

РЕШЕНИЕ

№ 43054

гр. София, 22.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 02.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Кристина Петрова, като разгледа дело номер **11896** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следв. АПК.

След влизане в сила на определение № 11300 от 09.07.2024г. по адм. дело № 11896/2023г. на АССГ, 27 състав, предмет на разглеждане в настоящото производство е жалба подадена от Г. Ц. Д. срещу Заповед № 18-13451-14.12.2022г. на началника на СГКК- [населено място], с която е отказано изменение в КК и КР на [населено място], район Б., заявено от Г. Ц. Д. със заявление вх. № 01-523490-09.11.2020г. на СГКК – С..

Жалбоподателят поддържа, че подаденото от него заявление е основателно и към него са приложени всички необходими документи, удостоверяващи правото му на собственост върху посочения имот. Оспорва за имота да е налице висящ спор за материално право. Поддържа, че е придобил имота въз основа на представения в преписката договор и той е точно отразен в приложената скица-проект изготвена от правоспособно лице по кадастъра. В тази връзка оспорва като необосновани изводите на административния орган за липса на идентичност между придобития от него имот и отразения в скицата-проект, както и, че съгласно проекта се засяга имот на другите страни в административното производство. Прави искане за отмяна на заповедта. Ответната страна – Началник на СГКК – [населено място], с писмено становище оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Процесното административно производство е образувано по заявление вх.№ 01-523490-09.11.2020г. подадено от Г. Ц. Д., за изменение на кадастралната карта и кадастрален регистър

(КККР) за поземлени имоти с идентификатори 33216.2291.330 и 33216.2291.406, находящи се в [населено място], район "Б.", Столична община. Към заявлението е приложен проекта за изменение на КК съдържащ обяснителна записка и графична част – скица-проект и протокол за трасиране, означаване и координиране. Видно е, че в обхвата на проекта се иска изменение в КК на границите на ПИ с идентификатор 33216.2291.406, в съответствие с границите на имот № 119 по карта на възстановената собственост на [населено място]. Посочено е в обяснителната записка, че заявителят Г. Д. е собственик на имот № 119 по КВС, като нанесеният в КК негов имот - 33216.2291.406, не съвпада от южната страна, с границата на имот № 119 по КВС. Затова тази граница е променена по границата на имот № 119 по КВС, с което е засегнат имот идентификатор 33216.2291.330 – собственост на Н. Т. Т. и М. М. Т.

Към заявлението, жалбоподателят е приложил документът, въз основа на който твърди, че е придобил правото на собственост върху имота – договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на наредбата за държавните имоти от 11.04.1995г., с който на жалбоподателя е продаден недвижим имот в землището на [населено място], находящ се в местност „Л.“, с площ 600 кв.м., при граници: от две страни ливада и от две страни черен път. Посочено е, че имотът съставлява „имот пл.№ 406, по кадастрален лист № А-3-7-Г на фирма „С.“.

След дадени указания със заявление от 16.12.2020г. са представени и допълнителни документи – заповедта за продажба на имота, скици, комбинирана скица, писма от СО и др.

За подаденото заявление е съобщено на заинтересованите лица – собственици на съседните имоти с уведомления издадени на основание чл.26, ал.1 АПК, връчени по реда на чл.18а АПК. Постъпили са писмени възражения от Н. Т. Т. и М. М. Т. – собственици на ПИ 33216.2291.330 от 08.02.2021г. Възразили са, че преди години, техният имот не е граничил с този на Г. Д., а имотът до техния е бил на Столична община. Заявили са, че по отношение на имотите е извършена регулация, която е приложена и заявителят няма право да претендира нанасяне на имот в реални граници и то имот на Столична община. Поддържат, че всъщност спорът между тях е как да се осигури достъп до имотите им, но те не са съгласни това да е само за тяхна сметка.

Към възражението са приложили комбинирана скица изготвена от „Географска Информационна система – София“ ЕООД (Г.), на която са нанесени границите по актуалната кадастрална карта, архивния кадастрален план, както и по КВС на землище И..

Приет е като писмено доказателство и нотариалният акт, въз основа на който Н. Т. и М. Т. основават правата си върху имота – нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 53, том IV, рег.№ 9909 от 21.05.2007г., по силата на който те са купили имот шеста категория, находящ се в землището на [населено място], местността „Ш.“, целият с площ 0,732 дка, съставляващ имот № 022016, при описаните съседи.

Въз основа на така постъпилите възражения с приложените документи, административният орган е приел, че е сезиран със заявление по реда на чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР за отстраняване на непълнота или грешка в кадастралната карта. От представените комбинирани скици обаче е видно, че имотът на който заявителят твърди да е собственик – имот 119 от КВС, не е идентичен с придобития от него с договора за продажба на държавен имот – поземлен имот 406. Отделно от това, с проекта се засяга имот с идентификатор 33216.2291.330, като площта му се намалява, срещу което неговите собственици възразяват, което е основание да се приеме и, че е налице спор между тях за материално право, поради което е издал оспорения в настоящото производство отказ, обективиран в Заповед № 18-13451-14.12.2022г.

За изясняване на спорните обстоятелства по делото е изслушано заключение на съдебна експертиза.

Вещото лице е изготвило заключението въз основа на всички приложени към настоящото дело

документи, както и допълнително представени при проверката в район „Б.“. Дава заключение, че имотът, който жалбоподателят Г. Д. е придобил по силата на договор за продажба на държавен недвижим имот от 11.04.1995г. – ПИ с пл.№ 406, е бил нанесен в кадастрален план - к.л. А-3-7-Г, като имот с пл.№ 406 с площ 600 кв.м. При влизане в сила на кадастралната карта одобрена със Заповед РД-18-12 от 17.01.2012г., имотът е нанесен като ПИ с идентификатор 33216.2291.406. Вещото лице дава заключение, че нанесеният в КК имот е частично идентичен с придобития от жалбоподателя имот по договора за продажба на държавен недвижим имот, като площта на застъпване е около 345 кв.м., онагледено на комбинирана скица – приложение 5 към експертизата. Вещото лице дава категорично заключение, че имотът предмет на договора за продажба на държавен имот (с кафява граница на същото приложение 5), няма общи точки с процесното изменение на границата на ПИ с идентификатор 33216.2291.406. В проекта за изменение на КК се предлага нанасянето на граници на имот с идентификатор 33216.2291.406, по границите на имот № 000119 от землището на [населено място] (скица на който е на лист 101 от делото). Вещото лице обаче дава заключение, онагледено и на комбинирана скица, че имотът по договора за продажба на държавен недвижим имот от 11.04.1995г., не е идентичен с ПИ 33216.2291.406, но нито една от границите на имота на Г. Д. по приложения от него договор за покупка на държавен имот, не съвпада с границите на имот 000119 от КВС. С исканото изменение се засяга имот с идентификатор 33216.2291.330, собственост на подалите възражения лица, като се иска изместване на южната граница на ПИ 33216.2291.406, като при това изместване се отнемат около 30 кв.м. от имот 33216.2291.330.

Съдът кредитира заключението на вещото лице. Същото съдържа ясни и конкретни отговори, обосновано е и са приложени източниците на информация, въз основа на които вещото лице е мотивирало изводите си.

Въз основа на така събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното: Компетентният административен орган по чл.54, ал.4 ЗКИР – началникът на службата по геодезия, картография и кадастър, е сезиран със заявление подадено от Г. Ц. Д., за изменение на кадастралната карта за поземлени имоти с идентификатори 33216.2291.330 и 33216.2291.406, находящи се в [населено място], район “Б.“, Столична община. С оглед съдържанието на проекта за изменение, в това число обяснителната записка и графичната част, правилно административният орган е квалифицирал искането с нормата на чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР, която допуска кадастралната карта и кадастралните регистри да се изменят при установяване на непълноти или грешки. "Непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние - §16 от ДР на ЗКИР. Съгласно чл. 54, ал. 2, изр. 1 от ЗКИР, когато непълнотите или грешките са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаването му по съдебен ред, като в тази хипотеза началникът на СГКК не следва да одобри, а да откаже изменението на КККР.

В конкретния случай, категорично се установява от писмените доказателства и заключението на вещото лице, че имотът на заявителя е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 33216.2291.406. Така нанесеният имот, не е идентичен с имота придобит от жалбоподателя с договора за продажба на държавен недвижим имот – частично има застъпване за около 345 кв.м., от общо 600 кв.м. От обяснителната записка към проекта на процесното искане за изменение на КК е видно, че с него се иска нанасянето на граници на имот с идентификатор 33216.2291.406, по границите на имот № 000119 от КВС на землището на [населено място]. За това обаче, че заявителят е придобил имота си в границите на имот № 000119 от КВС, е налице спор за материално право със собствениците на засегнатия ПИ с идентификатори 33216.2291.330 – Н. и М. Т.. Те са подали

възражения пред административния орган с твърдения, че имотът на Г. Д. изобщо не е съседен на техния. Представили са комбинирана скица (обсъдена по-горе), на която е видно, че границите на имот нанесен в архивен кадастрален план - к.л. А-3-7-Г (придобит от Д. с договора за продажна на ДНИ), не съответстват на границите на имот 000119 по КВС, по които се иска изменението. В същото време, не са представени никакви доказателства, въз основа на които Г. Д. да твърди да е придобил недвижим имот изцяло в границите на имот 000119 по КВС. В тази връзка, посочените в проекта за изменение местоположение и граници на имотите на заявителя и на подалите възражения лица, не съответстват изцяло на представените документи за собственост - договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на наредбата за държавните имоти от 11.04.1995г. (на Г. Д.) и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 53, том IV, рег. № 9909 от 21.05.2007г. (на Н. Т. и М. Т.). Касае се за спорна част, като с исканото изменение, тази част от около 30 кв.м., от имота на Н. и М. Т., се „придава“ към имота на Г. Д.. С оглед липсата на идентичност между местоположението и границите на имотите по документите за собственост и исканото изменение на КKKP (установена от заключението на СТЕ) и спорът между страните в хода на административното производство за пределите на правото им на собственост, съдът споделя като правилен и законосъобразен извода на административния орган, че е налице „спор за материално право“ по смисъла на понятието съгласно §1, т.16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. При наличие на спор за материално право, отстраняването на непълноти или грешки в КKKP се извършва след решаване на спора по общия съдопроизводствен ред, на основание чл.54, ал.2 ЗКИР. След евентуалното разрешаване на спора от гражданския съд, съдебното решение на основание чл.53а, ал.1, т.1 ще е достатъчно основание компетентната служба по геодезия, картография и кадастър да приведе границите на имотите в съответствие със съдебно установените, без да е необходима заповед на административния орган. До наличието обаче, на установени граници по съдебен ред, административният орган не разполага с правомощия да одобри изменение на КKKP с което, за отстраняване на непълноти или грешки в КKKP, границите на имота на Г. Д., да се приведат в съответствие с границите на имот 000119 по КВС, както е поискано с процесното заявление. Постановленият отказ на административния орган е правилен и обоснован, поради което жалбата срещу него е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото, право на разноси има ответникът на основание чл.143, ла.3 АПК, но такива не следва да се присъждат, тъй като не са претендирани.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ по жалба на Г. Ц. Д., срещу Заповед № 18-13451-14.12.2022г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър - [населено място].

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: