

РЕШЕНИЕ

№ 41952

гр. София, 15.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав, в
публично заседание на 24.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **7145** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба вх.№ 21595/01.07.24г на Р. Л. Г. от [населено място] и с проц.представител адв.Ц. против Заповед № 18-5568/21.05.24г на Началник СГКК-С..

В жалбата се сочи, че Заповедта е проц. и мат.незаконосъобразна, като се моли за отмяната ѝ, претендират се разноси. Твърди се, че действащите кад.граници са съобразени с трайно материализираните на терен огради, като с утвърденото изменение в КККР площта на имота му се намалява от 798кв.м./колкото е по титул/- на 775кв.м. Налице е спор за материално право, който следва първо да се реши от гражданския съд, след като от жалбоподателя се отнема площ от 43кв.м. и тя се отразява в КККР като площ на заявителката.Отвeтникът не се е произнесъл по това възражение на жалбоподателя/направено още в хода на адм.производство/, като е налице съществено проц.нарушение на органа/чл.36 от АПК/- не са установени релевантните факти/касаещи собствеността/ и не са разгледани възраженията и доказателствата на страните.Целта на КККР е да отразява фактическото положение на терен и това е така с действащата КККР. Изменение може да се направи или по съгласие на страните, или след решен от гр.съд по реда на чл.54 ал.2 от ЗКИР спор за мат.право/какъвто е налице в случая/.В съд.заседание жалбоподателят лично и с адв.Ц. поддържа жалбата. В писмени бележки се допълва, че отивникът не е изяснил всички релевантни факти/проц.нарушение по чл.35 от АПК/, като в отговора си по жалбата отивникът лаконично сочи, че не е налице спор за мат.право, а се коригира грешка в КККР. При спор за мат.право, какъвто е налице- не може да се измени КККР преди решаване на спора от гр.съд.Всички изслушани по делото експертизи доказват, че между

страните е налице спор за мат.право- спори се за площта и границите на двата съседни имота. Органът е бил длъжен да откаже изменението- за да се реши преюдициалният мат.спор, а той не може да се решава и от настоящия адм.сът. Налице е висящ спор за мат.право пред гр.сът - гр.д.№ 59332/24г на СРС и то се явява пречка за изменението в КKKP. По него ищец е именно з.страна, т.е. и тя мисли, че между тях е налице спор за мат.право. Експертизите потвърждават, че нито един от трите РП до момента не е приложен. Заповедта противоречи и на целта на закона.

Ответникът Началник СГKK-С. не се явява или представлява в съд.заседание. В Становище/л.21/- жалбата се оспорва като неоснователна. Заповедта е законосъобразна съгл. всички хипотези на чл.146 от АПК. Установена е допуснатата грешка в КKKP11г. Възражението на Г., депозирано в адм.производство, се явява неоснователно. Установено е, че кад.граница не съвпадат с действащите рег.граница, като погрешното заснемане на кад.граница при одобряване на КKKP11г и наличието на ограда – не представляват пречка да се одобри изменение в КKKP/доколкото КК няма вещно-прехвърлително действие/. Няма спор за мат.право, а допуснатата грешка в първоначалната КKKP11г. Прави се възражение за прекомерност на адв.хonorар на жалбоподателя. В Становище на л.97 се допълва, че жалбоподателят притежава УПИ VI-67 с площ 780кв.м. по РП82г, а в КKKP11г имотът му е отразен с площ 798кв.м.

Заинтересованата страна В. И. В. от [населено място] се представлява от адв. П.М., който оспорва жалбата като неоснователна и моли за отхвърлянето ѝ, претендира разноски. Сочи, че §6 и §8 от ПЗР на ЗУТ са приложими само за вътрешнорег.граница/не и за уличнорег.граница/, като рег.граница между двата имота е приложена/доколкото никога е нямало да се изплащат сметки по регулация между двата имота и няма придаваеми части. В писмено становище и в писмени бележки се сочи, че: Заповедта е мотивирана, за разлика от голословното възражение на Г. от адм.производство; по титул заинт.страна притежава 810кв.м./така е по всички титули и по всички скици-извадки от РП във времето/, а в КKKP11г имотът е отразен с площ 799кв.м. Следователно първоначалната КKKP11г съдържа грешка. Със Заповед № 18-4938/13.05.22г КKKP11г е вече изменена/относно северна, източна и южна граница на имота на з.страна/, като тези три граници на този имот вече са правилно отразени, но площта на имота е редуцирана допълнително- до 796кв.м. Така в действащата КKKP имотът на з.страна е отразен с 14кв.м. по-малко спрямо титула /796кв.м. вместо 810кв.м./, като не е правилно отразена само западната му граница/. Имотът на жалбоподателя е с площ по титул 780кв.м., а е отразен в КKKP с площ 798кв.м., т.е. с 18кв.м. повече спрямо титула. Това е наложило да се поиска второ изменение на КKKP11г- този път относно западната граница на имота на з.страна, като заявлението е от 27.02.23г. Обж. Заповед е постановена на 21.05.24г и с нея се отстранява грешката и относно западната граница на имота на з.страна. Рег.граница между двата имота е приложена, тя се различава от материализираната ограда /изградена от съседа Г./, тъй като оградата не е изградена по рег.граница/, но път КKKP11г е заснела оградата като кад.граница. С изграждането на тази ограда, Г. е заграбил част от имота на з.страна/в рег. му граници/, като спорната площ е 18кв.м. и е заключена в пространство между рег.граница и изградената ограда между двата имота. Г. самоволно е премахнал старата ограда/която е била по рег.граница и е отразявала правилно и имотните граници/, като без строителни книжа самоволно е построил съществуващата незаконна ограда/част от нея е плътна и с височина над 0.6метра/- изцяло в имота на з.страна. Изменението в КKKP цели да се отрази правилната рег.граница, която съвпада и с имотната граница. Заключение на геодезиста Г. не следва да се кредитира/в частта, че няма приложена рег.граница между двата имота/, като то противоречи на повторно допуснатите 2 отделни СТЕ/с геодезист и с архитект/. Доп.заключение на геодезиста Х. потвърждава, че грешките в КKKP11г не се дължат на оцифряване на РП82г, като

спорната площ е замерена на 25кв.м, рег.граница никога не е променяна, като е нямало придаваеми части и сметки за уреждане.Арх.С. и геодезиста Х. са единогодушни, че разликата от 9кв.м. в площта на имота на з.страна се дължат на оцифряването на РП, а не на неуредени сметки по регулация. Арх.С. е категорична, че рег.граница по РП82г е приложена, като не е отразена правилно в КККР11г, но изменението коригира това и привежда границата в съответствие с РП82г.Оградата следва да се премахне като незаконен строеж по реда на чл.225 ал.2 от ЗУТ. Границите на имотите, а не техните площи, се явяват кад.данни по см. на съдебната практика.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лице с активна проц.легитимация, срещу инд.адм.акт по см. на чл.21 от АПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

1/ Първоначалната КККР на [населено място] е одобрена със Заповед № РД-18-42/21.07.11г на ИД на АГКК.

2/ По Заявление на В.В. е направено изменение в КККР11г- относно южна, източна и северна граница на нейния ПИ № 04234.6194.29- със Заповед № 18-4938/13.05.22г на Началник СГКК-С./необжалвана и влязла в сила-л.96/.Съгл. това изменение в КККР11г- нейният ПИ.29 става с площ 796кв.м.

3/ Начало на адм.производство е сложено със Заявление вх.№ 01-116273/27.02.23г на В.В., с което се иска изменение в КККР11г и относно западната граница на нейния ПИ.29, т.е. относно кад.граница между ПИ № 04234.6194.29 /на заявителката/ и съседен ПИ № 04234.6194.38/на жалбоподателя/.

Към Заявлението е приложен Проект от м.02.23г заедно с Обяснителна записка, К.. скица относно ПИ.29, Протокол за трасиране на ПИ.29 от 10.02.23г, Скици-извадки от РП75г и РП82г, 2 титула за собственост на ПИ.29.Видно от приложените към Заявлението документи: 1/ заявителката В. е собственик съгл. нот.акт №33/21г – ПИ.29 по КККР11г с площ 799кв.м., представляващ УПИ V-65, кв.5, вилна зона К. дол, [населено място], район „П.“-С. – с площ 810кв.м. по действащ РП82г; 2/ действащ е РП по Заповед № 331/29.08.82г; 3/ предходен е РП75г - по Заповед № 263/20.05.75г; 4/ първоначален е РП72г - по Заповед № 114/01.04.72г; 5/ към датата на Заявлението- ПИ.29 е с площ 796кв.м. /след изменението от 2022г за трите други негови граници;/ 6/ целта на исканото изменение на западната граница на ПИ.29 е кад.граници на ПИ.29 да се приведат в съответствие с рег.граници на УПИ V-65 по действащ РП82г; 7/ след изменението ПИ.29 ще стане 819кв.м./площта му ще се увеличи с 23кв.м./, а ПИ.38 ще стане 775кв.м./понастоящем е 798кв.м. и площта му ще се намали с 23кв.м./.

4/ С Уведомление от 06.07.23г ответникът Началник СГКК-С. уведомява собственика на ПИ.38 за Заявлението - по реда на чл.26 от АПК.Уведомлението е получено от Г. на 13.07.23г, като той депозира Възражение вх.№ 02-910/17.07.23г. С него Г. категорично възразява срещу изменението, като твърди, че се засяга собствеността му, а имотната граница между двата имота е фиксирана още от 1975г/оградата е изградена по имотната граница/.Прилагат се титули за собственост, извадки от КККР11г относно ПИ.38; 2 скици- извадки от РП82г относно УПИ VI-67, кв.5; Акт за узаконяване от 14.08.07г относно сграда в ПИ.38. видно от приложените към Възражението

документи: 1/ ПИ.38 е с площ 798кв.м. по КККР11г; 2/ Г. е придобил с нот.акт № 11/16г- ПИ.38 с площ 798кв.м. по КККР11г, представляващ УПИ VI-67 с площ 780кв.м. по РП82г.

5/ На 06.10.23г В. е поискала от ответника да ѝ се предостави копие от Възражението с приложените документи и такива са ѝ предоставени на 18.10.23г.

6/ На 09.02.23г ответникът уведомява В., че Възражението на Г. съдържа доводи за спор за мат.право/л.45/, поради което в 14дневен срок тя следва да представи Комбинирана скица за двете ПИта.Уведомлението ѝ е връчено на 11.03.24г. на 20.03.24г В. депозира Комбинирана скица за двете ПИта/л.40-41/. От нея е видно, че заснетата ограда между двата имота съвпада със съществуващата кад.граница по КККР11г, докато рег.граница по действащ РП82г попада в ПИ.38.

7/ Ответникът издава обж. Заповед № 18-5568/21.05.24г на Началник СГКК-С., връчена на жалбоподателя на 21.06.24г/жалбата до Съда е от 01.07.24г/. Със заповедта се одобрява исканото изменение на западната кад.граница на ПИ.29. органът приема, че са изяснени всички релевантни факти, като Възражението е неоснователно/защото неправилно заснети кад.граници не водят до вещно-правни промени в имотите/, налице е допуснатата грешка в КККР11г, като няма пречки за отстраняването ѝ.

8/ По делото е допусната първоначална СТЕ- с в.лице геодезист Г., която Съдът кредитира в следните части: по КП, действал до одобряване на КККР11г- ПИ.29 е с площ 799кв.м./колкото в КККР11г/ и ПИ.38 е с площ 798кв.м./колкото в КККР11г/, т.е. КККР11г е отразила площите по последен КП/няма данни от кога е той и дали е одобрен/; по оцифрен действащ РП82г – УПИ V-65 е 819кв.м., а УПИ VI-67 е с площ 785 кв.м; в район „П.“-СО няма данни за издавани строителни книжа за огради по границите на двата имота, като двата имота имат огради по всичките си граници; границата между двата имота е ограда с дължина 34м- плътна в двата ѝ края/тухлена зидария с височина средно 2.20м/ и прозирна в останалата ѝ част/метални пана с елементи от ковано желязо, с варираща височина спрямо денивелацията на терена/; материализираните на терен граници на двата имота са съгл. КККР11г, а не съгл. РП82г; с проекта за изменение площта на УПИ V-65 ще стане колкото е по оцифрен РП82г- 819кв.м., но площта на УПИ VI-67 ще стане 775кв.м./а по оцифрен РП82г е 785кв.м./; ПИ.29 граничи с [улица]/реализирана/, като от другата страна на улицата е защитена територия /Природен парк „В.“/ - тази кад.граница на ПИ.29 е изменена със Заповедта от 2022г/приведена е в съответствие с РП82г/- но на терен продължава да е като по КККР11г/защото ако се приведе в съответствие с РП82г- ще се стесни улицата от 4м/; с междинният РП75г е бил одобрен тупик/северно от двата имота, а не между тях/, който с РП82г се премахва/никога не е бил реализиран/; действащ РП82г е идентичен на първоначален РП72г, като РП75г и РП82г нямат за предмет тази обща рег.граница и не я променят/само я отразяват- както е предвидена единствено и само с РП72г/, т.е. и трите РП отразяват общата рег.граница идентично, като тя е предмет само на РП72г/той я предвижда с първоначалното урегулиране на имотите/; първоначалната КККР11г отразява правилно съществуващите на терен материализирани граници, като имотите се владеят спрямо общата кад.граница; изменението в КККР11г от 2022г не отразява правилно положението на терен/касае другите 3 граници на ПИ.29/; мат.граница между двата имота не е променяна след 2011г; общата рег.граница никога не е била променяна и е нямало за уреждане сметки по регулация за нея.

9/ По делото е допусната първоначална СТЕ - с в.лице геодезист Х., която Съдът кредитира.Извършено е геодезическо заснемане на двата имота, като рег.планове са оцифрени и е

установено, че не съвпадат с хартиените рег.планове. При РП82г разминаването е в рамките на допустимото.

10/ По делото е допусната първоначална СТЕ- с в.лице арх.С., която Съдът кредитира. В.лице сочи, че: по оцифрен РП82г УПИ V-65 е с площ 819кв.м., а по хартиен РП82г е 810кв.м, като 9 кв.м разлика се дължат на оцифряването; общата рег.граница е идентична по трите РП; по оцифрен РП82г УПИ VI-675 е с площ 785кв.м., а по хартиен РП82г е 780кв.м, като 5 кв.м разлика се дължат на оцифряването; изградената ограда е на отстояние 0.52см. от рег.граница/в северната ѝ част/ - до отстояние 1.20м от рег.граница /в южната ѝ част/; при изработване на КККР11г е допуснато приплъзване на всички имоти от квартала- в източна посока, което сега налага да се измени КККР11г; хартиените РП са неточни, затова се работи по цифров модел на РП/той е точен/; хартиен РП82г и оцифрен РП82г се различават в рамките на допустимото/ширината на линията на изчертаване/; КККР11г отразява оградата като обща кад.граница, а не хартиен или цифров действащ РП82г; оградата по общата граница е построена в отклонение от 10-15см. спрямо рег.граница по РП82г/оцифрен и неоцифрен/.

11/ По делото е допусната допълнителна СТЕ - с в.лице геодезист Х., която Съдът кредитира.При повторно заснемане се установява, че спорната площ е 25кв.м; няма данни кога е изготвен цифров РП82г; КККР11г е изготвена при преки геодезическо измервания на материализираните на терен граници; разликата между цифров РП82г и хартиен РП82г е 6см/в рамките на допустимото/; трасировъчният план на жалбоподателя от м.03.07г /по който е изградена оградата по общата граница/- спрямо РП82г е с отклонение 10-12см в южната част и отклонение от 15см в северната част/там навлиза в уличната регулация/; трасировъчният план не е изработен в приложимата тогава координатна система 2007г; оградата не е изградена съгл. рег.граница по РП82г; нямало е придаваеми части между двата имота- по общата граница, респ. нямало е да уреждат сметки по регулация.

12/ Жалбоподателят дава лични обяснения пред Съда, като сочи, че: сам е построил оградата между двата имота, през 2008-2009г, като е използвал РП82г; съгласно възложено от него геодезическо заснемане на имота му - владее 780кв.м., колкото е неговото УПИ VI-67 по РП82г/неоцифрен/.Представя трасировъчен план от м.03.07г - по който е изградена оградата по общата граница.

13/ В последното съдебно заседание на 24.09.25г з.страна представя невлязло в сила Решение № 11176/11.06.25г по гр.д.№ 59332/24г на СРС, образувано по Иск по чл.108 от ЗС и Иск по чл.109 от ЗС, предявени от з.страна срещу жалбоподателя, т.е. по твърдения от него във Възражението му- спор за мат.право.Към края на устните състезания по това дело/24.09.25г/- има висящо дело по спора за мат.право, заведено пред СРС през 2024г - след обж. Заповед от 21.05.24г/л.300/.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по закон и предвид териториалната му компетентност/предвид местоположението на имотите/.

Заповедта е в писмена форма, като съдържа зад.реквизити по чл.59 ал.2 от АПК, вкл. фактически и прави основания.

Заповедта е постановена, без да са допуснати съществени проц.нарушения от органа, установени

са релевантните факти, като Възражението е разгледано, а акта-мотивиран. Няма нарушения по чл.26, 34-36 от АПК.

Заповедта е мат.незаконосъобразна и противоречи на целта на закона-ЗКИР, по следните съображения:

1/ **Още с Възражението в хода на адм.производство- жалбоподателят е посочил наличието на спор за мат.право и необходимостта той да се реши от гр.съд преди да се прави изменение в КKKP. Това Възражение е възприето от органа правилно-видно от указанията до з.страна/в тях органът сочи, че жалбоподателят твърди спор за мат.право/.**

2/ Възражението е разгледано от органа в Заповедта /макар и лаконично / и е отхвърлено като неоснователно. Мотивът на органа да го отхвърли – КKKP11г отразява погрешно рег.граница, но кад.граница няма вещно-правен ефект и респ. **меродавна е рег.граница при преценка на правото на собственост.** С това лаконично изложение, **органът всъщност се е произнесъл сам по спора за мат.право** между страните/вместо да откаже исканото изменение- до решаване на спора от гр.съд/. Така **органът е иззел компетентността на гр.съд** и вместо да изчака разрешаване на мат.спор от съд - сам в мотивите на Заповедта се произнесъл по него и след това одобрил изменението на КKKP11г /с ясното съзнание и констатация, че спор за мат.право между страните има/.

3/ На осн. чл. 142 ал.2 от АПК, Съдът следва да вземе предвид относимите факти, възникнали до края на устните състезания. Преди края им на 24.09.25г, на Съда се представя от заинт.страна доказателство, че по спора за мат.право между страните е образувано дело пред СРС и е постановено Решение на СРС/невлязло в сила все още/. От Решението на СРС става видно, че то е образувано по Искове на заинт.страна, след постановяване на обж. Заповед. Следователно, след постановяване на Заповедта, но в хода на настоящото съд.производство - вече и заинт.страна счита, че е налице спор за мат.право. **До края на устните състезания по това дело- собствениците и на двата имота са заявили/макар и по различен начин/, че между тях е налице спор за мат.право. Нещо повече-** по този спор дори вече е образувано гр.дело, като е постановено Решение на първата инстанция, т.е. **спорът се разглежда в момента от компетентния гр.съд.**

4/ При това положение Заповедта следва да се отмени на 2 фактически основания, като и двете са относими към едно и също правно основание- **наличие на спор за мат.право между страните.**От една страна жалбоподателят в хода на адм.производство, а заинт.страна в хода на съд.производство- са **заявили наличието на спор за мат.право помежду им. Това е достатъчно, за да се отмени Заповедта** – защото решаването на мат.спор е преюдициално на изменението на КKKP.От друга страна – в допълнение вече е налице и висящо дело при компетентния гр.съд, който **следва да реши със СПН спора за мат.право по чл.54 ал.2 от ЗКИР/едва след това може да се процедира изменение на КKKP/.**

5/ Настоящият адм.съд няма регламентирана законова компетентност да разреши мат.спор /въпреки, че предвид събраните по делото доказателства, за Съда е ясно развитието на мат.спор/. Заповедта следва да се отмени само и единствено, защото е постановена при наличие на нерешен, но повдигнат и от двамата собственици- спор за мат.право/предивд чл.54 ал.2 от ЗКИР/.Преписката **не следва да се връща за**

ново произнасяне, тъй като Съдът се произнасяне по същество на спора/изменение не следва да се процедира – преди решаване на мат.спор със СПН/.

При този изход на спора, на жалбоподателят се дължат разноски съгл. чл.143 ал.1 от АПК. По делото са представени доказателства за внесена дър.такса 10лв, общо 2000лв за СТЕ и 1250лв договорен и внесен адв.хonorар, общо 3260лв.

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал.2 вр. чл. 173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-5568/21.05.24г на Началник СГКК-С., по жалба вх.№ 21595/01.07.24г на Р. Л. Г. от [населено място].

ОСЪЖДА Служба геодезия,картография и кадастър-С. да заплати на Р. Л. Г. от [населено място] сумата от 3260лева разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС в 14дневен срок от съобщението.

съдия: