

РЕШЕНИЕ

№ 11908

гр. София, 15.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 12.06.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **6650** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.53а от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Настоящото административно дело е образувано по жалбата на Ц. Г. И. и С. С. Б. – И. чрез адв. Е. А. против изменение на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти за сграда с идентификатор 68134.510.5041.2 и нанасяне на самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1 с административен адрес: [населено място], район „С.“, [улица].

В съдебно заседание жалбоподател чрез пълномощника му адв. А., поддържа жалбата, като излага и съображения за незаконосъобразност на направеното изменение. Иска се отмяна на извършената промяна и присъждане на разноските в производството по представен списък.

Ответникът Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. е изразил писмено становище за неоснователност на жалбата. Прави възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателя разноски.

Заинтересованите страни С. Б. и Д. Б. чрез процесуалния си представител адв. В. изразяват становище за неоснователност на жалбата, с твърдение, че присъединяването на котелното помещение е одобрено от СО и представят копие от екзекутив.Претендират се деловодни разноски.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие на административната преписка. Назначени са и са приети СТЕ и съдебно архитектурна експертиза. Същите, като обективни, точни, пълни и верни се възприема от съда.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

С. С. Б.- И. и Ц. Г. И. са собственици на 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.510.5041 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК., последно изменение със Заповед № КД-14-22-364/04.05.2012 г. на Началник пя СГКК-С., с административен адрес на имота: [населено място], Столична Община, район „С.“, [улица], целият с площ по екипа от 391 кв.м, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин па трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), със стар идентификатор 68134.510.173; с номер по преходен план 173, кв. 44, парнел I, при съседи: поземлени имоти е идентификатори: 68134.510.5042, 68134.510.172, 68134.510.5011 и 68134.510.5015, който по доказателствен нотариален акт представлява: дворно място, съставляващо УПИ I-173, в квартал 44, по плана на [населено място], местност „О.--М.“, с площ от 395 кв.м, при съседи: [населено място], [улица], УПИ XVI-173 и УПИ II-172. Собствеността им е придобита по сделка, удостоверена с Нотариален акт 113, том I, рег. 3492, дело № 48/23.05.2012 г. на нотариус Л. Лакова, с рег. № 151 в регистъра на НК, вписан в Служба по вписванията с акт 190, том XLVT, дело 9653/2012 г., вх. Рег.№20730/23.05.2012 г. Останалата 1/2 идеална част от поземления имот с собственост на С. А. Б. и Д. К. Б.. С Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот № 15, том I, рег. № 133, дело .Vs 14 от 2013 г., вписан в Служба по вписванията - С. с акт №34, том VI, дело № 1955/2013 г., вх. рег. № С"716/2013 I. собствениците си учредяват взаимно право на строеж, като С. С. Б.- И. и Ц. Г. И. получават правото на строеж върху следния недвижим имот, находящ се в предвидената за построяване в поземления имот двуетажна двуфамилна жилищна сграда, със застроена площ на първия етаж от 143,65 кв.м., и със застроена площ на втория етаж от 164,25 кв.м., и с разгъната застроена площ от 307,90 кв.м., а именно: АПАРТАМЕНТ №2 , находящ се на 2 етаж, на кота +2,90 метра, със застроена площ 142, 25 кв.м., състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, три спални, баня с тоалетна, тоалетна, склад и два балкона, при съседи: стълбище, калкан и от две страни -двор, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата. Заинтересованите страни получават право на строеж на Апартамент №1 със застроена площ от 121,30 кв.м. , състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, три спални, баня с тоалетна, тоалетна и склад , при съседи: стълбище, калкан и от две страни -двор, заедно с 1/2 идеална част от общите части на сградата.

Със заявление вх.№ 01-337572 от 15.06.2022г. С. А. Б. е поискал от Служба по геодезия,картография и кадастър [населено място] извършване на нанасяне на настъпили промени в кадастралната карта за ПИ 68134.510.5041, [населено място] ул.“Съзнание „ №26 и издаване на схема на самостоятелен обект – етаж 1 . Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР. Проектът е изготвен от ЕТ „Ваклинов“ . В обяснителната записка е отбелязано , че целта на заснемането е нанасянето на новопостроената сграда в КККР и получаване на скица на сградата. В приложените проекти на сградата и в обяснителната бележка е отбелязана площта на всеки един от двата етажа /л.135/ . За етаж 1 е отбелязано „ЗП 143,65 кв.м. , застроена площ Апартамент 1 – 121,30 кв.м. , общи части /антре , стълбище , котелно помещение – 22,35кв.м.“ В одобреното изменение е издадена схема на самостоятелен обект Апартамент 1 в който описаното като обща част

котелно помещение е включено в самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1.

Двамата жалбоподатели разбират за горепосочената промяна в съдебно заседание на 20.06.2023 г. по нохд 6452/2022 г. на СРС , 98 състав при представяне на доказателство по делото: Констативен нотариален акт № 165, том II, рег. № 7060, дело № 335/03.08.2022 г. на нотариус В. Г. . Сградата в имота е отразена в КККР с идентификатор 68134.510.5041.2 и в нея е нанесен СОС с идентификатор 68134.510.5041.2.1. След извършена проверка в информационната система на кадастъра установяват, че собствения им апартамент, находящ се на втория етаж не е отразен, а апартамента на първия етаж е отразен грешно и не съответства на одобрените инвестиционни проекти за сградата. Като съсобственици на ½ идеална част от общите части на сградата и на самостоятелния обект, находящ се на втория етаж С. С. Б.- И. и Ц. Г. И. нито са подавали заявление, нито са били уведомявани за извършеното изменение в КККР за отразяване на сградата и СОС в нея.

Жалбоподателите подават жалба срещу одобреното изменение на 4.07.2023г. с вх.№ 29-146 .

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Оспорваното действие по изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл.21 от АПК. В §1, т.13 от ДР на ЗКИР е дадено определение за "заинтересовани лица", според което това са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти, а в случаите на предоставени права на управление - ведомствата и общините, на които са предоставени правата. Жалбоподателите са заинтересовани лица, като вписани собственици в КР и разполагат с право на жалба, доколкото пряко се засягат техните права и законни интереси. По възраженията за нищожност, с оглед разпоредбата на чл. 149, ал. 5 от АПК, следва да се приеме, че оспорването не е просрочено. По възраженията за незаконосъобразност, видно от административната преписка, няма данни оспорващите да са уведомявани изрично за подаденото заявление, поради което жалбата следва да се счита за подадена в срок. Предвид това съдът приема, че жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и **ОСНОВАТЕЛНА**.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Производството пред административният орган е проведено по реда на чл.53а от ЗКИР. Съгласно чл. 53а, т. 3 от ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и 53, както и пр: 2. разделяне, съединяване или промяна на граници или очертания между съседни имоти, собственост на едно и също лице.

Съдът счита, че оспорената промяна в кадастралната карта и кадастралните регистри е извършена от компетентен орган по чл. 54, ал. 4 ЗКИР при спазване на установената форма.

Но същата е извършена в разрез с административнопроизводствените правила и при

липса на материалноправните основания за това.

Съгласно първоначалния архитектурен проект на сградата, одобрен през 2012г., процесното помещение „котелно” не представлява част от Апартамент №1(едно), находящ се на първи етаж на кота 0,00 м, с площ от 121,30 кв.м, състоящ се от коридор, дневна с кухненски бокс, три спални, баня с тоалетна, тоалетна и склад (съобразно описанието в Нотариалния акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот №15, том I, рег.№ 133, дело № 14 от 2013 г., вписан в Служба по вписванията - С. с акт № 34, том VI, дело № 1955/2013 г., вх. рег. № 2716/2013г.) Както вече е отбелязано, котелното е включено в общите части на сградата. След изменението, фактически извършено по време на строителство през 2021 г., помещението за „котелно” е присъединено към помещение „склад”. Следователно към застроената площ (ЗП) на Апартамент 1 е присъединена застроената площ (ЗП) на помещението за „котелно” от 5,47 кв.м. Тя е получена като към светлата площ на помещението за „котелно” са добавени дебелината на фасадната стена от 30 см и половината от дебелините на вътрешните стени, ограждащи котелното. Следователно: Апартамент 1 (по одобрен проект) ЗП = 121,30 кв.м. Добавеното помещение „котелно” ЗП = 5,47 кв.м. Апартамент 1 (фактическа квадратура) ЗП = 126,77 кв.м.

От ексекутивния проект, заверен в СО район „С.” на 12.09.2022г. е видно, че помещение за „котелно” със светла площ от 3,90 кв.м се заличава и площта му се предава към помещение „склад” с площ 3,23 кв.м. Следователно се променя предназначението от „котелно” в „склад”. В случая се присъединява помещение от общите части на сградата към Апартамент 1. Тази промяна следва да се извърши със съгласието на съсобствениците в сградата, защото се отнема площ от общите части и се предава към Апартамент 1.

Когато строежът не е въведен в експлоатация се прилага ЗУТ чл. 154. (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 13 от 2017 г.) При промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект.

(2) Съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект са отклоненията, които:

6. (доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) нарушават предвижданията на проекта, като се променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., доп. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) След издаване на разрешението за строеж изменения в одобрения инвестиционен проект в обхвата на съществените отклонения по ал. 2, т. 5, 6, 7 и 8 се допускат по искане на възложителя, придружено от нотариално заверено съгласие на заинтересуваните лица по чл. 149, ал. 2, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със заповед за допълване на издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

(2) Заинтересувани лица по чл. 149 ал. 1 са: 1. (доп. - ДВ, бр. 17 от 2009 г., доп. - ДВ, бр. 87 от 2010 г., изм. - ДВ, бр. 109 от 2013 г.) в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж - възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот.

Описано по-горе е нормативното основание за приобщаване на обща част по време

на строителството (в случая помещение за „котелно“) към самостоятелен обект в сградата (в случая Апартамент 1). В документите по делото не са налични описаните по-горе задължителни документи: нотариално заверено съгласие на заинтересованите лица и одобрен проект.

Ако строежът е въведен в експлоатация, за което няма приложени документи, се прилага Законът за управление на етажната собственост; Раздел II Права и задължения на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях; Според чл. 6, ал.1 Собствениците са длъжни да: т. 3 не завземат общи части от сградата и т. 5 не извършват дейности в своя самостоятелен обект или част от него, с които да изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване.

Според чл.185, ал.3 ЗУТ : Когато с проект за преустройство се предвижда присъединяване на обща част в сградата - етажна собственост към самостоятелен обект в етажната собственост или създаване на самостоятелен обект от обща част на сградата - етажна собственост, се сключва договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с останалите собственици в етажната собственост. Въз основа на одобрения проект и на договора се издава разрешение за строеж. В ал.7 е регламентирано , че Преустройството по ал.3 се отбелязва в кадастъра, а договорите по ал.3 и ал.4 се вписват в имотния регистър.

Описаното в чл.185, ал.3 и ал.7 е нормативното основание за приобщаване на обща част на строеж, въведен в експлоатация, (в случая помещение за „котелно“) към самостоятелен обект в сградата (в случая Апартамент 1).

В документите по делото не са налични описаните по-горе задължителни документи: договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма и одобрен проект. Вярно е , че адм.орган не е бил длъжен да изследва законосъобразността на процедурата по промяна на предназначението на общата част и придаването ѝ към самостоятелен обект но предви наличните данни – нотариални актове , инвестиционен проект и скици е следвало да изиска участие в производството на всички заинтересовани страни.

Измененията по чл 53а, т. 3 от ЗКИР се извършват без издаване на заповед, но съгласно чл. 56, ал.10 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри: Службата по геодезия, картография и кадастър уведомява за извършеното изменение заинтересованите лица и носителите на други вещни права върху имотите, чиито права се засягат от изменението, включително и в случаите, в които за изменението не се издава заповед или не се изисква представянето на акт за придобиване, прехвърляне или прекратяване на право на собственост. Административният орган е извършил нарушение на административно процесуалните правила при извършване на изменението като не е изпълнил изискването на чл. 26, ал. 1 от АПК да уведоми заинтересованите лица, каквито са С. С. Б.- И. и Ц. Г. И. в качеството си на етажни съсобственици в сградата, притежаващи 1/2 идеална част от общите части, за започване административното производство по нанасянето на сградата и на самостоятелния обект в нея.

Заявителите са представили нотариални актове, от които черпят правата си от които е видно, че не са единствени собственици. Това е видно и от КР, в който жалбоподателите също са били вписан като собственици на идеална част от имота. От установеното в настоящото производство, ясно се установява, че не всички

съсобственици са съгласни да се промени статута на котелното помещение и същото да се придаде към ап.1. Въпросната липса на съгласие не може да бъде игнорирана . При подаване на заявлението за отразяване в КККР на самостоятелен обект в сграда , с които обща част от сградата се присъединява към самостоятелен обект на собственост , административният орган е бил длъжен да уведоми за започване на производството всички заинтересовани лица, които в случая са собствениците на апартамент 2 в сградата.

Кадастралните карти и регистри се поддържат в актуално състояние като се изменят при наличие на някое от основанията, посочени в чл.51, ал.1 ЗКИР. Производството по изменение се извършва на основанията и по реда, предвиден в Глава шеста от Закона за кадастъра и имотния регистър, който ред е различен от този по чл.53а ЗКИР и производство по чл.51, ал.1 ЗКИР няма данни да е провеждано.

Въз основа на така изложените съображения настоящият съдебен състав обосновава извод за незаконосъобразност на оспорения административен акт на основание чл.146, т.3 и т.4 АПК, поради което същия следва да бъде отменен.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на оспорвания следва да се присъдят направените по делото разноси в размер на 2740 лева, от които 10 лева внесена държавна такса, 1250 лева адвокатско възнаграждение и 1480 лева депозит за вещи лица. Адвокатското възнаграждение следва да бъде присъдено в размера, посочен като платено в брой, съобразно депозирания от пълномощника на оспорвания договор за правна защита и съдействие от адвокат, доколкото същото е в минимално определения в чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Предвид това възражението за неговата прекомерност се явява неоснователно.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 76 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ извършено от Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. изменение на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти за сграда с идентификатор 68134.510.5041.2 и нанасяне на самостоятелен обект с идентификатор 68134.510.5041.2.1 с административен адрес: [населено място], район „С.“, [улица].

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град да заплати на Ц. Г. И. и С. С. Б. – И. деловодни разноси в размер на 2740 (две хиляди и седемстотин и четиридесет) лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: