

РЕШЕНИЕ

№ 33817

гр. София, 16.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 07.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **12619** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във връзка с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).
Образувано е по жалба на И. Х. М. срещу Заповед № 18-7001/27.06.2024 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – [населено място].

В жалбата се поддържа за наличието на спор за материално право, което изключва възможността за издаване на заповед за изменение на кадастралната карта, докато не се реши спорът от общия съд. В тази връзка се позовава на нарушение на чл. 54, ал. 2 ЗКИР. Допълнително поддържа за липсата на непълнота или грешка в кадастралната карта, налагащи нейното изменение.

Ответната страна - началникът на СГКК – [населено място] изразява становище за неоснователност на жалбата. Поддържа, че изменението на границите на ПИ с идентификатор 68134.514.166 е в съответствие с границите на УПИ XII – 18, кв. 37 по действащия регулационен план. Пояснява се, че разминаването между одобрената кадастрална карта и действащия регулационен план не е в границите на допустимата точност, съгласно чл. 18, ал. 4 и ал. 5, вр. чл. 20 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Заинтересованите страни С. Х. Х., Р. Х. М. и К. Х. Х. изразяват становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни Д. Й. А., Н. Й. З., Я. Ф. К., Й. Л. Д. и С. Л. В. не изразяват становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство пред началника на СГКК – [населено място] е образувано по

Заявление вх. № 01-565036/09.10.2023 г. от С. Х. Х., Р. Х. М. и К. Х. Х., с което е направено искане за изменение на КKKP по отношение на ПИ с идентификатор 68134.514.165 и ПИ с идентификатор 68134.514.166.

Към заявлението е приложена скица – проект № 15-1240809/22.11.2023 г., според която изменението се изразява в промяна на част от границата между ПИ с идентификатор 68134.514.165 и ПИ с идентификатор 68134.514.166.

Приложен е изготвеният проект за изменение на КKKP на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. В обяснителната записка към него е отразено, че изменението се изразява в коригиране на част от северната граница на ПИ с идентификатор 68134.514.166 в съответствие с границите на УПИ XII – 18, кв. 37 по действащия регулационен план на м. „Градска част зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“, район „С.“, съобразно документите за собственост. Представен е удостоверение за приет проект и приложение към него, според който проектът и документите отговарят на изискванията на чл. 75 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Към проекта са налични следните документи: скица – проект за изменение на КК; комбинирана скица; геодезическа снимка, протокол за трасиране, означаване и координиране на поземлен имот с идентификатор 68134.514.166 и цифров модел на предложеното изменение.

Същ така са приложени документи за собственост (Протокол от 01.07.1981 г. по гр. д. № 8909/1981 г. по описа на СРС, отнасящ се за извършена съдебна делба, нотариален акт от 10.06.1982 г. и Протокол от 12.03.1990 г. по гр. д. № 1150/1989 г. на СРС а извършена съдебна делба) и удостоверения за наследници. От същите се установява, че С. Х. Х., Р. Х. М. и К. Х. Х. са съсобственици на поземлен имот с идентификатор 68134.514.166.

До заинтересованите страни е изпратено уведомление за изразяване на становище по исканото изменение на КKKP. Жалбоподателят И. Х. М. е възразил срещу изменението на КKKP, като с второто възражение поддържа за наличието на спор за материално право. Прилага нотариален акт от 18.11.2003 г., от който е видно, че същият притежава 2/8 ид. ч. от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.514.165.

Й. Д. и С. В. също са възразили срещу изменението на КKKP с твърдения за наличието на спор за материално право.

С уведомление изх. № 24-15536/17.05.2024 г. на началника на СГКК – С. са дадени указания на заявителите да представят комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съдържаща в себе си слоевете от кадастралната карта, действащия регулационен пан, имотообразуващите граници по документ за собственост, засягащи ПИ с идентификатори 68134.514.165 и 68134.514.166, както и трайно или нетрайно материализирани граници, изградени на място, определени чрез геодезическо измерване и подробен анализ на точността.

Заявителите са представили комбинирана скица от м. май 2024 г., относно оценка за точността, съдържаща данни за координати на гранични точки, като е отбелязано, че разминаването между одобрената кадастрална карта и действащият регулационен план не е в границите на допустимата точност.

Последвало е издаване на оспорената Заповед № 18-7001/27.06.2024 г. на началника на СГКК – [населено място], с която на основание чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 2, вр. чл. 54, ал. 1 и ал. 4 ЗКИР е одобрено изменението на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], съгласно скица - проект №15-1240809/22.11.2023 г., състоящо се в коригиране на част от северната граница на ПИ с идентификатор 68134.514.166 в съответствие с границите на УПИ XII – 18, кв. 37 по действащия регулационен план на м. „Градска част зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“, район „С.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-106/12.04.1985 г., съобразно документите за

собственост.

В заповедта е отразена промяна в границите на ПИ с идентификатор 68134.514.166, като площта му преди промяната е 395 кв.м., а след нея се намалява на 388 кв. м. Променят се още границите на ПИ с идентификатор 68134.514.165, чиято площ преди промяната е 386 кв. м., а след промяна се увеличава на 394 кв. м.

Органът е посочил, че промяна на част от границата между поземлени имоти с идентификатори 68134.514.166 и 68134.514.165 е в съответствие с границата между тези два имота по действащия регулационен план, която съвпада с границата по кадастрален план, предхождащ КKKP. Този извод е направен на база представените документи за собственост и комбинирана скица. Органът се е позовал на извършен подробен анализ на точността, съгласно чл. 18, вр. чл. 20 от наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. Отхвърлени са възраженията за наличие на спор за материално право.

По делото е изслушано и прието заключение на съдено – техническа експертиза, което съдът напълно кредитира, тъй като обосновано, последователно, логично и непротиворечиво.

Според вещото лице е налице несъответствие между протокола за делба от 01.07.1981 г., нотариалния акт от 10.06.1982 г. и регулационния план от 1985 г., имаща отношение за площта на имот, собственост на заявителите. Дава се информация, че границата между двата процесни имота е материализирана с масивна тухлена ограда и почти цялата дължина е застроена.

Според вещото лице границите на двата имота не могат да бъдат установени само по документ за собственост, в който са описани площ и съседи. Точното им местоположение се определя от графически документи: кадастрални и регулационни планове и други картографски материали. Дава информация, че кадастралните и регулационните граници по първия регулационен план напълно съвпадат и границите между имотите са прави линии, което би трябвало да е така и при действащия регулационен план, тъй като не са налични доказателства за придаваеми части от единия към другия парцел. Счита, че чупката, която прави регулационната линия в последния участък от границата и по която е направен проектът за изменение на КК, не намира обосновка в кадастралната основа на плана. Според вещото лице това се дължи на факта, че зелената линия, с която е означена регулационната граница в оригинала на плана, е изчертана с дебела линия, която при дигитализирането на плана е възприета като отклоняваща се от кадастралната карта. В тази връзка се посочва, че отчетената графична дебелина на линията е 0,7 мм, което в мащаба на плана прави около 70 см. Уточнява, че поради дебелината на изчертаната регулационна линия в оригиналния план е неправилно дигитализирана като втора линия, различна от кадастралната, с което се променя местоположението на северната граница на ПИ с идентификатор 68134.514.166, като североизточната ъглова точка на имота се премества със 73 см. на север.

В заключението е посочено, че според приложените комбинирани скици процесното изменение е в границите на допустимата разлика по чл. 18 и чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. В тази връзка се посочва, че площта на единия имот се увеличава с 6,75 кв.м., а според формулата по чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. допустимата разлика е 8 кв. м. Разстоянието между идентични точки по кадастралната карта и графичните планове е 27 ч 41 см. , което е в границите на допустимата точност по чл. 18, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК, от заинтересовано лице по смисъла § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР, чиито права са засегнати от изменението на кадастралната карта, доколкото се променя границата на имот, собственост на жалбоподателя.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Актът е издаден от компетентен административен орган – началникът на СГКК - [населено място], тъй като компетентността му произтича от разпоредбата на чл. 54, ал. 4 ЗКИР, съгласно която измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота. В настоящия случай процесните имоти се намират на територията на [населено място], поради което и компетентен да одобри процесното изменение е именно началникът на СГКК - С..

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви, както и разпоредителна част, позволяващи да се разберат причините за издаването на оспорения акт.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила, които да са ограничили правото на защита на оспорващата страна. В тази връзка жалбоподателят е запознат с направено искане за изменение на КККР и е дадена възможност за депозиране на възражение, което е обсъдено в оспорваната заповед.

Съдът намира, че в производството пред органа не са изяснени правилно фактите, което е довело до неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Разпоредбата на чл. 54, ал. 1 ЗКИР касае хипотезите на несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние съгласно § 1, т. 16 ДР от ЗКИР.

Легална дефиниция на понятието „непълноти или грешки“ е дадена в § 1, т. 16 ДР от ЗКИР и съгласно нея това са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

В случая е извършено изменение на кадастралната карта в съответствие с границите на УПИ XII – 18, кв. 37 по действащия регулационен план от 1985 г. В случая не е налице такова несъответствие на границите на ПИ с идентификатор 68134.514.166 с действащия регулационен план. Това е така, тъй като от заключението на съдебно -техническата експертиза се установява, че съвпадат кадастралните и регулационните граници по действащия регулационен план. Посоченото от органа несъответствие се дължи на неправилното дигитализиране на кадастралната карта, дължащо се на дебелината на изчертаната регулационна линия в оригиналния план, която е 0,7 мм, което в мащаба на плана прави отклонение около 70 см. По тази причина погрешно е променено местоположението на северната граница на ПИ с идентификатор 68134.514.166, като североизточната ъглова точка на имота се премества със 73 см. на север.

Липсата на несъответствие между границите на имота по кадастралната карта и границите му според действащия регулационен план означава, че не е налице непълнота или грешка по смисъла на § 1, т. 16 ДР от ЗКИР. Това от своя страна е пречка да се извърши изменение на КККР по реда на чл. 51, ал. 1, т. 2, вр. чл. 54, ал. 1 ЗКИР, а издадената заповед незаконосъобразна.

Дори да се приеме, че е налице несъответствие, то същото на основание чл. 54, ал. 3 ЗКИР не се смята за непълнота или грешка в кадастралната карта, тъй като разликата в координатите на точка от граница, определена от кадастралната карта и чрез геодезически измервания, е по-малка от допустимата, определена с наредбата по чл. 31. От изслушаното заключение на съдебно –

техническата експертиза се установява, че процесното изменение е в границите на допустимата разлика по чл. 18 и чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., т. е. не се надхвърлят допустимите стойности на грешките, а това не се смята за непълнота или грешка в кадастралната карта, респ. не е основание за изменение на кадастралната карта.

Допълнително се констатира за наличието на спор за материално право, тъй като жалбоподателят в подаденото възражение пред органа и в жалбата пред съда се оспорва местоположението на границата между двата имота според допуснатото изменение на кадастралната карта. Според чл. 20, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. споровете за местоположението на границите на поземлените имоти се решават по съдебен ред, а нормата на чл. 54, ал. 2 ЗКИР регламентира, че когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. По тези съображения органът погрешно е приел липсата на спор за материално право, което е довело до издаването на незаконосъобразна заповед.

Горното налага извод, че жалбата е основателна, поради което на основание чл. основание чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК оспорената заповед следва да се отмени.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК жалбоподателят има право на разноски. Същият е направил следните разноски: 10 лева – държавна такса, 400 лева – депозит за вещо лице и 1600 лева – адвокатски хонорар, заплатен в брой, видно от приложения договор за правна помощ, т. е. общо 2010 лева.

Недопустимо е възражението за прекомерност на адвокатски хонорар, направено от процесуалния представител на заинтересованата страна, тъй като тези разноски от жалбоподателя не се възлагат в тежест на заинтересованата страна, а тежест на ответника, т. е. липсва интерес да се прави такова възражение.

В отговора на жалбата, депозиран от ответника, е направено възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, което съдът намира за допустимо, но неоснователно. Според чл. 78, ал. 5 ГПК, ако заплатеното от страната възнаграждение за адвокат е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл. 36 ЗА. В чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа е регламентирано, че минималният адвокатски хонорар за дела по ЗКИР е 1250 лева. В случая делото се отличава със средна сложност от фактическа и правна страна. От значение е провеждането на 6 заседания, което ангажира явяването на адвокат на жалбоподателя. Освен това е изслушано заключение по съдебно – техническа експертиза. В тази връзка надвишаването с 350 лева на предвидения минимум на адвокатски хонорар не се явява прекомерен, доколкото съответства на извършената работа по явяване в шест съдебни заседания и подготовка по заключение на експертиза.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-7001/27.06.2024 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място].

ОСЪЖДА Служба по геодезия и картография и кадастър – [населено място] да заплати на И. Х. М. сумата в размер на 2010 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: