

# РЕШЕНИЕ

№ 2941

гр. София, 02.05.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 05.04.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **1744** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на „НАЦИОНАЛНА СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА ФИЗИКАЛНА ТЕРАПИЯ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ“ ЕАД, представлявано от д-р Й. М. И. срещу заповед № 18-749/17.01.2024г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ – [населено място].

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна, поради постановяването ѝ в противоречие с материалния закон и процесуалните правила. Твърди, че собственици на поземления имот № 68134.4336.550, предмет на изменението на КК са „НСБФТР“ ЕАД и Държавата, представлявана от областния управител на Област София. Столична община не притежавала собственост върху този поземлен имот, което било установено и с влязло в сила решение на СРС по гр.д.№ 5762/2001г. Въпреки съдебното решение, което се ползвало със сила на присъдено нещо и липсата на правно основание, Столична община е съставила четири акта за общинска собственост за 31900/51900 идеални части от заличения имот № 68134.4336.550, по силата на които е вписана като собственик в кадастралната карта и кадастралните регистри. Налице бил спор за собственост по отношение на ПИ № 68134.4336.550, поради което, органът е бил длъжен да се съобрази с разпоредбата на чл. 54, ал. 2, изр. първо от ЗКИР и да отложи отстраняването на непълнотата или грешката до решаването на спора по съдебен ред, т.е. след приключване на отделно

исково производство с влязло в сила решение между страните, имащо сила на присъдено нещо за тях. Обстоятелството за наличие на конкурентни вещни права върху имот с идентификатор № 68134.4336.550, обаче не било съобразено от ответника, който е следвало на основание чл.54, ал.2 от ЗКИР да постанови отказ за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. Допуснато било и нарушение по чл.51, ал.3, изр.първо ЗКИР, защото заявлението за изменение на КККР не изхождало от собственик. Столична община не притежавала правосубектност за инициране на процедурата досежно процесните обекти /с изключение на сграда с идентификатор № 68134.4336.550.1/, което било абсолютна процесуална предпоставка за започване на административното производство. Органът е следвало да откаже изменението на това правно основание, а именно- заявено изменение от лице, което не е собственик. Жалбоподателят твърди също, че е извършено и нарушение на чл.70, ал.3 и ал.4 от Наредба № РД-02-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР. От представените по преписката документи за собственост на заявителя и „НСБФТР“ ЕАД, както и скицата-проект за изменение на КККР, границите на имота не съвпадали в източната и югоизточната му част. С процедираното изменение се отнемала част от имота за улица, която е собственост на Столична община. Органът не се е съобразил с правната и фактическа обстановка и въпреки, че с исканото изменение се създавала конкуренция на права, респективно -спор за собственост е издал процесната заповед.

Жалбоподателят, чрез своя процесуален представител адв. Д. Т. моли да бъде отменена заповед № 18-749/17.01.2024г. на началника на СГКК- [населено място], както и да се присъдят направените от него разноси в настоящото производство. В писмени бележки от 16.04.2024г. са обобщени доводите за незаконосъобразност на административния акт.

Ответникът – началник на СГКК – [населено място], редовно призован не изпраща процесуален представител в проведеното открито съдебно заседание на 05.04.2024г. Депозирано е писмено становище за неоснователност на подадената жалба. Посочва се, че заповедта е издадена от орган в рамките на неговата компетентност, при спазване на предвидената форма и без да са били допуснати нарушения на административнопроизводствените правила и материалния закон-чл.54, ал.2 ЗКИР.

Заинтересованата страна – Столична община, район „Овча купел“, чрез своя процесуален представител юрк. Н. Б. оспорва жалбата. В писмен отговор от 01.04.2024г. се излага, че оспорената заповед е издадена от орган с материална и териториална компетентност /арг. 54, ал. 4 от ЗКИР/, при спазване на административнопроизводствените правила и съдържа изложение на фактически и правни обстоятелства. Административният орган правилно се е позовал на разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, т.е. чрез оспорената заповед е извършено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри по скица проект № 15-654964/16.06.2023 г. С АДС № 03476/ 08.10.2003 г. и АДС № 03475/ 08.10.2003 г. са били актувани: северна реална част, с площ от 39 945 кв.м. и южна реална част, с площ от 11 396 кв.м. от имот пл. № 550, кад. лист № 447 и № 470 по кадастрален план от 1977г. на м. „Овча купел“, посочени като дял I и дял II от имот пл. № 550, кад. лист № 447, № 470 по скица - проект, изготвена от ОП „Софийски кадастър“ от м. август 2003 г. При онлайн справка в сайта на „ГИС София“ЕООД се установявало, че дял I и дял II по скицата-проект не са отразени в действащата кадастрална карта и

кадастрални регистри, както и в регулационните и кадастрални планове за кв. 39 (стар кв. 23) на местност „Овча купел“ със съответни номера, граници и площ. Към момента на съставяне на двата акта за държавна собственост бил налице акт за публична общинска собственост № 786/28.07.2000г., с който е актуван имот, представляващ парцел I - за баня, озеленяване и балнеоложки комплекс (идентичен с част от имот пл. № 550), кв. 23 (стар), м. „Овча купел“, по плана, одобрен със заповед № 259/17.08.1977г. и заповед № РД-09-50-373/27.07.2000г., с площ от 52 530 кв.м. Със заповед № РД-15-133/10.04.2002г. на Областния управител на област София съставеният АОС № 786/ 28.07.2000 г. е бил частично отменен. Отмяната касаела част от парцел I, кв. 23, м. „Овча купел“, с площ от 20 000 кв.м., като в мотивите на заповедта било посочено, че същата е държавна собственост, предоставена на „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД. Останалата част от имота с площ от 32 530 кв.м., кв. 23 (стар), м. „Овча купел“ (извън площта на „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД) била общинска собственост и за същата актът бил правилно съставен. Правото на собственост върху имота било придобито от Столична община по силата на чл. 2, ал.1 т. 5 и т. 9 от ЗОС. Съгласно разпоредбата на чл. 59, ал. 2 от ЗОС, след влизане в сила на нови подробни устройствени планове се съставят нови актове за общинска собственост за всеки новообразуван имот. Във връзка с действащия подробен устройствен план на кв. 39, местност[жк], одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет и Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г., са били съставени актове за общинска собственост № 2811, 2812, 2813 и 2814 от 09.02.2010г., с които са актувани 31900/51900 идеални части от четирите новообразувани урегулирани поземлени имота, представляващи УПИ I- ЗА ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ; УПИ II- ЛЯТНА КЪПАЛНЯ; УПИ III- ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС; УПИ IV- ЗА КОО. Тези четири урегулирани поземлени имота били идентични с част от поземлен имот е идентификатор № 68134.4336.550 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ от 51 157 кв.м. За Столична община като собственик не само на част от ПИ № 68134.4336.550, а и на другите имоти, засегнати от проекта, бил налице интерес от актуализиране на КККР поради наличие на несъответствие между действащия подробен устройствен план и поземлените имоти, попълнени в КККР.

По същество на спора Столична община, район „Овча купел“ претендира да бъде отхвърлена, като необоснована подадената жалба и да се потвърди законосъобразността на заповедта. Направено е искане за присъждане на разноските по делото, които представляват юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна- Областен управител на област София е изложил съждения за основателност на жалбата в писмен отговор от 03.04.2024г. Присъединява се към изразеното становище от жалбоподателя за наличието на конкурентни вещни права по отношение на един и същи недвижим имот и невъзможност за продължаване на административната процедура по реда на ЗКИР. На следващо място, твърди, че не е налице непълнота или грешка в кадастралната карта по см. на § 1, т.16 от ДР на ЗКИР. Няма данни за приложена регулация. Редът за изменение на границите в конкретния случай следвало да бъде не чрез отстраняване на непълноти и грешки (каквито няма), а чрез изготвяне на скица-проект, съгласие на собствениците и уреждане на сметки по регулация. Моли да

бъде постановено решение, с което да се отмени като незаконосъобразна заповед №

18-749/17.01.2024 г. на началника на СГКК- [населено място].

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не дава становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр. чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано по повод подадено с вх. № 01-183643/30.03.2023г. от Столична община заявление за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ за поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори № 68134.4336.2035, № 68134.4336.2038, № 68134.4336.2040, № 68134.4336.2051, № 68134.4336.550, № 68134.4336.551, находящи се в [населено място], район „Овча купел“.

Изменението се състои в нанасяне на имот с проектен идентификатор № 68134.4336.9637 в съответствие с границите на УПИ I - ЗА ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ, кв. 39; отразяване на границите на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9638 в съответствие с границите на УПИ II - ЛЯТНА КЪПАЛНЯ, кв. 39; отразяване на границите на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9639 в съответствие с границите на УПИ III - ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС, кв. 39 и отразяване на границите на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9640 в съответствие с границите на УПИ IV - ЗА КОО, кв. 39 по действащия регулационен план на м. „кв. Овча купел -актуализация“, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001г., Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. и заповед № РД-09-503/24.10.2003г.

Изменението се процедира въз основа на скица-проект № 15-654964/16.06.2023г. /л. 83-л. 90/. Приложена е и обяснителна записка, изготвена от правоспособно лице по кадастъра, видно от която целта на проекта е коригиране на границите на имот с идентификатор № 68134.4336.550, така че да се обособят поземлени имоти, попадащи в УПИ I - ЗА ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ; УПИ II - ЛЯТНА КЪПАЛНЯ; УПИ III - ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС и УПИ IV - ЗА КОО от кв. 39, съгласно действащ регулационен план на м. „кв. Овча купел - актуализация“, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. и Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС, ИПР за кв. 39, одобрено със заповед № РД-09-503/24.10.2003 г. на кмета на район "Овча купел".

За формиране на границите на проектните имоти са използвани данни от поддържаната информационна система на кадастралните и регулационни планове на Столична община. Приложена е комбинирана скица за пълна или частична идентичност на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.550, от кадастрална карта на [населено място], район Овча купел“, одобрена със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № КД-14-22-157/29.03.2011г. на началника на СГКК – [населено място], действащ регулационен план на м. „кв. Овча купел - актуализация“, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. и Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС, ИПР за кв. 39, одобрено със заповед № РД-09-503/24.10.2003 г. на кмета на район "Овча купел".

Новопроектираният поземлен имот с временен идентификатор № 68134.4336.9999, съответства на частите от поземлени имоти с идентификатори № 68134.4336.550, №

68134.4336.2038 и № 68134.4336.2040 , които попадат в УПИ I - ЗА ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ, кв. 39 от действащия регулационен план на м. „кв. Овча купел - актуализация“.

Новопроектираният поземлен имот с временен идентификатор № 68134.4336.9998, съответства на частите от поземлени имоти с идентификатори № 68134.4336.550, № 68134.4336.551, № 68134.4336.2035 и № 68134.4336.2038, които попадат в УПИ II- за ЛЯТНА КЪПАЛНЯ, кв. 39 от действащия регулационен план на м. „кв. Овча купел - актуализация“. Частта от поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.2039 не е включена в този УПИ, тъй като е държавна публична собственост, с предназначение "Територия, заета от води и водни обекти".

Новопроектираният поземлен имот с временен идентификатор № 68134.4336.9997, съответства на частта от поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.550, която попада в УПИ III - ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС, кв. 39 от действащия регулационен план на м. „кв. Овча купел - актуализация“.

Новопроектираният поземлен имот с временен идентификатор № 68134.4336.9996, съответства на частта от поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.550, която попада в УПИ IV - ЗА КОО, кв. 39 от действащия регулационен план на м. „кв. Овча купел - актуализация“.

Новопроектираните поземлени имоти с проектни идентификатори № 68134.4336.2051, 68134.4336.2040, 68134.4336.2038 и 68134.4336.2035 и с временен идентификатор № 68134.4336.9995, съответстват на останалите части от поземлени имоти с идентификатори № 68134.4336.2051, 68134.4336.2040, 68134.4336.2038, 68134.4336.2035 и 68134.4336.550 от изходните данни, след направените корекции. Поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.551 е заличен.

В имоти с временни проектни идентификатори № 68134.4336.9999, № 68134.4336.9998, № 68134.4336.9997 и № 68134.4336.9996, като собственик е вписан – Столична община, район „Овча купел“ и "НСБ ЗА ФИЗИКАЛНА ТЕРАПИЯ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ" ЕАД. В имот с временен проектен идентификатор № 68134.4336.9995, като собственик е вписан - "НСБ ЗА ФИЗИКАЛНА ТЕРАПИЯ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ" ЕАД.

За образуваното административно производство са били изпратени уведомления до „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД и Областен управител на област София изх. № 24-21349/11.07.2023г. и изх. № 24-18689/16.06.2023г. По преписката не са приложени надлежно връчени съобщения за стартиралото административно производство.

Жалбоподателят „НАЦИОНАЛНА СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА ФИЗИКАЛНА ТЕРАПИЯ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ“ ЕАД, представлявано от д-р Й. М. И. се легитимира въз основа на АЧДС № 03476/08.10.2003г. за собственик на застроен поземлен имот с площ от 39 945 кв.м., представляващ северната реална част от имот пл.сн. № 550, к.л.447 и к.л.470 по кадастрален план от 1977г., местност „Овча купел“, заедно с построените върху терена сгради.

Видно от скица № 15-144409/13.02.2024г., съгласно одобрената със заповед № РД-18-51/15.07.2010г. кадастрална карта за територията на Столична община, район „Овча купел“ е отразен имот с идентификатор № 68134.4336.550 с площ от 51 157 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за обект комплекс за здравеопазване. В кадастралния регистър, като собственици на този имот са вписани „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“

ЕАД и Столична община, район „Овча купел“.

От „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД е било депозирано възражение № 02-865/05.07.2023г., в което е обективизирано изрично несъгласие от страна на дружеството за изменение на действащата КККР по отношение на ПИ № 68134.4336.550, поради наличието на спор за собственост върху терена със Столична община.

От Столична община, район „Овча купел“ е представено становище във връзка с подаденото възражение от жалбоподателя. В него е посочено, че Столична община е придобила правото на собственост върху 32 530 кв.м. от парцел I, кв. 23, м. „Овча купел“ по плана, одобрен със заповед № 259/17.08.1977 г. и заповед № РД-09-50-373/27.07.2000 г., по силата на закона: чл. 6, ал. 2, т. 8 от Закона за собствеността във връзка с § 7, т. 4 от ПЗР на ЗМСМА ; чл. 2, ал.1 т. 5 и т.9 от ЗОС. Във връзка с действащия подробен устройствен план на кв. 39, местност „кв. Овча купел - актуализация“, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС) и Решение № 24 по протокол № 36 от 15.04.2002г. , Столична община, район „Овча купел“ е съставила актове за общинска собственост № 2811, 2812, 2813 и 2814 от 09.02.2010 г., с които са актувани общинските 31900/51900 идеални части от четирите новообразувани урегулирани позем-лени имота, представляващи:

А. / УПИ I- за парк, коо и минерална баня, с площ от 34 457 кв.м;

Б./ УПИ II-лятна къпалия, с площ от 7 640 кв.м;

В./ УПИ III-за балнеоложки комплекс, с площ от 8 357 кв.м;

Г./ УПИ IV-за коо, с площ от 615 кв.м.

Проектът за изменение на КККР за ПИ с идентификатори № 68134.4336.550, № 68134.4336.551, № 68134.4336.2035, № 68134.4336.2038, № 68134.4336.2040 и № 68134.4336.2051, засягал редица други имоти - общинска собственост, като някои от тях представлявали улици - публична общинска собственост, за които съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС не се съставяли актове за общинска собственост.

За Столична община, като собственик не само на част от № ПИ 68134.4336.550, а и на другите имоти, засегнати от проекта, бил налице интерес от актуализиране на КККР, поради наличие на несъответствие между действащия подробен устройствен план и поземлените имоти, попълнени в КККР.

Съставен е бил АПОС № 786/28.07.2000г., видно от който е бил актуван парцел I от кв.23 с площ от 52 530 кв.м, отреден за баня, озеленяване и балнеоложки комплекс, съгласно план на местност „Овча купел“, одобрен със заповед № 259/17.08.1977г. и заповед № РД-09-50-373/27.07.2000г.

Видно от АЧДС № 03475/08.10.2003г., като частна държавна собственост е бил актуван поземлен имот с площ от 11 369 кв.м., представляващ южната реална част от имот с пл.сн. № 550, кад. лист № 447 и кад. лист № 470 по кадастрален план от 1977г., местност „Овча купел“.

Представени са АПОС № 2811/09.02.2010г., АПОС № 2812/09.02.2010г., АПОС № 2813/09.02.2010г., АПОС № 2814/09.02.2010г.

видно от които са били актувани като имоти, публична общинска собственост 31900/51900 идеални части от УПИ I с площ от 35 200 кв.м. отреден за парк, КОО и минерален басейн; 31900/51900 идеални части от УПИ II с площ от 7 700 кв.м. отреден за лятна къпалня; 31900/51900 идеални части от УПИ III с площ от 8 400 кв.м. отреден за балнеоложки комплекс; 31900/51900 идеални части от УПИ IV с площ от 600 кв.м. отреден за КОО.

С влязло в сила решение от 15.01.2003г. на Софийски районен съд, постановено по гр.дело № 5762/2001г., е отхвърлен положителен установителен иск по чл. 97, ал. 1 от ГПК /отм./, предявен от Столична община срещу Държа-вата, представлявана от министъра на МРРБ, за признаване на собственост на УПИ I, кв. 23, м. „Овча купел“, с площ от 52 530 кв.м., банска постройка на три етажа с площ от 1 321 кв.м. и котелно помещение с площ от 140 кв.м.

Административното производство е приключило с издаването на **заповед № 18-749/17.01.2024г.** на началника на СГКК – [населено място]. С нея е одобрено изменение на КККР на район „Овча купел“, одобрена със заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица-проект № 15-654964/16.06.2023г., състоящо се в отразяване границите на имот с идентификатор № 68134.4336.9637 в съответствие с границите на УПИ I- за ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ, кв. 39; отразяване на границите на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9638 в съответствие с границите на УПИ II - ЛЯТНА КЪПАЛНЯ, кв. 39; отразяване на границите на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9639 в съответствие с границите на УПИ III - ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС, кв. 39; отразяване на границите на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9640 в съответствие с границите на УПИ IV - ЗА КОО, кв. 39 по действащия регулационен план на м. „кв. Овча купел -актуализация“, одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001г., Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС и заповед № РД-09-503/24.10.2003г. на кмета на Столична община, район „Овча купел“.

Уведомление по чл. 61, ал. 1 АПК във връзка с чл. 54, ал. 4 ЗКИР, че е издадена цитираната по-горе заповед, е изпратено на жалбоподателя с писмо изх. № 24-2044/17.01.2024г., като по делото се съдържат писмени доказателства за връчването му на 24.01.2024г.

При така установеното от фактическа страна, **Административен съд София-град** обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на

съдебен контрол, подадена от активно легитимирано лице - адресат на акта, в законоустановения 14-дневен срок по чл. 54, ал. 6 ЗКИР във връзка с чл. 149, ал. 1 АПК.

Разгледана по същество, жалбата е *ОСНОВАТЕЛНА*.

Съдът е длъжен да извърши проверка за законосъобразност на акта, предмет на настоящото производство, освен на основанията, сочени от оспорващия, и на всички основания по чл. 146 АПК.

*На първо място, заповед № 18-749/17.01.2024г.* е издадена от компетентен административен орган – началника на СГКК – [населено място] /чл. 54, ал. 4 ЗКИР/, в установената писмена форма /чл. 59, ал. 2 АПК/, при липсата на съществени процесуални нарушения, поради което не са налице основанията за прогласяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК, съответно – за нейната отмяна по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 2-3 АПК.

*На второ място,* производството по изменение на КККР е регламентирано от законодателя в глава шеста „Поддържане в актуално състояние на КККР“ от ЗКИР и стартира по заявление от собственик, друго лице, когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от ведомство или община. В чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР изрично е посочено, че „КККР се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. „Непълноти или грешки“, съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват от съответната служба по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота /чл. 51, ал. 2 ЗКИР/. За извършване на измененията в КК се изработва от правоспособно лице по кадастър проект в цифров и в графичен вид, в който новообразуваните имоти са индивидуализирани с граници и идентификатор /чл. 51, ал. 6 ЗКИР/. При допълване на непълноти или поправяне на грешки в кадастралната карта проектът съдържа и данни от геодезически измервания /чл. 51, ал. 7 ЗКИР/. В случаите по чл. 52 от с.з. въз основа на проекта за изменение на КККР и след постъпване на данните от вписан акт по чл. 86, ал. 1 от ЗКИР /за новообразуваните парцели и извършеното вписване/ се издава скица-проект за недвижим имот, който не е отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри. Сред тези случаи са: промяна на граница по взаимно съгласие на собствениците и съединяване на поземлени имоти на различни собственици /чл. 52, ал. 1, т. 3-4 ЗКИР/. Съгласно чл. 53а, ал. 1 ЗКИР „измененията в кадастралната карта и



кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и 53, както и при изрично изброените в тази норма хипотези.

*На трето място*, процесният казус, се отнася за твърдени непълноти, които се допълват от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти /чл. 54, ал. 1 от ЗКИР/. При наличието им се издава заповед за одобряване на изменението от началника на съответната СГКК, придружена от скица-проект /чл. 54, ал. 4 от ЗКИР/.

Жалбоподателят се легитимира като собственик на 39 945 кв.м. от територията на ПИ с идентификатор № 68134.4336.550, отразен в кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-51/15.07.2010г. Върху останалата площ от терена 11 369 кв.м. вещни права съществуват в патримониума на държавата. Столична община е подала заявление по чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, свързано с отстраняване на непълноти, представляващи несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти № 68134.4336.2035, № 68134.4336.2038, № 68134.4336.2040, № 68134.4336.2051, № 68134.4336.550, № 68134.4336.551. Към заявлението е представен проект в цифров и графичен вид, геодезически заснемания, приложена е и обяснителна записка, изготвени от правоспособно лице.

С оглед претендираното изменение и съгласно скицата- проект за територията на Столична община, район „Овча купел“, се заличават имот с идентификатор № 68134.4336.550 с площ от 51 157 кв.м., както и имот с идентификатор № 68134.4336.551 с площ от 316 кв.м., като се отразяват нови имоти с идентификатор № 68134.4336.9637 с площ от 34 458 кв.м.; № 68134.4336.9638 с площ от 7 546 кв.м.; № 68134.4336.9639 с площ от 8 357 кв.м.; № 68134.4336.9640 с площ от 616 кв.м.

В мотивите на Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016г. по т. дело № 8/2014г. на ОСГК на ВКС на РБ е прието следното: „одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждање, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис в кадастралния регистър не може да има

доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост. /.../ Грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие“.

„Обекти на кадастъра, съгласно чл. 23 ЗКИР са поземлените имоти, сградите и съоръженията и самостоятелните обекти в сгради или технически съоръжения. Данните за тези обекти се документират в кадастралната карта и кадастрални регистри съобразно съществуващото положение, като се отчитат материализирани на място граници и се заснемат съществуващи сгради и технически съоръжения, както и самостоятелни обекти в тях, съобразно техните очертания /арг. чл. 29 ЗКИР, чл. 38 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри/“ /Решение № 5416 от 28.04.2021г. по адм. дело № 11077/2020г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

Съгласно трайно установената съдебна практика, вкл. и Решение № 2539 от 10.03.2015г. по адм.дело № 126/2015г., II-ро отд. на ВАС на РБ, в проекта, представен от заявителя, следва да бъде указано „местоположението на границата, която е отразена погрешно или границите на имота, който не е отразен в КК и данните от предходен план или карта, в които границата /границите/ са отразени съобразно правото на собственост, доказателства за прилагане на дворищна регулация, съдебни решения, с които се възстановява правото на собственост по реда на реституционните закони, отчуждителни актове, нотариални актове и др.“.

При нанасянето на имоти с идентификатори № 68134.4336.9637, № 68134.4336.9638, № 68134.4336.9639, № 68134.4336.9640 по скицата-проект № 15-654964/16.06.2023г. се засягат границите и площта на имот с идентификатор № 68134.4336.550, целият с площ от 51 157 кв.м.

При това положение, дори и да се приеме, че е налице непълнота, т.е. това фактическо установяване да предпоставя производство по чл. 54, ал. 1 и ал.4 във връзка с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, когато се установи наличието на спор за материално право, първо се разрешава той /Решение № 12546 от 24.09.2019г. по адм. дел № 13361/2018 г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

„Промяната в имотните граници на поземлените имоти, каквато е целта на поисканото изменение, и произтичащата от това промяна в данните за площта е свързано винаги с изменение на основни кадастрални данни, което може да се извърши само на основание чл. 51, ал. 1, т. 1 във връзка с т. 2 от ЗКИР и при спазване на правилата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР“

/Решение № 7965 от 28.05.2019г. по адм. дело № 13934/2018г., II-ро отд. ВАС/. Този спор не може да се разреши чрез представените по делото документи за собственост, тъй като проверката на източниците, удостоверяващи вещните права на жалбоподателя и заинтересованата страна, е извън компетентността на административния орган и на съда в това производство, тъй като спорът за права може да бъде решен само от общия съд /Решение № 3443 от 05.03.2020г. по адм. дело № 1232/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

В цитираното решение на ВАС на РБ е посочено също, че „за да се приеме спорът за обективиран, не е необходимо той да е предявен пред гражданския съд, а е достатъчно противоречието в твърденията на страните. При оспорването на заповедта пред административния съд то е несъмнено, а липсата на възражение против изменението на кадастъра в административното производство е без значение за този извод, след като не е постигнато съгласие между заинтересованите страни“.

В конкретния случай, подобно съгласие липсва между страните, дори напротив изрично „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД отрича вещното право на Столична община, като се позовава на възникнал спор за материално право /вж. Решение № 13728 от 04.11.2020г. по адм.дело № 13549/2019г., II-ро отд. на ВАС на РБ/. Нещо повече, с влязло в сила съдебно решение по гр.дело № 5762/2001г. на СРС е отречено съществуването на правото на собственост в патримониума на Столична община по отношение на парцел I, кв.23, местност „Овча купел“, целият с площ от 52 530 кв.м.

В хода на административното производство, „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД категорично е възразило относно исканото изменение на КККР, като при това положение един от начините е разрешаване на спора по чл. 54, ал. 2 ЗКИР, при което и в изпълнение на влязло в сила съдебно решение целеното изменение ще се осъществи *ex lege*, без да е необходимо издаването на заповед от началника на СГКК-София /чл. 53а, т. 1 ЗКИР; Решение № 4112 от 13.04.2020г. по адм. дело № 1784/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

„Спорът за материално право най-често се изразява в това, че реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот. /.../ При уважен иск за собственост на недвижим имот, в диспозитива на съдебния акт следва да се установи правото на собственост, а когато правният интерес за предявяване на иска произтича от допуснатата в кадастралната карта непълнота или грешка - да се посочи и в какво се състои същата. Съдебното решение, придружено от скица - проект, ще бъде основание за

изменение на кадастралната карта от органите по кадастъра, както и за записване в кадастралния регистър на действителния собственик по реда на чл. 54, ал. 4 ЗКИР. Когато имотът се намира в урегулирана територия и имотните граници не съвпадат с регулационните, на изменение съгласно чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ ще подлежи и влезият в сила подробен устройствен план. /Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016г. по т.дело № 8/2014г., ОСГК на ВКС на РБ/.

В този смисъл, пред „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД и Столична община, район „Овча купел“ стои възможността да разрешат спорът за материално право пред общия съд и едва след това би могло да претендира изменение на КККР, чрез нанасяне на ПИ с идентификатор № 68134.4336.9637 в съответствие с границите на УПИ I- за ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ, кв. 39; на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9638 в съответствие с границите на УПИ II - ЛЯТНА КЪПАЛНЯ, кв. 39; на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9639 в съответствие с границите на УПИ III - ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС, кв. 39; на поземлен имот с идентификатор № 68134.4336.9640 в съответствие с границите на УПИ IV - ЗА КОО, кв. 39 по действащия регулационен план на местност „Овча купел- актуализация“. Ответникът не е провел всестранно и задълбочено изследване на фактите и обстоятелствата, не е проверил актовете, удостоверяващи правата на собственост на страните, което е довело до издаването на акт, който не отразява действителното правно положение. Спорът за материално право е отрицателно условие за формиране на волеизявление по чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, изразяващо се в отстраняване на грешка в кадастъра до разрешаването му по съдебен ред - чл. 54, ал. 2, изр. 1 ЗКИР. Предпоставка да се одобри промяна в КК би възникнала или с влизането в сила на съдебно решение по спора за вещно право - чл. 53а, т. 1 ЗКИР (което би могло да опровергае оборимата презумпция по чл. 2, ал. 5 ЗКИР), или при постигане на съгласие между заинтересованите собственици - чл. 52, ал. 1, т. 3 ЗКИР, каквото не е налице в настоящия случай / в този смисъл вж. Решение № 11941 от 19.08.2019 г. по адм. дело № 9868/2018г. на ВАС на РБ/.

Освен горните съображения, по преписката не се съдържат данни за евентуално несъответствие на границите на ПИ № 68134.4336.550, за които е поискано да бъдат изменени *спрямо действителното им състояние* на терена и то към момента на одобряване на кадастралната карта със заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на изпълнителния директор на АГКК.

От друга страна, за да е налице "непълнота или грешка" в одобрената

КККР по см. на § 1, т.16 от ДР на ЗКИР е необходимо да има несъответствие в данните за ПИ отразени в КККР, спрямо действителното им състояние. В случая от събраните по делото доказателства, както и от твърденията на страните не се установява да има несъответствие между данните в КККР и действителното им положение към момента. Това означава, че няма грешка по см. на чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР, която да подлежи на отстраняване по този ред.

Поставянето на кадастралните граници по регулационните такива по действаща регулация от 2001г. по отношение на УПИ I- ЗА ПАРК, КОО И МИНЕРАЛНА БАНЯ, УПИ II- ЛЯТНА КЪПАЛНЯ, УПИ III-ЗА БАЛНЕОЛОЖКИ КОМПЛЕКС, УПИ IV- ЗА КОО от кв. 39, находящи се в [населено място], район „Овча купел“, не е грешка или непълнота, тъй като действителното състояние не е по регулационни граници. В случая несъвпадение в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта спрямо реалното им състояние на терена не се установява. Но дори и да е налице, то при отнемане на част от площта на имот с идентификатор № 68134.4336.550 и промяна на неговите граници, административният орган е следвало да съобрази индицията за спор за материално право.

*В заключение,* началникът на СГКК – [населено място], незаконосъобразно е одобрил изменение на КККР, чрез промяна на площта и границите на ПИ с идентификатор № 68134.4336.2035, № 68134.4336.2038, № 68134.4336.2040, № 68134.4336.2051, както и заличаване на ПИ с идентификатор № 68134.4336.550 и № 68134.4336.551, находящи се в [населено място], район „Овча купел“. При осъществяване на предпоставките по ЗКИР и Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016г. и конкретно – разрешаване на спора за материално право, съществува възможност за ново инициране на производство по изменение на КККР от заинтересованите лица. /Решение № 4537 от 08.04.2021г. по адм. дело № 11726/2020 г., II-ро отд. на ВАС/.

С оглед изхода от делото, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК в полза на жалбоподателя следва да бъдат възстановени направените разноси, които представляват заплатено адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство от адв. Д. Т.. Минималното възнаграждение по чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет е 1 250.00 /хиляда двеста и петдесет/ лева, а заплатеното от „НСБ за физикална терапия и рехабилитация“ ЕАД е именно тази стойност, видно от договор за правна защита и съдействие № 142297/03.04.2024г. По сметката на съда е внесена и държавна такса от 50.00 /петдесет/ лева, която също трябва да се присъди на оспорващата

страна.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК,  
*Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав,

## **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ** заповед № 18-749/17.01.2024г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място], по жалбата на „НАЦИОНАЛНА СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА ФИЗИКАЛНА ТЕРАПИЯ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ“ ЕАД, представлявано от д-р Й. М. И..

**ОСЪЖДА** АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР със седалище: [населено място],[жк], [улица] да заплати на „НАЦИОНАЛНА СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА ФИЗИКАЛНА ТЕРАПИЯ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ“ ЕАД, ЕИК[ЕИК], представлявано от д-р Й. И., със седалище и адрес на управление: [населено място], район „Овча купел“, [улица], сумата в размер на 1 300.00 /хиляда и триста/ лева на основание чл.143, ал.1 от АПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване чрез Административен съд София - град пред Върховен административен съд на Република България с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението за неговото постановяване.

**РЕШЕНИЕТО** да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 138, ал. 3 във връзка с чл. 137 АПК.

**Съдия:**