

# РЕШЕНИЕ

№ 2615

гр. София, 18.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 20.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **7848** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на М. Н. Х. от [населено място], подадена чрез пълномощника адвокат С. Д., срещу Заповед №18-13418 от 29.11.2021г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК)-С., в частта му, с която е одобрено изменение на границата между поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2195.2705 и 02659.2195.587 в район «Б.» на Столична община, като кадастралната граница между двата имота се поставя в съответствие с регулационната граница по действащия регулационен план.

Жалбоподателката М. Н. Х. оспорва заповедта като незаконосъобразна. Счита, че не е налице грешка в кадастралната карта, тъй като тя е одобрена по материализираните на място огради и е съобразена с фактическото състояние на имота. Твърди, че с регулационния план е отнета част от собствения ѝ имот, която е придадена към съседния имот на Столична община, но не са уредени сметките по регулация, поради и което Столична община не е станала собственик на придадената част. Счита, че е налице спор за материално право, поради което процедираното изменение е недопустимо. Сочи, че с изменението се засягат постройки в нейния имот. Претендира разности по делото.

Ответникът – началникът на СГКК - [населено място], оспорва жалбата с

представения отговор.

Заинтересованата страна Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт И. К.-Ж., оспорва жалбата. Счита, че не е налице спор за материално право, тъй като процедираното изменение е съобразено с документите за собственост на жалбоподателката. Претендира разноски.

СЪДЪТ приема жалбата за процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към предмета на спора факти са установени от приетите писмени доказателства и заключението на съдебно-техническа експертиза, неоспорено от страните и прието от съда като добросъвестно и компетентно.

Относно вещните права на страните

1. Жалбоподателката представя Нотариален акт № 98, рег. № 47005, том СХVI, дело 32502 от 27.06.2008 г. на Служба по вписванията – С. за покупко-продажба на недвижим имот (л. 36-37), с който се легитимира като собственик на 7/8 от дворно място, находящо се в [населено място], Столична община – Район „Б.“, [улица], съставляващо УПИ XII-1531, кв. 75, с площ по документ за собственост 724 кв.м, а съгласно скица с площ 690 кв.м, заедно със същите части от едноетажна къща и спомагателни постройки в двора и други подобрения. В нотариалния акт имотът е описан по регулационни граници. По същия начин е описан имотът и в представените документи за собственост на праводателите на жалбоподателката: Нотариален акт № 90, том VII, дело № 1182 от 19.04.1961 г; Протокол от 20.06.1988 г. по дело № 476/1988 г. на Софийския районен съд; Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по наследство, делба и прекратена имуществена общност № 17, том IX, дело 1972/91 г.; Нотариален акт № 157, рег. № 20059, том LXIII, дело 16366 от 04.11.1998 г. на Служба по вписванията – С. за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане.

Останалата 1/8 от дворното място жалбоподателката е придобила по силата на обявено завещание, вписано в Службата по вписванията под №215, том XI, рег. №43750.

Не е спорно обстоятелството, че описаният в нотариалните акт имот е идентичен с ПИ 02659.2195.587 – това обстоятелство се установява от представената комбинирана скица и от съдебно-техническата експертиза..

За спомагателните постройки в имота – навес, използван като гараж, и оранжерия, изградени на границата с ПИ 02659.2195.2705, не са представени строителни книжа.

2. Столична община представя Акт за частна общинска собственост № 851 от 16.12.2011 г. (л.81-82), съставен за имот с площ 1980 кв.м в кв. 75, УПИ XIII - за комплексно жилищно строителство и магазин, съгласно утвърдената дворищна регулация със Заповед № 4200/26.07.1977 г.

3. Вещото лице дава заключение, че в документите за собственост на жалбоподателката и на заинтересованата страна имотите са описани по данни от предходния и от действащия регулационен план и представляват УПИ (а не поземлени имоти), при което, по данни от представените документи, няма неуредени сметки по регулация. Регулационната граница между двата имота обаче не е била нанесена като имотна граница в действащия регулационен план.

#### Относно кадастралния и устройствения статут на имотите

1. Със Заповед № 127/04.03.1960 г. на зам.-председателя на комитета по архитектура и благоустройство е одобрен регулационен план е [населено място]. В кв. 75 от този план е нанесен имот с пл. № 1531. За имот с пл. № 1531 е отреден УПИ XIV-1531, при което е предвидено отнемането на площ (280 кв.м, графично изчислени) от имота от западната му страна, която площ е включена в УПИ XV, отреден за обществено мероприятие – детска градина и детски ясли. Първият нотариален акт, който жалбоподателката представя - Нотариален акт № 90, том VII, дело № 1182 от 19.04.1961 г, е съставен именно за УПИ XIV-1531, описан с площта и границите му по регулационния план, без придаваеми или отнети площи. По делото е приложена скица, издадена през 1961 г. от Софийски градски народен съвет – Димитровски райсъвет – отдел технически, представляваща извадка от този план.

2. Със Заповед № 4200/26.07.1977 г. на председателя на комитета по архитектура и благоустройство е одобрен нов регулационен план за [населено място]. В частта за имот пл. № 1531 е направена корекция на неговата източна граница (която не е предмет на оспорваното изменение на КККР). В кадастралната основа на плана е нанесена и нова линия в имот пл. № 1531, но същата не представлява имотна граница, тъй като върху линията е поставен условен знак, представляващ знак за общност. Регулационният план от 1977 г. предвижда обособяването на УПИ XII-1531 в кв. 75, при което отново е потвърдено отнемането на площ от имот с пл. № 1531 от западната му страна. Отнетата площ е включена в УПИ XIII, отреден за обществено мероприятие - за комплексно жилищно строителство и магазин. По делото е приложена скица, издадена през 1998 г. от Район „Б.“, представляваща извадка от регулационния план от 1977 г. Следващите документи за собственост на праводателите на жалбоподателката и последният нотариален акт на жалбоподателката са съствени именно по този регулационен план. По графични данни имотът на жалбоподателката съдържа 724 кв.м.

Регулационната граница между двата имота не е била нанесена в действащия регулационен план като имотна граница. Същата представлява проектирана с предходния регулационен план от 1960 г. граница между УПИ XIV-1531 и УПИ XV – за детска градина и детски ясли, кв. 75, но старата и новата регулационни граници не съвпадат, както е видно на Приложение 1 към съдебно-техническата експертиза.

3. Имотът на жалбоподателката не е бил нанесен в кадастралната основа на регулационния план. Той е бил нанесен единствено в неодобрения кадастрален план на [населено място] с пл. № 587 в кадастрален лист А-3-8-А, с площ 752 кв.м.

Кадастралната карта в обхвата на двата имота е одобрена със Заповед №РД-18-13 от

17.01.2012г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), с последващо изменение от 12.07.2016г. Границата между поземлен имот № 02659.2195.587 и поземлен имот № 02659.2195.2705 е нанесена по заснета материализирана телена ограда на циментови колове. При извършеното заснемане имотът на жалбоподателката съобразно фактическото му владение с площ от 763 кв.м. Поради големия наклон теренът е моделиран, а в част от имота на СО е изпълнена настилка от паркинг елементи, при което границата между двата имота е ясно видима на място, както е установила съдебно-техническата експертиза. В имота на жалбоподателя са изградени: навес, който се използва като гараж по границата с общинския имот, и оранжерия – на около 0.70 м от същата граница.

#### Относно административното производство

Производството пред административния орган е започнало по заявление на Столична община, с което е поискано поставяне на кадастралната граница между двата имота в съответствие с регулационния план, по който са съставяни документите за собственост. С исканото изменение се намалява площта на имота на жалбоподателката от 763 кв.м на 716 кв.м, като кадастралната граница преминава през съществуващите постройки - навес (гараж) и оранжерия.

Ответникът е уведомил жалбоподателката за започналото административно производство. Постъпило е възражение от Н. Г. Х., праводател на жалбоподателката, което е обсъдено от органа, въпреки че не изхожда от жалбоподателката.

Ответникът е приел, че съществува грешка в кадастралната карта. Приел е също, че не е налице спор за материално право, тъй като собствеността е придобита в границите по регулационния план и исканото изменение съответства на документите за собственост на жалбоподателката. Допуснал е изменение на одобрената кадастрална карта, като е коригирал кадастралната граница и я е привел в съответствие с регулационната граница и с документите за собственост.

Съдебно-техническата експертиза дава заключение, че изменената граница между двата имота съответства на правото на собственост на жалбоподателката, съгласно представения Нотариален акт № 98, рег. № 47005, том СХVI, дело 32502 от 27.06.2008 г. на Служба по вписванията – С. и на Столична община, и на заинтересованата страна съгласно Акт за частна общинска собственост № 851 от 16.12.2011 г. Изменението на КККР засяга имота и съществуващите в него второстепенни постройки на жалбоподателката, така както се владеят фактически. Няма данни за уреждане на сметки по регулация.

#### Правни изводи:

1. Заповедта е издадена от компетентен орган. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота, съгласно чл.54, ал.4 от ЗКИР.

2. Заповедта е издадена в изискуемата от закона писмена форма, в която са изложени фактическите и правните основания аз издаването ѝ.

3.Заповедта е издадена при спазване на административно-производствените правила. На основание чл.26, ал.1 от АПК за започнатото производство е уведомен засегнатият собственик, като административният орган му е осигурил възможност да изрази становище, да направи искания или възражения.

4.Заповедта е издадена съответствие с материалноправните разпоредби и с целта на закона.

Съгласно §1, т.16 от ДР на ЗКИР "непълноти или грешки" са несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние.

Установи се по делото, че единственият актуален източник на кадастрални графични данни е действащият регулационен план от 1977г.,(тъй като неодобреният кадастрален план не представлява такъв източник), но действителното състояние на имотите към момента на одобряване на кадастралната карта е различно, като извършеното строителство на второстепенните постройки в имота на жалбоподателката и материализираната граница между имотите не са съобразени с регулационния план.

Кадастралната карта не е съобразена с приоритетите по чл.14, ал.1 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, които подреждат кадастралния план (т.3) и регулационния план (т.4) като източници на кадастрални данни пред материализираната граница (т.5). Следователно в кадастралната карта е налице грешка по смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР и искането за изменението на кадастралната карта има фактическо основание.

Не е налице спор за материално право, тъй като не се установяват конкуриращи се права за собственост върху един и същ имот. Легалната дефиниция за спор за материално право се съдържа в §1, т.16 от Допълнителните разпоредби на Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г.: "Спор за материално право" 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. В случая тези предпоставки липсват. Собствеността върху имота е придобита от праводателя на жалбоподателката в регулационните му граници след отнемането на частта от стария имот с пл.№1531, поради и което не възникват сметки по регулацията. Възраженията на жалбоподателката в тази връзка са неоснователни.

5.Заповедта отговаря на целта на ЗКИР да документира местоположението и границите на недвижимите имоти и да поддържа актуални и верни кадастрални данни.

Възражението на жалбоподателката относно несъобразяване на административния акт с материализираната ограда и второстепенните постройки е неоснователно. Изменението е съобразено с правото на собственост, което е в регулационните граници по плана, докато оградата и постройките са изпълнени в несъответствие с регулационния план, навлизайки в съседния имот.

При липса на отменителните основания по чл.146 отг АПК съдът отхвърля жалбата като неоснователна.

Разноски:

При този изход на правния спор разноските се поставят в тежест на жалбоподателката. На основание чл.143, ал.4 от АПК жалбоподателката следва да заплати на заинтересованата страна юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, определено на основание чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, във връзка с чл.37 от Закона за правната помощ. Ответникът не е претендирал разноски, поради което такива не му се присъждат.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.4 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 38-и състав,

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Н. Х. срещу Заповед №18-13418 от 29.11.2021г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-С..

ОСЪЖДА М. Н. Х. да заплати на Столична община разноски в размер на 100 (сто) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: