

# РЕШЕНИЕ

№ 5946

гр. София, 29.10.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 29.09.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветанка Паунова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **4695** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на М. Н. Т. и Б. Н. Б. срещу Заповед № 18-963/28.01.2020г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ С., с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], одобрена със Заповед № РД-18-63/02.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, в частта, в която се засяга имот с идентификатор 68134.1938.1131.

Наведени са доводи, че оспорената заповед е незаконосъобразна поради несъответствие с материалния закон и допуснати съществени процесуални нарушения. По същество твърденията са, че жалбоподателките са собственици на имот с идентификатор 68134.1938.1131, УПИ XXI-538, кв. 23 по плана на [населено място], м. „в.з. Б. път“. В хода на административното производство същите са възразили срещу исканото изменение на КККР, с което се намалява площта на собствения им имот съобразно представените документи за собственост. Считат, че не са налице условията за изменение на одобрената КК, тъй като общата граница между имоти 68134.1938.1131 и 68134.1938.554 е с вярно местоположение. Считат още, че при наличие на противопоставими права, административният орган незаконосъобразно е отрекъл наличието на спор за материално право.

В съдебно заседание жалбоподателките се представляват от адв. Б., която поддържа жалбата на заявените основания. Претендира разноски по делото.

Ответникът – началник на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ С., за съдебно заседание не се явява и не изпраща представител. С представянето на административната преписка е ангажирано становище за недопустимост и неоснователност на жалбата.

Заинтересованите страни - Столична община, Ж. К. Д. – Х. и [фирма], за съдебно заседание редовно призовани, не се явяват и не изпращат представители.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 168, ал. 1 АПК събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа страна следното:

От представените по делото доказателства се установява, че жалбоподателките са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1131.

Съгласно нотариален акт № 119, том XV, дело 2519/1962г. (л. 66-67) за собственост на празно дворно място от 1450 кв.м, съставляващо парцел IV-568 от кв. 23 по плана на С.-Б., вилна зона „Б. път“, И. Н. И. и В. Ц. И. са закупили S от описания имот, а Н. Ц. Ц. – другата S от имота.

Съгласно нотариален акт за дарение на недвижим имот № 101, том VII, дело 1318а/1992г. (л. 68-69) Н. Ц. Ц. и В. Б. Ц. са дарили на дъщерите си Б. Н. Б. и М. Н. Т. S идеална част от дворно място, цялото с площ 1430 кв.м, съставляващо парцел IV-568 от кв. 23 по плана на С., местността „Б. път“.

Съгласно Договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот № 113, том XXII, рег. 71004 от 30.09.2008г. (л. 70-72) Б. Н. Б. и М. Н. Т. са получили УПИ XXI-568, кв. 23 с площ 725 кв.м, а С. И. Златарска, Ц. Х. И., В. С. И. и Х. С. И. са получили УПИ IV-568, кв. 23 с площ 725 кв.м.

Съгласно нотариален акт за собственост на недвижим имот (л. 73), съставен въз основа на договора за делба от 2008г., Б. Н. Б. и М. Н. Т. са признати за собственици на УПИ XXI-568, кв. 23 с площ 725 кв.м.

От представената по делото скица № 15-453934/02.06.2020г. (л. 8) е видно, че гореописаният имот отговаря на поземлен имот с идентификатор 68134.1938.1131, като в КРНИ са записани като собственици М. Н. Т. и Б. Н. Б..

Видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том LXXIX, рег. 25178, дело 18979 от 16.07.2003г. (л. 106-108) Ж. К. Д. е собственик на застроено дворно място, съставляващо УПИ V-568, кв. 23 по плана на [населено място], местност „в.з. Б. път“, с площ по нотариален акт от 1966г. - 1430 кв.м и с площ по графични данни от скица - 1630 кв.м. Същият имот съответства на поземлен имот с идентификатор 68134.1938.554, съгласно скица № 15-453937/02.06.2020г. (л. 7 от делото).

Производството пред административния орган е започнало по заявление вх. № 01-376464/20.08.2019г. от Ж. К. Д. с искане за нанасяне на настъпили промени в КК и КРНИ, по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.1938.554. Видно от обяснителната записка към приложения проект (л. 100 и сл.) исканото изменение се състои в промяна на границите на ПИ 68134.1938.554 вследствие на установена непълнота и грешка, която е свързана с имот УПИ V – 568, кв. 23 от действащия регулационен план и неправилното му нанасяне в КК.

За исканото изменение са уведомени заинтересованите страни. Депозирани са възражения, ведно с доказателства от настоящите жалбоподателки.

Ответникът е уважил подаденото заявление и е постановил Заповед №

18-963/28.01.2020г., с която на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 и чл. 54, ал. 1 и 4 от ЗКИР и посоченото по-горе заявление, ведно с приложената скица-проект № 15-802254/02.09.2019г. (л. 84) е одобрил изменение в КККР на [населено място], засягащо имоти с идентификатори 68134.1938.554, 68134.1938.691, 68134.1938.1051, 68134.1938.1053 и 68134.1938.1131. По отношение на последния имот, собственост на жалбоподателите, изменението на КК се състои в преместване на източната му граница, при което се намалява площта му от 723 кв.м. на 709 кв.м. Последното е аргументирано от административния орган с обстоятелството, че изменението съответства на правото на собственост на заявителите и на действащия регулационен план, а КК не отразява действащия регулационен план, т.е. налице е несъответствие между действащата кадастрална карта и регулацията по отношение на ПИ 68134.1938.554 и ПИ 68134.1938.1131. Във връзка с депозираните възражения е прието, че не е налице спор за материално право.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е назначена и изслушана съдебно-техническа експертиза. Съдът кредитира заключението на в.л. инж. Т. А. изцяло като компетентно и обективно. Според СТЕ със Заповед № 1224/16.03.1959г. на министъра на комуналното стопанство, благоустройството и пътищата е одобрен регулационен план на местността „Б. път - Б.“. С този регулационен план, в кв. 23 са били отредени парцели IV-568 и V-568 за части от имот с пл. № 568. От извършените справки се установява, че в кадастралната основа на плана, в кв. 23 не са попълвани имоти, съответстващи на отредените с регулацията парцели IV и V, както и на обособените през 2008г. УПИ IV (нов) и УПИ XXI.

С изменение на регулационния план, одобрено със Заповед № РД-50-85/23.04.2008г. на кмета на район „В.“, УПИ (парцел) IV в квартал 23 е разделен на УПИ IV (нов) и УПИ XXI, без да се изменят външните му граници. При изработването през 2008г. на проекта за изменение на регулационния план е прието, че съществуващите на място огради представляват приложени регулационни граници. Тези приложени регулационни граници за първи път са нанесени като имотни граници в кадастралната карта.

С обжалваното изменение на КККР, одобрено със Заповед № 18-963/28.01.2020г., е извършена промяна в границите на имот с идентификатор 68134.1938.554 в съответствие с регулационните граници на УПИ V в квартал 23 от оцифрения регулационен план без да се вземе предвид, че нанесените в кадастралната карта заснети огради представляват приложените на място регулационни граници. Предложеното изменение на КККР засяга и източната граница на имот с идентификатор 68134.1938.554. Вместо по съществуващата трайно материализирана граница – масивна ограда, границата се изменя и имотът навлиза в изпълнената на място улица-тупик с идентификатор 68134.1938.1053.

Изградената на място ограда между имоти с идентификатори 68134.1938.1131 и 68134.1938.554 е заснета и отразена в кадастралната карта като имотна граница. В кадастралната карта тази ограда е показана със съответния условен знак за масивна ограда, а на приложената по делото (л. 52 от делото) комбинирана скица, изработена от фирма [фирма], е показана като нетрайно материализирана граница – телена ограда. При извършения оглед на място се потвърждава, че в кадастралната карта е допусната неточност по отношение на вида на съществуващата ограда между двата имота. Същата представлява телена мрежа, поставена на циментови колове и е разположена по ръба на съществуващ насип, образувал се в резултат от изравняването

на имота на жалбоподателите (идентификатор 68134.1938.1131).

Съгласно представените по делото документи за собственост жалбоподателите Б. Н. Б. и М. Н. Т. са собственици на УПИ XXI, кв. 23, идентичен с част от УПИ IV (стар), а заинтересованата страна Ж. К. Д. е собственик на съседния УПИ V, кв. 23 от действащия регулационен план за местността.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима. Подадена е срещу акт, подлежащ на оспорване по съдебен ред, от заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР, при наличие на правен интерес. Жалбата е подадена в преклузивния срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – началник на СГКК - С. и в пределите на предоставената му власт, съобразно чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Заповедта е издадена в предвидената от закона форма и съдържа изискуемите реквизити по чл. 59, ал. 2 от АПК.

Налице е обаче съществено процесуално нарушение, вследствие на което е нарушен и материалният закон. Административният орган е издал оспорения акт без да провери и прецени събраните доказателства и без да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая, в нарушение на чл. 35 и 36 от АПК. По същество началникът на СГКК С. безкритично е одобрил скицата-проект и обяснителната записка към проекта, без да съобрази представените по преписката титули за собственост и наличните данни за собствениците в КР.

Основанията за изменение на одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри са посочени в чл. 51, ал. 1, т. 1-3 от ЗКИР - изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; непълноти или грешки и явна фактическа грешка. В случая правното основание за изменението е по т. 2 от текста. Съгласно § 1, т. 16 ДР на ЗКИР (изм. ДВ, бр. 57 от 2016г.) „непълноти или грешки“ са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. С оглед на това, в развилото се производство е следвало да се спазва процедурата по чл. 54 от ЗКИР.

В случая обаче не може да се говори за наличие на „непълноти или грешки“ касателно границата между поземлени имоти 68134.1938.554 и 68134.1938.1134. Според заключението на СТЕ общата граница между посочените имоти съответства на сега съществуващата ограда на място. Имоти с идентификатори 68134.1938.554 и 68134.1938.1134 са нанесени в кадастралната карта по данни от геодезическо заснемане на съществуващите на място граници. Границата между двата имота представлява нетрайно материализирана граница – телена ограда, но следва да се има предвид, че е разположена по ръба на съществуващ насип, представляващ траен топографски елемент.

В този смисъл незаконосъобразно е прието от административния орган, че проектът за изменение съответства на правото на собственост на заявителя и на действащия регулационен план. Началникът на СГКК С. е приел, че с изменението на КККР вътрешната имотна граница се поставя по регулационния план от 1959г., който според действалата нормативна уредба има непосредствено вещнопрехвърлително действие. Последният правен извод е верен, но не съответства на действителното фактическо положение. Установено е от СТЕ, че със Заповед № 1224/16.03.1959г. на министъра на

комуналното стопанство, благоустройството и пътищата е одобрен регулационен план на местността „Б. път-Б.“. С този регулационен план, в кв. 23 са били отредени парцели IV-568 и V-568 за части от имот с пл. № 568. От извършените справки е установено, че в кадастралната основа на плана, в кв. 23 не са попълвани имоти, съответстващи на отредените с регулацията парцели IV и V, както и на обособените през 2008г. УПИ IV (нов) и УПИ XXI.

С изменение на регулационния план, одобрено със Заповед № РД-50-85/23.04.2008г. на кмета на район „В.“, УПИ (парцел) IV в квартал 23 е разделен на УПИ IV (нов) и УПИ XXI, без да се изменят външните му граници. При изработването през 2008г. на проекта за изменение на регулационния план е прието, че съществуващите на място огради представляват приложени регулационни граници. Тези приложени регулационни граници за първи път са нанесени като имотни граници в кадастралната карта.

С обжалваното изменение на КККР, одобрено със Заповед № 18-963/28.01.2020г., е извършена промяна в границите на имот с идентификатор 68134.1938.554 в съответствие с регулационните граници на УПИ V в квартал 23 от оцифрения регулационен план без да се вземе предвид, че нанесените в кадастралната карта заснети огради представляват приложените на място регулационни граници.

Съпоставено площите на коментираните имоти, преди и след одобреното изменение, се установява, че УПИ V, собственост на Ж. К. Д., е с площ по документ за собственост - 1430 кв.м, а по скица - 1630 кв.м., преди изменението на КК е с площ 1555 кв.м, а след изменението е 1570 кв.м. УПИ IV (стар), идентичен с УПИ IV (нов) и УПИ XXI (последният собственост на жалбоподателите) е по документ за собственост - 1430 кв.м (н.а. от 1992г.), а по доброволна делба - 1450 кв.м. Съгласно КК имотът е общо 1440 кв.м., от които 717 кв.м за 553 и 723 кв.м за 1131. След изменението на КК площта на 1131 (68134.1938.1131) се намалява от 723 на 709 кв. м. Тази площ не съответства на представените по делото договор за доброволна делба и съставения по този повод нотариален акт от 2008г., съгласно който имотът е с площ от 725 кв.м.

Най-после и според поддържаното становище от жалбоподателите, че общата граница между ПИ 68134.1938.554 и ПИ 68134.1938.1131 е правилно нанесена, респ. изрично обективирания им отказ да бъде изменяна тази граница, съдът прави извод за наличието на спор за материално право.

Съгласно чл. 54, ал. 2 от ЗКИР "Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след разрешаването на спора по съдебен ред". Следователно при наличие на спор за материално право измененията 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 09.05.2018г. по адм. д. № 14164/2017г., II отд. на ВАС/. Процесната заповед е издадена на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, като при наличие на спор за материално право, административният орган е следвало да се съобрази с изискването на чл. 54, ал. 2 ЗКИР. Последната норма, макар и да не изисква изготвяне на акт за непълноти и грешки, задължава органа при установяване на спор за материално право (спор за собственост), т.е. при констатирано застъпване на площта и границите със съседен имот и изрично направено възражение от засегнатия собственик, придружено с документи, удостоверяващи противопоставими права, да не извършва исканото изменение до приключване на отделно исково производство с влязло в сила решение между страните, имащо сила на пресъдено нещо за тях.

Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да се установят реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Липсата на такова съгласие, какъвто е настоящият случай, предвид направеното възражение срещу изменението от настоящите жалбоподателки и представените от тях доказателства, може да бъде преодоляна само с влязло в сила съдебно решение за установяване на правата на засегнатите лица, но не и чрез други способности или обстоятелства. В хода на административното производство са събрани достатъчно писмени доказателства, които сочат, че е налице спор между страните за границите на засегнатите имоти.

При наличен спор за материално право, не са били налице предпоставките на посоченото в заповедта основание за изменение на КККР поради непълноти и грешки. Напротив, в този случай административният орган, при условията на обвързана компетентност е следвало съгласно чл. 54, ал. 2 ЗКИР да не издава заповед за изменение на КККР, преди приключване на спора по съдебен ред. Този спор се явява преюдициален спрямо административното производство за отстраняване на грешки в кадастралния план, поради което следва да се изчака разрешаването му по съдебен ред. При липса на такова съдебно решение, заповедта за изменение на КККР е преждевременно издадена, което обуславя нейната незаконосъобразност.

При този изход на спора и с оглед своевременно заявеното искане за присъждане на разноски по делото, същото следва да бъде уважено. Следва да бъдат присъдени в полза на жалбоподателките разноски в размер на 1250 лв. съгласно списък по чл. 80 от ГПК (л. 138), от които 1000 лева адвокатско възнаграждение и 250 лева депозит за СТЕ.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав,

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на М. Н. Т. и Б. Н. Б. Заповед № 18-963/28.01.2020г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С..

ВРЪЩА преписката на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. за ново произнасяне по заявление с вх. № 01-376464/20.08.2019г., подадено от Ж. К. Д. - Х., съобразно мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Служба по геодезия, картография и кадастър С. да заплати на М. Н. Т. ЕГН [ЕГН] и Б. Н. Б. ЕГН [ЕГН] сумата от 1250 (хиляда двеста и петдесет) лева разноски по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: