

РЕШЕНИЕ

№ 40961

гр. София, 08.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 03.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **4874** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на А. Л. Т. срещу Заповед № 18-1859—6.03.2025г на Началник СГКК С. с която се ОТКАЗВА исканото изменение по заявление № 01-472699 -28.08.2024г на жалбоподателя на одобрената кккр със Заповед № РД 18-53 / 23.11.2011г на ИД на АГКК за промяна на очертанията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ в следствие на което се заличава самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на ет. -1 в сграда на адрес [улица].

Твърди, че не били обсъдени в дълбочина всички релевантни факти и документи.Грешното заснемане на границите на недвижим имот не водело до спор за материална право. Налице била грешка която следвало да бъде отстранена, с представения проект се отразявали имотите в действителните им граници. Моли оспореният акт да бъде отменен. Претендира разноси.

Ответникът по жалбата – Началник на СГКК С. в писмено становище оспорва жалбата като неоснователна.

Заинтересованите страни Й. Я. и Е. Я. не вземат становище. В. Я. чрез процесуалния си представител и в писмено становище оспорва жалбата и моли да се отхвърли като неоснователна.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.1 от ГПК във вр. чл. 144 от АПК, събралите и приети по делото

относими писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство по издаване на оспорената заповед е започнало по заявление № 01-472699 -28.08.2024г от А. Л. Т. /л. 122 от делото/ и приет проект за изменение с Удостоверение № 25-223069 от 28.08.2024г /л. 123 от делото/ с искане да се измени КК и КР състоящо се:

промяна на очертаванията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ в следствие на което се заличава самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на ет -1 в сграда на адрес [улица].

В изпълнение на разпоредбата на чл.26, ал.1 от АПК, Началникът на СГКК е уведомил заинтересованите лица за започналото пред него производство, като заинтересованото лице В. Я. е депозирала възражение на 14.10.2024г /л.95/ в което обосновава доводи за неоснователност на исканото изменение.

Със становище от 11.11.2024г /л. 86 /А. Л. моли да не се взема предвид възражението на В. Я..

На основание чл.54, ал. 4 вр с ал.1 от ЗКИР и чл. 51 ал.1 т.2 от ЗКИР вр с чл. 72 от Наредба № РД 02-20-05 от 25.12.2016г и приет проект за изменение с Удостоверение № 25-223069 от 28.08.2024г и приложените към възражението на заинтересованата страна В. Я. документи и материали, ответникът е издал оспорената Заповед № 18-1859—6.03.2025г с която се отказва исканото изменение по заявление № 01-472699 -28.08.2024г на жалбоподателя на одобрената кккр със Заповед № РД 18-53 / 23.11.2011г на ИД на АГКК за промяна на очертаванията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ в следствие на което се заличава самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на ет -1 в сграда на адрес [улица].

Съдът като извърши на осн. чл.168 АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, подадена при надлежно упражнено право на оспорване, от активно легитимирано лице, имащо правен интерес от оспорването, чиито права и законни интереси са засегнати от оспорения акт.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган и в изискуемата се форма, посочени са фактическите и правните основания за издаването ѝ, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, водещи до отмяната на акта само на това основание.

Спорът се свежда правилно ли е приложен материалния закон.

Съгласно разпоредбата на 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. Определение на понятието непълноти или грешки е дадено в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, според който "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние към момента на одобряването им.

Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да установи реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Със заявлението № 01-472699 -28.08.2024г от А. Л. Т. и приет проект за изменение с Удостоверение № 25-223069 от 28.08.2024г /л. 123 от делото/ е поискано да се измени КК и КР състоящо се в промяна на очертаванията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ в следствие на което се заличава самостоятелен обект с

идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на ет. - 1 в сграда на адрес [улица].

Основният спор се свежда до разрешаването на въпроса дали действително при одобряване на КККР през 2011 г., е била налице допуснатата грешка и процесният самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ е бил отразен в надлежните към него момент очертания /граници/ съгл. разпоредбите на ЗКИР. Тоест, дали при одобряването през 2011г на КККР, засягащо обекта на заинтересованите лица 68134.512.402.2.23 /склад 2/, е налице несъответствие в очертанията на обекта в КК спрямо архитектурните проекти и действителното положение на място. 3. на процесното изменение се легитимира като собственик въз основа на Постановление за възлагане от съдебен изпълнител от 2019г., тоест след одобрението на кк през 2011г. Документът за собственост на заинтересованите страни е от 1995г. , тоест от преди одобряването на кк. Според заявеното от в.л. в с.з. на 3.12.2025г не може да се установи дали склад 2, собственост на заинтересованите страни е нанесен съобразно документа им за собственост. Според в. л. /чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено/ в кадастралната карта са нанесени три обекта на ет. -1, представляващи СКЛАД 1, СКЛАД 2 и СКЛАД 3, представляващи самостоятелни обекти с идентификатори съответно 68134.512.402.2.22, 68134.512.402.2.23 и 68134.512.402.2.24. За правилното нанасяне на самостоятелните обекти в съответствие с действителните им очертания на място, трябва да се изменят очертанията на трите нанесени на ет. -1 обекти. С процесното отказано изменение се заличава склад 2 . Вещото лице заявява в с.з, че не се предвижда този склад 2 за който заинтересованите страни се легитимират като съсобственици с документ за собственост от 1995г да бъде нанесен в кадастъра. От друга страна пък, предложеното изменение /отказано с процесната заповед/ на очертанията на СКЛАД 1 /68134.512.402.2.22/ кореспондира с отразеното в Постановлението за възлагане от 2019г /след одобряването на КК през 2011/ с което се легитимира жалбоподателя.

Както се посочи заинтересованата страна В. Я. се позовава на нот акт № 48 от 27.02.1995г, разрешения за ползване от 19.12.1996г , от 11.07.1996г и от 5.09.1995г, тоест преди одобряването на действащата КККР през 2011г., а жалбоподателят се позовава на Постановление за възлагане от 2019г, след одобряване на кк през 2011г.. Съгласно чл. 54 ал.2 от ЗКИР Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. Наличието на спор за материално право трябва да се преценява от СГКК за всеки отделен случай и е основание да бъде отказано одобряването на проекта за изменение на кадастралната карта. В случая се иска промяна на очертанията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ в следствие на което се заличава самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на ет- 1 в сграда на адрес [улица]. 3. /настоящ жалбоподател/ се легитимира като собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/, а заинтересованите страни- като собственици на самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/. Според чл. 44. ал.1 от ЗКИР в релевантната редакция (Изм. - ДВ, бр. 36 от 2004 г., изм. - ДВ, бр. 49 от 2014 г.) очертанията на самостоятелните обекти в сгради и в съоръжения на техническата инфраструктура се установяват по строителните книжа, по актовете за собственост, а при липса на достатъчно данни в тях и чрез описание на място. Вещото лице е изследвало, че представения от жалбоподателя А. Л. Т. чертеж от арх. проект за кота -5,10 м за жилищна сграда на [улица] представлява одобрения от СГНС, Управление „Архитектура и благоустройство“ (Столична община, Направление „Архитектура и градоустройство“) проект, в който самостоятелни обекти № № 1 и 2 не са обособени, а представеният проект от В. Я. в нейното Възражение с вх. рег. № 02-977-14.10.2024 г. за кота -5,10 м в Жилищна сграда на [улица], на който са отразени последващи

промени/преустройства, с които се обособяват самостоятелни обекти №№ 1,2 и 3, разположени на кота -5,10 м, не е одобрен. С исканото изменение, би се стигнало до заличаване самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на ет- 1 в сграда на адрес [улица].

По този начин заявителят на процесното изменение, противопоставя на заинтересованите страни свои собственически права, произтичащи от документ за собственост издаден след одобрената кк през 2011г които обаче, могат да бъдат установени само в друго производство, отделно от настоящото, а именно чрез предявяване на иск за защита на материално право по общия исков ред. Изложените от страните доводи в производството по исканото изменение, респ. източниците им на вещни права сочат наличие на спор за материално право. Източниците на вещни права, подлежат на преценка в исково производство. С исканото изменение самостоятелният обект на заинтересованите страни 68134.512.402.2.23 /склад 2/ се заличава. Същият обаче, фигурира в нот. акт с който се легитимират като собственици както и в архитектурния проект на сградата /неодобрен, отразяващ последващи промени/ виж т.2 от л.3 от заключението на вл/. С процесното изменение биха се променили очертанията на 68134.512.402.2.22 /склад 1/ за сметка на склад 2, който ще се заличи. Целта на иницирираната процедура по изменение в кккр е очертанията на процесният самостоятелен обект с идентификатор 68134.512.402.2.22 /склад 1/ да се променят. Същата обаче, е функционално свързана с обекта 68134.512.402.2.23 /склад 2/ на заинтересованите страни и дори със склад 3 /според заключението на в л/. Заинтересованите страни противопоставят на А. Т. свои собственически права, които обаче, могат да бъдат установени само в друго производство, отделно от настоящото, а именно чрез предявяване на иск за защита на материално право по общия исков ред. Изложените от страните доводи в производството по исканото изменение, респ. източниците им на вещни права сочат наличие на спор за материално право.

Обективиран е спор за собственост и е недопустимо същият да бъде разрешаван в административносъдебното производство. Заинтересованите страни, като собственици на обекта 68134.512.402.2.23 /склад 2/ не са съгласни и възразяват срещу изменението с което обектът им би се заличил, което е индичия за наличието на спор за материално право, който не е предварително разрешен по предвидения за това ред. / Виж Р № 5952 ОТ 09.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 14164/2017 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 3178 ОТ 13.03.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 9269/2017 Г., II ОТД. НА ВАС и др./ . Наличието на спор за правото на собственост е отрицателно материално- правно условие на волеизявление по чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР за отстраняване на грешка в кадастъра до разрешаването му по съдебен ред - по аргумент от чл. 54, ал. 2 ЗКИР и следва да се преценява от административния орган за всеки конкретен случай. Проверката на източниците, удостоверяващи вещните права, е извън компетентността на органа по кадастъра и на административния съд и може да бъде осъществена само от общия съд, независимо от фактическия състав за възникване на правата, респ. способа за придобиването им. Предвид изложеното, пред общия съд следва да се установи дали правата на собственост на жалбоподателя и заинтересованите страни отговарят на отразеното по действащата кадастрална карта и регистри, по процедираното процесно изменение. При наличие на спор за материално право изменението на КК и КР свързани с непълнота или грешка във връзка със спора, могат да се отстранят чак след разрешаването на спора по съдебен ред. Изменението преди разрешаване на спора е недопустимо. / Р № 5952 ОТ 09.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 14164/2017 Г., II ОТД. НА ВАС/ .

По арг. от чл. 54, ал. 2 ЗКИР и чл. 72 от Наредба № РД 02-20-05 от 15.12.2016г според който отказ за отстраняване на непълнота или грешката се издава, когато отстраняването ѝ е свързано със спор за материално право или когато от събраните документи в административното производство не е възможно еднозначно да се определи местоположението и

границите или очертанията на имотите - предмет на проекта и при констатирано застъпване със съседен/дни обект/и, чийто вписан в КР собственик е възразил, правилно адм орган е отказал да извърши исканото изменение до приключване на отделно исково производство с влязло в сила решение между страните, имащо сила на пресъдено нещо за тях. Категорично е налице втората алтернатива на чл. 72 от цитираната наредба, а именно отказ за отстраняване на непълнота или грешката се издава, когато от събраните документи в административното производство не е възможно еднозначно да се определи местоположението и границите или очертанията на имотите - предмет на проекта.

При наличие на предпоставките по чл. 72 от цитираната наредба, не са били налице предпоставките за изменение на кадастралната карта и регистър поради непълноти и грешки. Напротив, в този случай административният орган при условията на обвързана компетентност следва съгласно чл. 54, ал. 2 ЗКИР и чл. 72 от Наредбата да не издава заповед за изменение, преди приключване на спора по съдебен ред. Като се е съобразил с горното и не е приел исканото изменение, административният орган е постановил материално законосъобразен акт. Индиция за спор за материално право е факта на разнопосочни твърдения на страните относно определеното субективно материално право. В случая заинтересованите страни са категорично против заличаването от кадастара на собствения им склад 2, и за който след исканото изменение не се предвижда да бъде нанесет в кадастъра. В административното производство е недопустимо да се решават спорове за материално право между страните. Този спор се явява преюдициален спрямо административното производство за отстраняване на непълноти и грешки в КККР и административният орган правилно е отказал исканото изменение. Жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора на жалбоподателя не се дължат разноски. Ответникът не претендира разноски. Основателно е по арг от чл. 143 ал.4 АПК е искането за присъждане на адвокатско възнаграждение в полза на адвокат А., който е оказал безплатна правна помощ на заинтересованата страна В. Я. в проведеното производство при условията на чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗА, видно от съдържанието на договора за правна защита и съдействие. Размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен, на основание чл. 38, ал. 2 от ЗА вр. чл. 8, ал. 2 т.1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА АДВОКАТСКА РАБОТА (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 14 ОТ 2025 Г.), а именно 1250лв.

Така мотивиран и на основание чл. 172 ал. 2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на А. Л. Т. срещу Заповед № 18-1859—6.03.2025г на Началник СГКК С..

ОСЪЖДА А. Л. Т. да заплати на адвокат К. В. А. сумата от 1250 лв. адвокатско възнаграждение на осн. чл.38, ал.2 от ЗА.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния Административен Съд на РБългария в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис да се връчи на страните на осн. чл.138 АПК .

СЪДИЯ:

