протокол от 13.02.1988г. по гр.дело 2187/1987г. по описа на К. Районен съд е, че заявителката е собственик на поделената част от имота, вкл. на лятна кухня от 22 кв.м. В. наследодателят на жалбоподателката също черпи правото си на собственост по отношение на поделения имот на оригинално основание именно от този протокол, доколкото съставеният впоследствие нотариален акт има констативен, а не конститутивен характер.

По изложените съображения, съдът намира жалбата за неоснователна и като такава следва да я остави без уважение.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в размер от 100 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, прдл.2 и чл. 143, ал.3 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Н. К. от [населено място] срещу Заповед № 18-5454/17.05.2024г. на Началника на СГКК в оспорената ѝ част, а именно - с която е одобрено изменение, представляващо нанасяне в КККР на сграда с идент. № 68134..512.352.3, представляващо сграда

за обитаване във основа на документ за собственост , съгласно представен проект за изменение и скица- предложение №15-522003/22.05.2024г.

ОСЪЖДА И. Н. К. да заплати в полза на СГКК сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ