

# РЕШЕНИЕ

№ 2025

гр. София, 29.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 02.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **276** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на С. Ц. У., с адрес в [населено място], срещу Заповед №18-10012/23.09.2022г. издадена от началника на Служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ [населено място], с която са коригирани границите на сграда с идентификатор 68134.1937.1219.1, представляваща многофамилна жилищна сграда на четири етажа, както и отразени границите на сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3, представляваща друг вид сграда за обитаване на един етаж. Заповедта е оспорена само в частта, касеща сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3.

С жалбата се твърди, че заповедта в оспорената част е незаконосъобразна. Сочи се, че по преписката не са представени документи за собственост на процесната сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3, поради което сградата е станала собственост на собствениците на земята по силата на приращението, тоест собственици на сградата са С. У., Е. Чергарска и Й. Чергарски, а не Ц. Чергарски, както е прието с оспорената заповед. С оглед липсата на положителна процесуална предпоставка за допустимост на искането на Ц. Ц. за изменение на одобрените КККР, според жалбоподателя производството е следвало да бъде прекратено. По тези съображения се иска отмяна на обжалваната заповед. Не се оспорват фактите и обстоятелствата, отразени в заповедта. В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез процесуален представител адв. А.. Претендира се присъждане на разноски. Представена е писмена защита.

Ответникът – началникът на СГКК – С. оспорва жалбата като неоснователна. Твърди, че като орган регистратор на данни на АГКК има задължение да следи за актуалността на кадастъра. Сочи че, заявителят, като притежател на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1937.1219, има право да заяви нанасяне на съществуващите в обекта сгради, а административният орган служебно има право да извърши изменение в кадастралната карта и кадастралния регистър /КККР/, с оглед изискването кадастърът да се поддържа в актуално състояние. Моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Претендира направените по делото разноски. Представя писмени бележки.

Заинтересованата страна Е. Ц. С.-Чергарска, чрез процесуалния си представител адв. П. оспорва жалбата като неоснователна и недоказана. Представя писмен отговор на жалбата. Претендира присъждане на разноски по списък.

Заинтересованата страна Ц. Й. Чергарски, чрез процесуалния си представител адв. Л. оспорва жалбата като недопустима и неоснователна. Представя писмен отговор по жалбата и писмена защита. Претендира направените по делото разноски по списък.

Заинтересованата страна А. Б. З., чрез процесуалния си представител адв. К. с писмен отговор оспорва жалбата като неоснователна. Претендира присъждане на разноски по списък.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

На 29.03.2022г. с рег. № 01-175638 Ц. Й. Чергарски е подал до СГКК С. заявление за нанасяне на настъпили промени в кадастралната карта за обект сграда 68134.1937.1219.1, с приложени документи към него. В заявлението е посочено, че същото се подава според инструкциите на удостоверение 25-78894/18.03.2022г., с което е приет проекта за изменение.

На основание чл.26, ал.1 от АПК за започналото административно производство с уведомление от 10.05.2022г. са уведомени заинтересованите страни, имотите на които се засягат от изменението. Дадена е възможност за възражения и становища и за представяне на доказателства. Уведомлението е получено от жалбоподателя с препоръчано писмо на 13.05.2022г.

С молба рег. № 02-638/03.06.2022г. С. Ц. У. е възразил срещу изменението на КККР. Посочил е, че с процедурата се цели узаконяване на незаконни строежи, извършени в сградата. Към възражението в производството пред административния орган са приложени доказателства, включително: одобрени строителни книжа; документи за собственост; констативни актове за установени нарушения; други строителни документи и такива, касаещи процедурите по премахване на незаконни строежи и издаване на удостоверение за търпимост.

Исканото от заявителя изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри се състои в коригиране границите на сграда с идентификатор 68134.1937.1219.1, представляваща многофамилна жилищна сграда на четири етажа, както и отразяване границите на сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3, представляваща друг вид сграда за обитаване на един етаж. Графичната част от проекта за изменение е внесен със заявление с вх. № 01-124509/07.03.2022г. във връзка с което е издадено удостоверение 25-78894/18.03.2022г.

За установяване правото си на собственост заявителят Ц. Й. Чергарски е представил пред СГКК – С. нотариален акт за дарение на недвижими имоти №52, том X., дело

№8860 от 04.03.2021г., с който е придобил правото на собственост върху апартамент № 3, находящ се в жилищна сграда с приземие, три жилищни етажа и тавански етаж, с адрес: [населено място], [улица] отразен в КККР като самостоятелен обект с идентификатор 68134.1937.1219.1.3 и гараж №3, отразен в КККР като самостоятелен обект с идентификатор 68134.1937.1219.1.6. Собственици на обекти в сградата са и Е. Чергарска и А. Б. З.. Собственик на S ид.ч. от дворното място, находящо се в [населено място], [улица] е С. Ц. У., а на другата S ид.ч. собственик е Е. Чергарска. Съставен е констативен акт по чл.225а, ал.2 от ЗУТ № 2021-20/09.06.2021г. от служители на район „В.“, Столична община за строеж „едноетажна пристройка към жилищна сграда“, находящ се в [населено място], [улица], изпълнен без одобрени строителни книжа и без съгласието на останалите собственици на етажната собственост.

Представени са и документи от преписка за издаване на удостоверение за търпимост. Със Заповед №18-10012/23.09.2022г. на началника на СГКК [населено място] на основание чл.51, ал.1, т.2 и ал.2 и 3 и чл.54, ал.1 и 4 от ЗКИР е одобрено изменение на КККР на [населено място], одобрена със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, последно изменение на КККР засягащо сградата е от 11.05.2021г., съгласно скица - проект № 15-493246-09.05.2022г., състоящо се в Коригиране границите на сграда с идентификатор 68134.1937.1219.1, представляваща многофамилна жилищна сграда на четири етажа, както и отразяване границите на сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3, представляваща друг вид сграда за обитаване на един етаж. С изменението не са коригирани данни относно собствеността на сградите.

Заповедта е съобщена на жалбоподателя с уведомление, получено на 30.09.2022г. Жалбата е подадена на 14.10.2022г.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е в законоустановения срок, срещу подлежащ на оспорване акт и от лице, което има правен интерес от обжалване на процесната заповед, тъй като е заинтересовано лице от кръга на посочените в чл.54, ал.4, изр.3 от ЗКИР и §1, т.13 от ДР на ЗКИР.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентен орган, по смисъла на чл.54, ал.1 от ЗКИР, според който непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти.

Оспорената заповед е издадена в предписаната от закона писмена форма и съдържа изложение на правните и фактическите обстоятелства, обосновавали постановяването ѝ. В административното производство не са извършени нарушения на процесуалните правила, които да се определят като съществени. Заинтересованите лица за уведомени за започване на административното производство съгласно чл.26 от АПК. Жалбоподателят е взел активно участие в производството пред административният орган, като е подал възражение и е представил доказателства, които органът е съобразил при издаване на процесната заповед.

Жалбоподателят спори относно наличието на правен интерес от страна на заявителя за инициране на производството пред органа. Според изискванията на чл.51, ал.3 от ЗКИР измененията в КККР се извършват по заявление от собственик, друго лице,

когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от ведомство или община.

Заинтересовани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР 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. От представения нотариален акт за дарение на недвижими имоти № 52, том Х., дело №8860 от 04.03.2021г. се установява, че заявителят е собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.1937.1219.1.3, разположен в поземлен имот с идентификатор 68134.1937.1219 и на самостоятелен обект с идентификатор 68134.1937.1219.1.6, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху ПИ с идентификатор 68134.1937.1219. Местонахождението на посочените обекти е в засегнатата от изменението сграда с идентификатор 68134.1937.1219.1, на която се променят формата и размера. Нанесеният нов обект в КККР – сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3 е изграден върху земя по отношение, на която заявителят притежава право на строеж, респ. носител е на ограничено вещно право върху имота, което включва и правото да го ползва съобразно предназначението на обектите, за които се легитимира като собственик. От изложеното следва, че Ц. Й. Чергарски е заинтересовано лице по смисъла на § 1, т.13 от ДР на ЗКИР. Заявлението е подадено на 29.03.2022г., т.е. след придобиване правото на собственост върху обектите и заявителят е бил активно легитимиран да поиска изменението.

Съгласно чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. „Непълноти или грешки“ са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние /§1, т.16 от ДР на ЗУТ/. С представените пред органа доказателства е установено, че в одобрената със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. КККР на [населено място] не е нанесена съществуваща сграда в ПИ с идентификатор 68134.1937.1219, поради което с оспорената заповед КК е приведена в актуално състояние чрез нанасяне на нов обект сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3.

Наличието на констативен акт, съставен в производството по чл.225а от ЗУТ е достатъчно условие за нанасянето на новия обект – сграда в кадастралната карта, тъй като той доказва фактическото ѝ съществуване. Това обстоятелство се доказва и от приложения проект, изготвен от правоспособно лице по смисъла на ЗКИР, като е налице и такова заснемане на обекта. Тъй като към момента на издаване на процесната заповед не са представени документи подлежащи на вписване в кадастралния регистър, по отношение на процесния имот регистърът е останал непопълнен – без записване на данни за собственост. Попълването на кадастралния регистър относно процесния недвижим имот, ще се осъществи след представяне на относими писмени доказателства за собственост, подлежащи на вписване в КРНИ, по ред предвиден в Закона за кадастъра и имотния регистър.

С предвидената в ЗКИР процедура по чл.54, ал.1 се цели да се установят реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Липсата на съгласие може да бъде запълнена само от влязло в сила съдебно решение за установяване на правата им, но не и чрез други способности или обстоятелства. В административното производство е недопустимо да се решават спорове за материално право между страните. С оглед на

това в чл.54, ал.2 от ЗКИР изрично е посочено, че когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отразява в комбинирана скица и се отстранява в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти въз основа на скица – проект след решаване на спора по съдебен ред.

Законът не посочва по какъв начин административният орган установява наличието на спор за собственост. По пътя на житейската и правната логика следва, че когато при изготвяне на проекта за изменение на КК се установи пресичане на границите на съществуващи имоти или конкуриращи документи за собственост, това е основание да се приеме наличие на спор за собственост.

В процесния случай пред административния орган жалбоподателят не е твърдял собствени права върху сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3. З. или други лица също не са поддържали права върху тази сграда. С подаденото възражение /молба/ от 03.06.2022г. С. У. изразява несъгласие с поисканите изменения, поради това, че с тях се цели да бъдат узаконени незаконни строежи, за които няма строителни книжа и има административна преписка на СО за премахване на сградите, което е различно от заявяване на права върху сградата. При липса на конкуриращи се права и/или твърдения не е налице спор за материално право. Твърденията за право на собственост върху сграда с идентификатор 68134.1937.1219.3 по силата на приращението са въведени с жалбата по настоящото дело, тоест след постановяване на процесната заповед. Тези твърдения не се отразяват на законосъобразността на оспорената заповед, тъй като със заповедта не се нанасят данни в КР за носителите на права, не се сочи собственикът на сградата. Лицата, които считат, че са носители на такива права може да ги установят в друго производство – по изменение на КР.

Наличието на производства за премахване на незаконен строеж и за издаване на удостоверение за търпимост не са основание за отмяна на заповедта. Нанасянето на сградата в КК отразява фактическото състояние. Не узаконява сградата, не легитимира заявителя като неин собственик и не е основание да се издаде удостоверение за търпимост.

Предвид изложеното съдът прие, че оспореният акт е издаден от компетентен орган, съобразно предвидената форма, в съответствие с материалноправните разпоредби и без допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Не се констатира и несъответствие с целта на закона. Жалбата е неоснователна.

С оглед изхода на спора на жалбоподателя не следва да се присъждат разноски. Основателно е своевременно направеното искане от процесуалните представители на ответника и заинтересованите страни за присъждане на разноски, съгласно представени списъци. На основание чл.143, ал.3 от АПК жалбоподателят С. Ц. У. следва да бъде осъден да заплати на ответната страна сумата от 100,00 лева представляваща юрисконсултско възнаграждение за настоящата инстанция, което е минималното по чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ вр. чл.37, ал.1 от ЗПрП, вр. чл.78, ал.8 от ГПК, вр. чл.144 АПК. На основание чл.143, ал.4 от АПК разноски се дължат на заинтересованите страни в размер на по 1250,00 лева, съгласно представените по делото доказателства. По отношение на заплатените адвокатски хонорари не е направено възражение за прекомерност, поради което съдът не излага мотиви в тази насока.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. Ц. У., със съдебен адрес в [населено място] срещу Заповед №18-10012/23.09.2022г. издадена от началника на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място].

ОСЪЖДА С. Ц. У., със съдебен адрес в [населено място] да заплати на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място] сумата от 100,00 лева представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА С. Ц. У., със съдебен адрес в [населено място] да заплати на Е. Ц. С.-Чергарска сумата от 1250,00 лева, разноски по делото.

ОСЪЖДА С. Ц. У., със съдебен адрес в [населено място] да заплати на Ц. Й. Чергарски сумата от 1250,00 лева, разноски по делото.

ОСЪЖДА С. Ц. У., със съдебен адрес в [населено място] да заплати на А. Б. З. сумата от 1250,00 лева, разноски по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховен административен съд в 14-ет дневен срок от получаване на съобщението.

СЪДИЯ: