

РЕШЕНИЕ

№ 31670

гр. София, 29.09.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 15.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **1950** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод подадена жалба от А. А. К. от [населено място] чрез адвокат Ц. Б. от АК П. срещу Заповед № 18-11934/11.11.2024г. на Началника на СГКК, с която е отказано да бъде изменена КККР на [населено място], одобрена със Заповед № РД-18-3/2011г. на ИД на АГКК, като последното изменение, засягащо сградата е от 17.05.2024г., съгласно скица-проект № 15-1080166/23.10.2024г., състоящо се в промени на границата между ПИ с идент. 68134.2042.82 и ПИ с идент. 68134.2042.85 в съответствие с границата между УПИ IV-76 и УПИ XII-77, кв. 59 по регулационния план на м. „кв. С.“, одобрен със Заповед № 999/21.06.1968г. на Заместник Министъра на архитектурата и благоустройството.

С жалбата се иска тмяна на заповедта, като се твърди, че са налице условията за допускане на изменението, внесено от жалбоподателя.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се явява лично и с адвокат Б., като поддържа жалбата на заявените основания, както счита, че и приетата по делото съдебно-техническа експертиза подкрепя тази теза.

Ответникът Началник на СГКК не изпраща представител. Приложено е писмено становище с постъпване на преписката в съда, в което заявява неоснотелност на жалбата, поради наличие на спор за собственост.

Заинтересованата страна Д. Д. се явява лично, като оспорва жалбата.

Заинтересованата страна Н. С. се явява лично и счита заповедта за законосъобразна.

Заинтересованата страна И. Д. се явява лично, като поддържа заповедта.

Останалите заинтересовани страни не се явяват и не заявяват становище.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира

следното:

Жалбата се явява допустима, като подадена от лице с активен правен интерес – заявител по преписката, както и срок.

Разгледана по същество, съдът преценява жалбата и като основателна.

По фактите се установява следното:

Подадено е заявление №01-81556/13.02.2023г. от А. А. К. до СГКК за изменение на поземлени имоти с идент. № 68134.4388.336, 68134.2042.82 и 68134.2042. 85, на КККР за [населено място], район „В.“, одобрена със Заповед № РД-18-3/2011г. на ИД на АГКК. Представено е удостоверение за приет проект № 25-34177 от 07.02.2024г. и скица – проект № 15-1080166 от 23.10.2024г.

Изменението се изразява в променя на границата между ПИ 68134.2042.85 и ПИ 68134.2042.82 така, че да съответстват на УПИ №IV-76 и XII-77, кв. 59 по плана на м. „С.“, одобрен със Заповед № 999/1968г. на Заместник Министъра на архитектурата и благоустройството.

Заявителят представя нотариален акт от 30.03.1994г., който удостоверява правото на собственост върху идеални части от дворно място в [населено място],[жк]с площ 570 кв.м., съставляващо парцел XI-88, кв. 59, като е налице и нотариален акт за поправка на нотариален акт от 1995г. , според който вместо парцел XI-88, да се чете парцел XII-85.

Заявлението е разпратено за становище на заинтересованите страни в производството.

Постъпило е възражение от страна на Н. С. – собственик на идеални части от ПИ 68134.2042.85, като се твърди, че с промяната на границата между ПИ 68134.2042.85 и ПИ 68134.2042.82 се ощетява законно притежавания от него гараж и изградената на място плътна циментова стена. Представен е нотариален акт, че С. и съпругата му придобиват ¼ идеална част от ПИ 68134.2042.85 с площ 596 кв.м. и по документ за собственост УПИ XII-85, целият от 570 кв.м.

Органът е изискал допълнителни документи от заявителя – комбинирана скица, като след представянето им, е установил следното от правна страна:

Исканото изменение не следва да бъде допускато, тъй като е налице спор за собственост, с оглед факта, че с процедирането площта на ПИ с идент. 68134.2042.85 се намалява, както и е налице „застъпване“, което води до спор за собственост. Позовава се на нормата на 70, ал.4 от Наредба № РД-02-20-5/2016г.

От назначената по делото СТЕ се установява следното: Заявлението за процедурата е подадено от настоящия жалбоподател А. К., като внесеният проект е разработен от правоспособно по ЗКИР лице. Подадено е възражение от Н. С., с което счита, че с исканото изменение се засяга обект – негова собственост – гараж с идент. 68134.2042.85.5, както и изградената на място плътна циментова стена.

Налице е нотариален акт по дело № 3502/05.11.1976г., съгласно който майката на А. К. закупува празно дворно място, съставляващо парцел XII-77, кв. 59 с площ от 570 кв.м. по регулационен план, одобрен със Заповед № 999/1968г. на Заместник Министъра на архитектурата и благоустройството. Налице е и нотариален акт по дело № 7660/1994г., съгласно който С. К. дарява на брат си А. К. целият трети жилищен етаж от жилищна сграда от три етажа, заедно с правото на строеж върху дворното място, съставляващо парцел X—88, кв. 59. С нот. Акт по дело № 171/2020г. С. К. дарява на брат си югозападния гараж в многофамилна жилищна сграда със съответните идеални части и от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ XII-85, кв. 59 с площ 570 кв.м. /по КККР гаражът е с идент. № 68134.2042.85.1.4/.

Направилият възражение Н. С. се легитимира като собственик, съгласно нотариален акт по дело № 2902/2019г. на жилищно помещение , заемащо целия втори етаж от жилищната сграда с идент. № 68134.2042.85.1.2, заедно с ¼ идеална част от от ПИ с идент. 68134.2042.85 с площ от 596 кв.м. и сграда с идент. 0 68134.2042.85.5 – гараж.

Установено е от направения на място оглед, че съществуващата ограда не е отразена в действащата кадастрална карта правилно. С изменението се нанася граница между имоти с идент. №68134.2042.82 и 68134.2042.85 в съответствие с границите на парцели XII-77 и IV-76, кв. 59 по регулационен план от 1968г.

С исканото изменение не се засягат сгради, находящи се в двата имота, а се нанася границата между тях в съответствие с предходен регулационен план и съобразно със съществуващата на място масивна ограда, построена по плана от 1968г.

Направен е извод, че границата между ПИ 68134.2042.82 и ПИ №68134.2042.85 не отговаря на съществуващата на място ограда. Границата, нанесена в действащата кадастрална карта не отговаря и на границата по действащ регулационен план, одобрен със Заповед от 1986г.

Изготвена е комбинирана скица от вещото лице, съгласно която е видно, че действителното положение в имота не е вярно нанесено в кадастралната карта досежно границите и съществуващата ограда, както и с действащия регулационен план.

При така уставеното от фактическа страна, от правна съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, съгласно чл. 54, ал.4 от ЗКИР.

Същата е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Съдът приема, че са спазени административно –производствените правила по издаване на акта, доколкото е налице срочно процедирано заявление за попълване и поправяне на непълнота и грешка, разпратени са съобщения на заинтересованите лица по смисъла на ЗКИР.

Съдът обаче приема, че е налице допуснато нарушение на чл. 35 от АПК, който изисква служебно изследване от органа на всички относими факти и обстоятелства по спора, тъй като това не е сторено. Последното съдът приема, че е довело и до неправилно приложение на материалния закон.

За да постанови оспореният акт, органът приема, въз основа на възражението на Н. С., че е налице спор за собственост, което автоматично и формално следва да доведе до отказ от уважаване на заявлението. Началникът на СГКК приема още, че е налице т.нар. „застъпване“, без да се позове къде е то. Очевидно от данните по преписката е, че лицата А. К. и Н. С. – подал възражението – се явяват съсобственици относно имот с идент. №68134.2042.85, като всеки от тях е собственик н етаж в многофамилната жилищна сграда, находяща се в имота, а Н. С. е собственик на $\frac{1}{4}$ идеална част от посочения имот с площ 596 и сграда с идент. 68134.2042.85-гараж. Основанията на възражението са свързани със засягане на гаража, както и на съществуващата на място циментова ограда. От приетата по делото СТЕ се установява, че с отказаното процесно изменение не се засягат границите на нито една сграда. Следователно, не е налице визираното от органа „застъпване“. Не е коментиран въпросът, че се касае за идеална съсобственост на дворното място, поради което разликата в квадратурите на имотите не може да води до извод за засягане на правото на собственост, още повече, че Н. С. се явява собственик само в ПИ с идент. 68134.2042.85. Не е изследван въпросът, че в титулите за собственост и на двамата съсобственици имотът 68134.2042.885 е отразен с площ 570 кв.м, а нанесеният в КККР е с площ 596 кв.м., т.е. не съответства на документите за собственост.

Нещо повече, установява се, че начинът на нанасяне на имотите в КККР не съответства нито на действителното положение така, както е изградено на място, както и на нито един от регулационните планове – предходен от 1968г. и действащ – от 1985г., което е видно и от комбинирана скица, изготвена от вещото лице.

При спазване на приоритетите, посочени в чл. 14 от Наредба №РД-02-20-5/2016г. следва, че органът е длъжен да направи преценка в посочената поредност – нанасяне в съответствие с действителното положение, съобразявайки документите за собственост, регулационните планове

и направените на място измервания. Установява се, че действащата карта не съответства на действителното и замерено на място положение. Установява се, че същата не отразява коректно нито един от наличните два регулационни плана – предходен от 1968г., както и действащ от 1985г. Не са съобразени и данните от документите за собственост. Предвид, че същата е одобрена със Заповед № РД-18-3/2011г. на ИД на АГКК, не се споделя тезата на ответника, застъпена в придружителното писмо, че всички представени документи за собственост от засегнатите лица са последващи, напротив – настоящият жалбоподател се легитимира с документ за собственост още от 1994г., а неговата праводателка и майка – от 1976г., т.е. преди одобряването на КККР. Налице е несъответствие с действително на място положение, с данни по документи за собственост, както и с наличните регулационни планове, доколкото КККР не съответства и на действащия такъв от 1986г. досежно процесните имоти.

Последното води до извод за непълно изясняване на релевантни факти в хода на процедурата. Органът е приел фолмално наличие на спор а собственост без да обсъди изложените по-горе факти и без да изложи съображения защо е налице такъв спор. Актът следва да бъде отменен, а преписката върната на органа – за извършване на преценка на посочените обстоятелства, вкл. чрез допълнително събиране на данни и изискване на доказателства, след което следва да се произнесе отново по подаденото заявление № 01-81556/13.02.2023г. от А. А. К..

Разноски не са претендирани, поради което не следва да бъдат присъждани.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 във връзка с чл. 173, ал.2 от АПК, съдът РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-11934/11.11.2024г. на Началника на СГКК, с която е отказано да бъде изменена КККР на [населено място].

ВРЪЩА делото като преписка на СГКК за ново произнасяне по заявление № 01-81556/13.02.2023г. от А. А. К., при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ