

# РЕШЕНИЕ

№ 4454

гр. София, 04.07.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в публично заседание на 04.06.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мария Николова**

при участието на секретаря Александра Ковачева, като разгледа дело номер **10082** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 144-178 АПК. Образувано е по жалба на Б. Р. М. срещу Заповед № РД-18-46/18.08.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, в частта и относно границата между имот с идентификатор № 44063.6223.40 и имот с идентификатор № 44063.6223.38, както и по отношение на сградата с идентификатор № 44063.6223.4573.1, намираща се в имот с идентификатор № 44063.6223.4573.

Жалбоподателката твърди, че границата между имот с идентификатор № 44063.6223.40 и имот с идентификатор № 44063.6223.38. не била нанесена съобразно влязлата в сила Заповед № РД-09-50/23.03.1998г. на кмета на СО, район П. и в съответствие с обозначените на терена и обозначени с геодезически измервания и изчисления на дължината на граничните линии. В резултат на това се изменяло местоположението на граничната линия между двата имота в оспорваната кадастрална карта. За сградата с идентификатор № 44063.6223.4573.1 се твърди, че е допуснато попълване на несъществуваща на терена пристройка, на разстояние по – малко от 3 метра от регулационната линия с имот № 44063.6223.40. Погрешна била и абревиатурата на сградата. Моли съдът да отмени заповедта. Съображения са изложени и в писмени бележки. Претендира разноски по представен списък.

Ответникът – Изпълнителния директор на АГКК, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата. Счита, че по отношение на границата между имоти с последни цифри в идентификатора 38 и 40 жалбата е неоснователна, тъй като били спазени приоритетите по чл. 14 от Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието,

създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (наричана по - надолу Наредба № 3/2005г. или наредбата). По отношение на сградата с идентификатор № 44063.6223.4573.1 се твърди, че жалбата е процесуално недопустима, тъй като жалбоподателката нямала правен интерес да оспорва кадастралната карта по отношение на сграда в друг имот. Алтернативно счита жалбата за неоснователна и в тази и част. Твърди, че сградата е отразена в съответствие с действителното и положение.

Заинтересованите страни Б. С. М., Н. Б. С., чрез процесуалния си представител, оспорват жалбата, но изразяват становище, че кадастралната карта по отношение на имоти с последни цифри в идентификатора 38 и 40 следва да бъде променена, тъй като допускала намаляване площта на имота им.

Заинтересованата страна – Т. Я. Д. оспорва жалбата. Моли същата да бъде отхвърлена.

Заинтересованата страна – Н. Б. П. оспорва жалбата. Моли същата да бъде отхвърлена. Присъединява се към становището на ответника, че по отношение на сградата жалбата е недопустима.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-ГРАД след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и след като провери обжалвания акт съобразно чл. 168 АПК, за да се произнесе съобрази следното:

Обжалва се подлежащ на обжалване индивидуален административен акт по силата на чл. 49, ал. 2 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/. Жалбата е подадена от лице, което има правен интерес от оспорването, доколкото то се легитимира като собственик на недвижим имот, за който с оспорваната заповед са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри и обжалва нанесена граница между собствения му имот и съседния и нанасянето на сграда в съседен имот. Съгласно чл. 49, ал. 4 ЗКИР заповедта може да се обжалва от собствениците и носителите на други вещни права върху недвижимите имоти и съседните на тях, които са в обхвата на кадастралната карта. С оглед тази разпоредба съдът намира, че жалбата е процесуално допустима и по отношение на нанесената в съседния имот сграда. Жалбата е подадена в срока по чл. 49, ал. 2 ЗКИР. От доказателствата по делото се установи, че заповедта е обнародвана в ДВ бр. 71/13.09.2011г. С оглед изложеното, настоящия съдебен състав приема, че се обжалва в срок, подлежащ на оспорване акт, от надлежна страна, за която е налице и интерес от обжалването, поради което жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Жалбоподателката се легитимира като собственик на празно дворно място, съставляващо парцел XI-1545, кв. 88 по плана на [населено място] с площ от 735 кв. м., видно от нотариален акт № 194 от 28.01.1982г. Между страните не се спори, че имотът на жалбоподателката е нанесен в кадастралната карта /КК/ с идентификатор № 44063.6223.40. Със Заповед № РД-09-50 от 23.03.2008г. на кмета на СО, район П. е одобрено попълване на кадастралната основа на имот №№ 38, 40, кв. 88 по плана на [населено място]. Заповедта е обжалвана и потвърдена от съда, видно от представените по делото съдебни решения. Жалбоподателката иска имотът и да бъде нанесен по тази заповед и да е с площ от 760 кв.

Със Заповед № РД-16-4/19.02.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, на основание чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗКИР е открито производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на СО, район „П.“. В

заповедта е посочено (т. 3), че в 30 – дневен срок от обнародването на заповедта собствениците са длъжни да означат на свои разноски границите на поземлените имоти, находящи се на територията на района, в съответствие с актовете за собственост. В т. 2 на заповедта е посочено, че следва да се обяви публично графикът за извършване на дейностите. Заповедта е обнародвана в ДВ бр. 27 от 11.03.2008г. и е публикувана в два ежедневника. По делото се представени Съобщение за изработването на кадастралната карта и график за извършване на геодезическите заснемания на територията на [населено място], район П.. Със Заповед № РД-14-45 от 26.05.2008г. на изпълнителния директор на АГКК е назначена комисия, която да приеме кадастралната карта /КК/ и кадастралните регистри /КР/. Видно от съставения протокол № КД-10-23-44/24.07.2009г. комисията е приела кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на Л., район П.. В ДВ бр. 36/14.05.2010г. е публикувано съобщение за приетите кадастрална карта и кадастрални регистри [населено място]. Предоставен е 30-дневен срок от обнародването за писмени искания и възражения по тях от заинтересованите лица. С Възражение рег. № 94-6527-451/11.06.2010г. и Възражение рег. № 94-6527-251/04.06.2010г. Б. М. е възразила срещу приетата КК. Видно от протокол № КД-10-23-5 от 17.02.2011г. и 18.02.2011г. възраженията на жалбоподателката са разгледани. Възражението от 04.06.2011г. е частично уважено – посочено е имотите да се отразят по приложените документи. За сградите е посочено, че същите са отразени по заснети на място очергания съгласно нормативните разпоредби. Възражението от 11.06.2011г. е изцяло уважено. Протоколът се намира на л. 181-184 от делото и в него е отразено, че са разгледани и двете възражения М.. Поради тази причина съдът намира за неоснователно възражението и, че по делото бил представен протокол, в който е отразено, че е разгледано друго възражение, а не нейното. Действително, първоначално е представено копие от същия протокол (л. 48), като не е представена извадка за разглеждане на възражението от 11.06.11г., но в последствие, с оглед указанията на съда, е представено извлечение от протокола за разглеждане и на това възражение. С процесната заповед е одобрена КК и КР за землището на [населено място].

По делото от ответника са представени скици на имотите към момента на приемане на КК (л. 177-180 от делото). От съпоставката между тези скици и скиците от одобрената КК може да се направи извод, че възраженията на жалбоподателката са уважени.

По делото е изслушана и приета съдебно – техническа експертиза, която съдът кредитира като обоснована, непротиворечива, кореспондираща със събраните по делото доказателства и изготвена от вещо лице с необходимата професионална квалификация. От експертизата се установяват следните относими към спора факти:

1. По нотариален акт имотът на жалбоподателката е 735 кв. м., а по скица имотът е 740 кв. м.

2. През 1981г. е изработен кадастрален план на район „с. Л.“, в който план за парцела на М., не е нанесен имот. Този кадастрален план е послужил за основа при изработването на действащия регулационен план на [населено място], одобрен през 1990г. По регулационния план за имота на жалбоподателката, е отреден парцел XI<sub>40, 38</sub>, в съсобственост с имот 38.

3. През 1998г. М. е иницирала процедура за попълването на кадастралната основа с имотната граница, съответстваща на северната граница на парцел XI<sub>1545</sub> по отменения РП. Попълването е одобрено със Заповед № РД-09-50/23.03.1998г. на кмета на СО,

район П..

4. На място границата между имоти 44063.6223.40 и 44063.6223.38 е нетрайно материализирана с ограда от бетонови колове и телена мрежа. В КК същата е отразена по геодезическо заснемане. На скица № 4 към експертната е отразена по букви А<sub>1</sub> – Б<sub>1</sub> (в черен цвят). Нетрайно материализираната ограда между имотите е отразена вярно в КК.

5. На скица № 4 към експертната, границата между двата имота по заповедта от 1998г. минава по букви А-Б (в зелен цвят).

6. В отразяването на границите в КК и в кадастралния план има несъвпадения.

7. В имот 44063.6223.4573, граничещ от запад с имота на М., съществува само една сграда, без видими пристройки и надстройки. Същата е нанесена с идентификатор 44063.6223.4573.1 чрез геодезическо заснемане. Местоположението на сградата в КК съответства на действителното и положение. Преди в имота е имало нанесена паянтова едноетажна сграда, която към датата на заснемане на КК е била разрушена.

8. Към датата, когато е извършвано геодезическото измерване, липсват данни границите на имота на М. да са били означени с регламентиранни трайни знаци или граничните точки да са били означени от собствениците.

9. Границата между имоти 44063.6223.40 и 44063.6223.38 в кадастралната карта е нанесена по съществуващата на място ограда. Съществуващата ограда между двата имота не съответства на границата по заповедта от 1998г.

10. В кадастралната карта всички граници на имот 44063.6223.40 са нанесени по съществуващите огради на имота.

При така установените факти съдът обосновава следните правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентен орган. Съгласно чл. 49, ал. 1 от ЗКИР приетите кадастрална карта и кадастрални регистри на района се одобряват със заповед на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. При издаването на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да обосновават отмяна на заповедта само на това основание. От представените по делото доказателства се установи спазването на процедурата регламентирана в ЗКИР – чл. 35 - 50 и в Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредба № 3/2005г./, в редакцията и към датата на издаване на заповедта.

По отношение на спазването на изискванията на материалния закон.

Кадастралната карта представлява снимка на съществуващото положение, с оглед предвиденото в чл. 2, ал. 1 от ЗКИР. За да гарантира това, законодателят лимитативно е определил както източниците на данни за кадастралната карта като цяло – чл. 41, ал. 1 ЗКИР, така и източниците на данни за границите на поземления имот – чл. 43, ал. 1, т. 5. В разпоредбата на чл. 14, ал. 1 от Наредба № 3/2005г. са посочени приоритетите, от които административния орган следва да изхожда при изготвяне и одобряване на кадастралната карта. Приоритетите са изброени последователно, като всеки предходен приоритет изключва приложението на следващия. Границите на поземлените имоти се установяват приоритетно от специално означеното с регламентиранни трайни знаци местоположение върху терена, съществуващите на място материализирани граници, кадастралните планове, регулационни планове, карти, планове и друга документация – чл. 14 от Наредба № 3/28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта (Наредба №

3/2005г). При несъвпадение между съществуващите на място материализирани граници и тези по акта за вещно право приоритет имат първите, освен ако границите по акта са означени на място със специално регламентирани трайни знаци. При несъвпадение между съществуващите на място материализирани граници и тези по предходни планове предимство имат винаги първите. Граници от съществуващи планове се нанасят в съответната поредност чл. 14, ал. 1, т. 3-5 от Наредба № 3/2005г., когато липсват както означени, така и материализирани на място граници. Изхожда се от предназначението на кадастралната карта да отрази действителното фактическо положение на имотите за местоположение, граници и размери – чл. 2, ал. 1 ЗКИР. Кадастралната карта само констатира действителното фактическо положение и не създава, респ. отнема права. В процесния случай от доказателствата по делото се установи, че границите на поземления имот, вкл. и тази между 44063.6223.40 и 44063.6223.38 са нанесени в кадастралната карта съобразно материализираната на място ограда. В наредбата няма изискване границите да са трайно материализирани, т. е. нетрайно материализираната на място граница с телена мрежа върху бетонови колове е достатъчна за прилагането на критерия. Вещото лице посочва, че на място между имоти с последни цифри в идентификатора 38 и 40 съществува ограда от бетонови колове и телена мрежа. Към датата на приемане на кадастралната карта и одобряването и с оспорваната заповед, Наредба № 3/2005г. е предвиждала като втори по ред критерии за отразяване границите на имотите, съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени или посочени по реда на т. 1. В случая границите на имота не са били означени с регламентирани трайни знаци, доколкото липсва съставен протокол по реда на чл. 35, ал. 9 от Наредба № 3/2005г. За представяне на такива доказателства от съда са дадени изрични указания на жалбоподателката. След като не е бил налице първият критерии по наредбата, административния орган правилно е приложил вторият такъв – съществуващите на място огради при това заснети с геодезическо заснемане. Приоритетното подреждане на критериите изключва приложението на следващите критерии по наредбата и не следва да се преценява съответствието на отразеното в кадастралната карта с одобрения кадастрален план, в частност с влязлата в сила заповед от 1998г. на кмета на СО, район П. за нанасяне на имота в кадастралния план. Съгласно разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му. Към момента на издаване на оспорваната заповед същата е съобразена с изискванията на материалния закон. С Държавен вестник бр. 82/21.10.2011г. е изменен текста на чл. 14, като материализираните граници са поставени на пето място. Заповедта за одобряване на картата е издадена на 18.08.2011г. Изменението на Наредба № 3/2005г. не е нов факт от значение за делото по смисъла на чл. 142, ал. 2 АПК. При нанасянето на границите на имота не е допуснато нарушение на закона.

По отношение на сградата с идентификатор № 44063.6223.4573.1, намираща се в съседния имот с идентификатор № 44063.6223.4573. Съгласно чл. 23 ЗКИР недвижим имот обект на кадастъра е и сграда, вкл. изградената в груб строеж. В разпоредбата на чл. 43, ал. 3 от Наредба № 3/2005г. е посочено, че се заснемат всички сгради с изключение на: строящи се сгради, които не са изградени в груб строеж; временни сгради във връзка с извършване на строителство; паянтови стопански сгради без масивни основи или с височина в най-високата им част, по-малка от 2 m, както и външни тоалетни с площ, по-малка от 3 m<sup>2</sup>. Всички останали сгради следва

да са отразени в кадастралната карта. От доказателствата по делото, и в частност съдебно – техническата експертиза се установи, че в имот с идентификатор № 44063.6223.4573 има само една сграда, представляваща масивна двуетажна жилищна сграда, без видими пристройки и надстройки. Същата е отразена в КК с идентификатор 44063.6223.4573.1 чрез геодезическо заснемане. При извършените контролни измервания от вещото лице е установено, че местоположението на сградата в КК отговаря на действителното и местоположение. При първоначалното обявяване на картата, видно от представените скици е имало погрешно отразяване на означението на сградата в този имот. Жалбоподателката е възразила срещу това отразяване (възражението и от 11.06.2010г. е точно относно това отразяване) и същото е уважено, видно от т. 451 (л. 184 от делото) на протокола за разглеждане на постъпилите възражения. Видно от скица № 26371/25.04.2012г. в имота е отразена само една сграда, без пристройка с правилно отразяване на номера на сградата. Изразените от М. опасения в заседанието от 18.09.2012г., че е възможно проекта да бъде използван като действаща кадастрална карта за имот с идентификатор 44063.6223.4573 са неотнормими към спора. Следва да се отбележи, че от изложеното от жалбоподателката съдът остава с убеждение, че единствената причина, поради която се обжалва КК по отношение на сградата в имот с идентификатор 44063.6223.4573 е евентуалната възможност в бъдеще проекта да се представя като действаща кадастрална карта, които съображения са несъстоятелни и редът за защита срещу евентуално такова използване не е чрез обжалване на одобрен КК, в която отразеното отговаря на действителното положение.

Предвид гореизложеното жалбата се явява неоснователна и следва да се отхвърли. Претендираните от М. разноски не следва да и се присъждат.

Ответникът и заинтересованите страни не са сторили разноски и не претендират такива, поради което не им се присъждат.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение – 32-ри състав:

## Р Е Ш И :

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на Б. Р. М. срещу Заповед № РД-18-46/18.08.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, в частта и относно границата между имот с идентификатор № 44063.6223.40 и имот с идентификатор № 44063.6223.38, както и по отношение на сградата с идентификатор № 44063.6223.4573.1, намираща се в имот с идентификатор № 44063.6223.4573.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване в 14 – дневен срок от съобщението пред Върховния административен съд на Република Б., чрез АССГ.

Препис от решението да се изпрати на страните.

**СЪДИЯ:**

