

РЕШЕНИЕ

№ 21725

гр. София, 24.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 18.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **2491** по описа за **2025** 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 вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на И. Т. С. и Й. Т. С. срещу заповед № 18-12454—22.11.2024г на Началник СГКК С. с която е одобрено изменението в кк и кр на [населено място], одобрена със Заповед РД 18-138/ 24.07.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на кк и кр, засягащо поземления имот е от 3.08.2018г състоящо се в коригиране границите на сграда с идентификатор 68134.707.47.1 и нанасяне на сграда 68134.707.47.2, съответстващи на жилищни сгради-еднофамилни, находящи се в [населено място], район С. съгласно скица- проект № 15-1098831-29.10.2024г.

Релевират доводи за процесуална незаконосъобразност на акта. Сочат, че не били уведомени за заявлението за издаване скица-проект, в която не било посочено, че промяна границите засягала имота им. Ответникът излязъл извън компетентността си като в мотивите на оспорения акт посочил, че заявителят има непрекъснато и необезпокоявано владение върху сградите.Процесният акт накърнявал правото им на собственост относно ПИ, върху което били построени сградите. Молят да се отмени заповедта като незаконосъобразна.Претендират разноски.

Ответникът по жалбата – Началник на СГКК С. в писмено становище излага доводи за неоснователност на жалбата.

От заинтересованите страни становище по жалбата вземат Й. Л. Й. с твърдения за недопустимост, евентуално неоснователност и П. М.Г. чрез назначения й особен представител с твърдения за неоснователност на жалбата. Останалите заинтересовани страни не вземат

становище.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.1 от ГПК във вр. чл. 144 от АПК, събраните и приети по делото относими писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство по издаване на оспорената заповед е започнало по заявление на Й. Л. Й. с рег. № 01-566552/ 16.10.2024г (л.86 от делото) с искане да се измени КККР като се коригират границите на сграда с идентификатор 68134.707.47.1 и нанасяне на сграда 68134.707.47.2, съответстващи на жилищни сгради-еднофамилни, находящи се в [населено място], район С. съгласно скица проект № 15-1098831-29.10.2024г . и удостоверение за приемане на проект за изменение на кк и кр № 25-280636 от 29.10.2024г издадено от СГКК /л.84, л. 85/.

В изпълнение на разпоредбата на чл.26, ал.1 от АПК, Началникът на СГКК е уведомил заинтересованите лица за започналото пред него производство, като настоящите жалбоподатели И. Т. С. и Й. Т. С. са депозирали възражения /л. 61, 67, 59, 56, 53 от делото/.

На основание чл.54, ал. 4 вр. с ал.1 от ЗКИР във връзка с чл.51 ал.1 т.2 и ал.2 и ал.3 ЗКИР, ответникът е издал оспорената заповед № 18-12454—22.11.2024г с която е одобрено изменението в кк и кр на [населено място], одобрена със Заповед РД 18-138/ 24.07.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение на кк и кр, засягащо поземления имот е от 3.08.2018г състоящо се в коригиране границите на сграда с идентификатор 68134.707.47.1 и нанасяне на сграда 68134.707.47.2, съответстващи на жилищни сгради-еднофамилни, находящи се в [населено място], район С. съгласно скица проект № 15-1098831-29.10.2024г .

Съдът като извърши на осн. чл.168 АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, подадена при надлежно упражнено право на оспорване, от активно легитимирани лица, имащи правен интерес от оспорването /заинтересовани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР, доколкото се легитимират като съсобственици на имот 68134.707.47, засегнат от процесното изменение на кк и кр./

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на неговата материална и териториална компетентност, при спазване на изискуемата форма по смисъла на чл.59, ал.2 от АПК. Началникът на СГКК разполага с материална и с териториална компетентност да издаде процесния акт.

Оспореният акт отговаря на законовите изисквания за съдържание, доколкото в него изрично е посочено правното основание за издаването му – чл.51, ал.1 т.2 и чл.54, ал.1 и ал.4 от ЗКИР, а фактическите такива се съдържат в изложените мотиви към констативната част на акта и в представените към административната преписка документи. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд /мотивите към административния акт могат да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт от помощни и подчинени на издателя на акта органи/.

Противно на доводите в жалбата, в хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на оспорващите страни и да са препятствали възможността им адекватно да я организират. Адм. производство е започнало с подаване заявлението от 16.10.2024г за изменението на кк и кр съгласно приет проект за изменение с

удостоверение № 25-280636 от 29.10.2024г , а не със заявлението за изработване скица-проект, както твърдят жалбоподателите, за което жалбоподателите са надлежно уведомени на осн чл. 26 ал.1 АПК и са се възползвали от правото си на възражение. Възраженията са приложени по делото /л. 61, 67, 59, 56, 53 /. Жалбоподателите са надлежно уведомени по чл.26 АПК за започналото със заявление от 16.10.2024г административно производство. За пълнота следва да се отбележи, че и дори да не бяха уведомени, то това не представлява съществено процесуално нарушение, водещо до отмяна на заповедта само на това основание, тъй като са реализирали правото си на обжалване на заповедта, по повод което е образувано и настоящото съдебно производство, не са лишени от възможността да организират защитата си и да представят доказателства в подкрепа на твърденията си. Пред съда са ангажирали доказателства за защита на интересите си и изложили твърденията си за незаконосъобразност. Всички доказателства и възражения, които са могли да представят и изложат пред административния орган, са могли да представят и изложат и пред съда, без по този начин да бъде злепоставен интереса им.

Съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, посочена като основание за издаването на заповедта на началника на СГКК С., кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Определение на понятието непълноти или грешки е дадено в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР (нова - ДВ, бр. 49 от 2014 г., изм. - ДВ, бр. 57 от 2016 г.) според който "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние;

Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да установи реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Основният спор се свежда до разрешаването на въпроса дали действително при одобряване на КККР през 2017 г последно изменение на кк и кр, засягащо поземления имот е от 3.08.2018г е била налице допуснатата грешка и процесната сграда 68134.707.47.1 е следвало да бъде отразена в надлежните към него момент граници и площ съгл. разпоредбите на ЗКИР по силата на чл. 29, ал. 1, т. 3 от ЗКИР, а сграда 68134.707.47.2 не е била отразена, респ. ако е налице грешка, на какво се дължи тази грешка. Релевантното в настоящият казус е преценката дали е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и регистър и действителното положение.

В настоящият случай е иницирано производство по изменение на КККР по смисъла на чл. 51, ал. 1, т. 2, ЗКИР, тъй като се иска актуализиране на данните в КККР въз основа на нотариален акт за собственост върху недвижим имот придобит по давностно владение № 17, том III, рег № 8358, дело 325/ 2024г с който Й. Л. Й. е признат за собственик по давност на сгради 68134.707.47.1 и 68134.707.47.2. Тоест, процесното изменение границите на сграда 68134.707.47.1 и нанасянето на сграда 68134.707.47.2 е в съответствие с представения нот акт от 2024г. Между страните не е спорно, а и се установява, от обяснителната записка към проекта за изменение на КККР /л. 89/, че сградите са построени преди одобрението на КККР за района, а и освен това били предмет на обстоятелствена проверка от нотариус. Неотразяването на надлежните към датата на одобряване на кккр граници на сграда 68134.707.47.1 и липсата на отразяване на сграда 68134.707.47.2 не се дължи на факта, че са изградени, съответно преустроени след тази дата. Напротив, от цитираната обяснителна записка /л. 89/ се установява, че сградите предмет на процесната заповед са построени преди одобряването на КККР, като нот. акт № 17 / 2024г е вследствие процедура по обстоятелствена проверка. По тези факти няма спор. Тоест, сградите 68134.707.47.1 и 68134.707.47.2 са съществували преди одобряването на КККР, с влязла в сила заповед. Не се спори, че сградите са построени преди одобрението на кккр, а и

липсват твърдения и доказателства в обратна насока. Това съответства и на отразеното в обяснителна записка в проекта.

Границите на сградата 68134.707.47.1 с процесното изменение се съобразяват с нот. акт от 2024г и досегашните кадастрални данни, както и сграда 68134.707.47.2 се нанася в съответствие с документа за собственост от 2024г, легитимиращ заинтересованата страна Й. Й. за собственик на сградите. С процесното изменение се нанасят сградите, в съответствие с документ за собственост. /нот акт. № 17 от 2024г/.

Нанесените сгради съответстват по обем на отразеното в нот. акт 2024г с които се легитимира заявителят Й. Й.. Й. Й. се легитимира като собственик на сградите, а жалбоподателите и заинтересованите страни са съсобственици на поземления имот 68134.707.47 в който се намират сградите /съгласно нот. акт № 121 дело 3092/ 1993г , л. 63 от делото/. Тоест, в случая не се противопоставят конкуриращи се титули за собственост на сградите. Не се установяват конкуриращи се права и титули за собственост върху поисканите за нанасяне с изменение в КК две сгради, съответно не се установява наличието в тази връзка на "спор за материално право" по смисъла на § 1, т. 16 от ДР на НАРЕДБА № РД-02-20-5 ОТ 15 ДЕКЕМВРИ 2016 Г. ЗА СЪДЪРЖАНИЕТО, СЪЗДАВАНЕТО И ПОДДЪРЖАНЕТО НА КАДАСТРАЛНАТА КАРТА И КАДАСТРАЛНИТЕ РЕГИСТРИ, според който "Спор за материално право" по смисъла на чл. 70 и 71 е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно представените и събрани писмени доказателства в административното производство. Спорът не е за материално право. Органът е допуснал изменение в съответствие с представения му нот акт от 2024г. Той не може да извършва проверка на отразените в него обстоятелства. Отразени са сградите в съответствие с документа за собственост от 2024г, който въпреки, че е след издаване Заповедта за одобряване на КККР през 2017г. последно изменение засягащо имота от 2018г., отразява построени преди одобрението на ККР сгради /виж обяснителна записка./ Доколкото сградите са построени преди одобряването на КККР през 2017г, /нот. акт от 2024г признава посочения в него Й. Й. за собственик по давностно владение на сградите построени преди одобрението на кккр /, последно изменение засягащо поземления имот е от 2018г, по отношение на искането за изменение на кккр е приложима т. 2 на чл. 51, ал. 1 от ЗКИР, а именно касае се за непълнота/ грешка на ККР по смис. на чл. 54 във вр. с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР.

В случая границите на първата сграда 47.1 и неотразяването на втората сграда 47.2 в съответствие с нот. акт 2024г, не са били съобразени при одобряването на КККР през 2017г. последно изменение засягащо имота 2018г. Нанесената с изменението граница на сграда 47.1 и нанасянето на сграда 47.2 напълно съответства на сградите описани в нот акт от 2024г , признаващ Й. Й. на собственик по давностно владение на тези сгради, построени преди одобряването на кккр. При изработването на кадастралната карта през 2017 г. последно изменение за поземления имот 2018г, границите на сграда 47.1 не са заснети по имотните граници съгласно документа за собственост, а сграда 47.2 въобще не е била отразена, като именно в това се състои констатираната грешка, която е отстранена по законоустановения ред.

Предвид горното, съдът намира, че спорът не е за материално право. Няма конкуриращи се титули за собственост за сградите. Жалбоподателите са съсобственици на ПИ в който са построени сградите, а заинтересованата страна Й. Й. се легитимира като собственик на сградите. Ответникът с процесното изменение е отразил сградите в съответствие с действителното фактическо положение, поради което е отстранил фактическа грешка и непълнота в КККР. Действително при одобряване на КККР през 2017 г. е била налице допуснатата грешка и

непълнота, като не са били съобразени границите на първата сграда с действителното положение и въобще не е била отразена втората. С процесното изменение се отстранява тази грешка и непълнота, тъй като отразяването съответства на действителното състояние.

Процесното изменение е процедирано, за да се отстрани грешка и непълнота. Няма спор за материално право. Относно доводите, че собствениците на ПИ в който се намират сградите не са ги строили, същите били незаконни, следва изрично да се отбележи, че одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри, имат декларативно действие, от тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. Затова при евентуална непълнота или грешка в кадастралната карта, действителният собственик не губи правото си на собственост. /ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 8 ОТ 23.02.2016 Г. ПО ТЪЛК. Д. № 8/2014 Г., ОСГК НА ВКС/. Нанасянето на сгради в действащата кадастрална карта, няма отношение към законността им, тъй като кадастърът съгласно чл.2 ал.1 и ал.2 от ЗКИР представлява съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, за собствеността и други вещни права върху тези имоти, които намират отражение в КК и КР, вкл. и построеното в имотите, без да държи сметка за законността на строежа. Заснемането на обект в КК не е предпоставка от фактическия състав за търпимост или законност. Обстоятелството, че сградите са отразени в КК не дава основание да бъдат определени за законни, респ. за допустими по реда на ЗУТ. /Р № 5341 от 11.04.2012г по адм.д. 1384/ 2012г на ВАС, Р № 17208 от 16.12.2019г по адм.д. 9439/ 2019г на ВАС и др. /.

Доводите, касаещи оспорване собствеността на сградите за които се твърди, че са незаконно построени, са ирелевантни в настоящето производство. КККР следва да отразят действителното положение на имотите. Данните от кадастъра, имат само декларативно /констативно/ действие, но не и конститутивно действие. Неправилното отразяване на правото на собственост в кадастъра не променя неговия обем и носител, не води до изменение или погасяване на правото, тъй като то произтича от акта за собственост, а не от вписването в кадастралния регистър - ТР № 8 от 23.02.2016 г. по т. гр. д. № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС. Именно и в тази връзка са изложените от ответника в оспорената заповед съображения които са го мотивирали да я издаде и допусне исканото изменение, като по никакъв начин не е излязъл извън компетентността си.

Като се е съобразил с горното и е допуснал исканото изменение, административният орган е постановил законосъобразна заповед. Жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на жалбоподателите не следва да се присъждат разноски. Ответникът и заинтересованите страни не претендират разноски.

Така мотивиран и на основание чл. 172 ал. 2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на И. Т. С. и Й. Т. С. срещу заповед № 18-12454—22.11.2024г на Началник СГКК С..

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния Административен Съд на Р България в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис да се връчи на страните на осн. чл.138 АПК.

СЪДИЯ: