

РЕШЕНИЕ

№ 7297

гр. София, 04.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 20.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **11314** 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 на П. Г. Б. от [населено място], чрез адв. Д., изменение на КККР, извършено без заповед от началника на СГКК - С., за поземлени имоти с идентификатори 07140.8092.681 и 499, като на мястото на последния се нанася имот с идентификатор 8092.5 с площ от 2838 кв.м., като южната му граница навлиза в имот 681 на жалбоподателя и намалява площта му от 348 на 316 кв.м.

Жалбоподателят посочва, че е купил имота от П. Л., вписан в КР като собственик на имот с идентификатор 07140.8092.681, и от него е получил съобщението за процесното изменение на 18.10.2024г. Въпреки, че изменението е процедирано по чл. 53а, ал.1 от ЗКИР, за което не се предвижда издаване на заповед, същото е годен за оспорване административен акт. последният засяга неблагоприятно жалбоподателя, като новият имот навлиза в имот 681 с 32 кв.м. без правно основание за това. За имот 681 се твърди, че има материализирана ограда на място, каквато няма за новия имот. Налице е спор за материално право, до решаването на който процесното изменение не е следвало да се процедира. Поради това се иска отмяната му. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения развива в писмени бележки по съществуването на спора.

Ответникът - началника на СГКК – С., редовно призован, в отговор от 18.11.2024г., оспорва жалбата. Счита същата за недопустима, тъй като съобщението е връчено на П. Л. на 10.10.2024г., който го е приел без възражение, че вече не е собственик на имота. Жалбата е подадена на 25.10.2025г., т.е. след крайния срок за

оспорване. Алтернативно счита жалбата за неоснователна, тъй като спорът за материално право се преценява само м производството по чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР, каквото процесното не е. В него се нанася имот по документ за собственост, като при наличие на противопоставими права се вписват и двамата собственици, а след решаване на спора по съдебен ред се вписва само този според влязлото в сила съдебно решение. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованите страни - Д. Г. Ч., С. Г. С., Р. С. Т. и М. С. Т., редовно призовани, чрез адв. М., в отговор от 02.12.2024г. оспорват жалбата. Твърдят, че са собственици на 1/5 от имот с идентификатор 8092.5. Приемат жалбата за недопустима като просрочена. Претендират разноски.

Заинтересованите страни З. С. К., Р. Н. Ц. и Е. Н. Д., редовно призовани, не се явяват и представляват и не изразяват становище по жалбата.

СГП, уведомена с писмо, не прави искане за конституиране като страна в производството по делото и не изпраща представител.

АССГ, при извършена служебна проверка на събраните доказателства, приема следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на незастроен поземлен имот с идентификатор 07140.8092.681 с площ от 348 кв.м., попадащ в УПИ III-681 от кв. 64, по силата на нотариален акт № 81, том III, рег. № 4207, дело № 422 от 03.11.2021г. Продавач по сделката е П. Г. Л.. Видно от комбинирана скица на л. 15, регулационната граница на имота от север по действащия регулационен план, одобрен с решение №2 по протокол на СОС № 32 от 10.12.2001г., съвпада с тази по ПКО, одобрено със заповед № РД-09-50-011 от 26.02.2008г. Според последното имотът е с площ от 333 кв.м., като северната граница навлиза навътре в имота в сравнение с тази по действащата КК.

Заинтересованите страни Д. Г. Ч., С. Г. С., Р. С. Т. и М. С. Т., като наследници на С. С. Т., се легитимират като съсобственици при съответни квоти на незастроен поземлен имот с проекто-идентификатор 07140.8092.5 с площ от 2838 кв.м. по силата на констативен нотариален акт № 136, том IV, рег. № 7642, дело № 671 от 12.07.2024г. и удостоверение за наследници на л. 88-89. Отделно М. С. Т. се легитимира като собственик на още 4/45 ид.части от същия имот съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 171, том VI, рег. № 11858, дело № 1059 от 11.11.2024г. Праводателят на ЗС е съсобственик на имот по дял IV от протокол за доброволна делба, одобрен от с протокол от 23.09.1964г. на Е. П. народен съд по гр.д. № 220/1964г.

Заинтересованите страни З. С. К., Р. Н. Ц. и Е. Н. Д. не представят доказателства за собственост, но видно от скица за ПИ с идентификатор 8092.5 № 15-1255374 от 06.12.2024г. на СГКК (л. 158), същите са вписани в КР като съсобственици на имота съгласно нотариален акт № 155, том ССXI, рег. № 90632, дело № 70007 от 15.11.2024г.

Със заявление вх. № 01 - 702400 от 18.12.2023г. ЗС М. С. Т. е поискал да се измени кадастралната карта и регистър за имоти с идентификатори 07140.8092.499 и 1663, като се коригират границите им в съответствие с границите на частта от имот с пл. № 471 по стар кадастрален план, попадаща в УПИ V и УПИ IV-499 от кв. 64 по действащия регулационен план на [населено място], р-н „К.“ съгласно скица на л.77 – комбинирана. Изготвена е скица – проект – л. 53, според която от имот 681 се отнемат 32 кв.м., които се придават към имот 499, който заедно с част от имот 1663 стават

имот с проектен идентификатор 8092.5 с площ от 2838 кв.м. Към заявлението е приложено удостоверение от нотариус С. Т. (л. 62). Проектът е приет съгласно удостоверение на л. 57-58 и скица към него на л. 59-60. Със следващо заявление от 01.08.2024г. е представен нотариален акт № 136, том IV, рег. № 7642, дело № 671 от 12.07.2024г. за собствеността на ЗС върху имот с идентификатор 07140.8092.5. Въз основа на него е процедирано исканото изменение.

Праводателят на жалбоподателя П. Г. Л. е уведомен за изменението в КК с писмо изх. № 24-29952 от 04.10.2024г., видно от известие на л. 45, получено на 10.10.2024г. В уведомлението не е указан срок за обжалване на изменението и орган, пред който може да се обжалва.

По делото е изслушано заключение на вещо лице геодезист, което е изследвало площта и границите на засегнатите с процедираното изменение два имота. Установило е, че имот 8092.5 е нанесен правилно в КККР според имотните граници по документа за собственост. Имот 681 попада в УПИ III- 681 от кв. 64 по действащият регулационен план, като регулацията не е приложена откъм улицата. По отношение на останалите граници планът е приложен. Имотната граница между ПИ 681 и ПИ 499 от кадастралната основа на действащия регулационен план, одобрен с решение № 2 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС, съвпада с регулационната линия между УПИ IV-499 и УПИ III-681 и с тази по КК от 2010г. Имот 681 е нанесен неправилно в КККР с процесното изменение, като североизточната му граница е дръпната навътре в имота, вследствие на което от него се отнемат 32 кв.м. На място имот 681 е ограден с ограда от метални профили и мрежа по имотни граници. Имот 8092.5 не е ограден. ПИ 499 попада в част от имот с пл. № 471, кв. 63 и 64 и улична регулация по стар план за регулация на [населено място], одобрен със заповед № 5022 от 02.09.1954г. на министъра на комуналното стопанство и благоустройството и заповед № О-775 от 04.07.1961г. на председателя на СОНС. В допълнително заключение от 14.01.2025г. вещото лице уточнява, че ПИ 471 по този план е попадало в УПИ V-общ. с площ от 661 кв.м. и УПИ IV -499 с площ от 201 кв.м., както и в части от УПИ III-681, УПИ IX-682, УПИ VI – за жс и магазин и УПИ VII – общ. от кв. 64, като общата площ на частта от ПИ 471, попадаща в кв. 64 е 2838 кв.м. В обхвата на новия ПИ 8092.5 с площ от 2838 кв.м. попада изцяло ПИ 499 и части от други имоти, вкл. от имот 681 – 32 кв.м.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбоподателят е подал жалбата на 25.10.2024г. Неоснователно е възражението на ответника и ЗС, че жалбата е просрочена, тъй като при липса на указание пред кого и в какъв срок може да се обжалва процесното изменение, срокът за оспорването му се удължава на 2 месеца (чл. 140, ал.1 от АПК). Следователно жалбата е подадена в законноустановения срок от лице, заинтересовано от оспорването на акта, доколкото със същия се процедира в КККР нанасяне на граница на неговия имот. Разгледана по същество настоящият състав намира, че жалбата е основателна.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

На първо място съдът намира за неоснователно твърдението на ответника, че действителната фактическа обстановка обуславя процедиране на исканото изменение по чл.52, ал.1, т.5 ЗКИР, т.е. да бъде извършено без издаването на заповед по чл.54,

ал.4 ЗКИР. Първо, такова основание не е посочено в уведомлението на л.16, а се навежда за първи път в становището на ответника от 18.11.2024г. Второ, представеният от ЗС КНА № 136 от 12.07.2024 г. е по документи-чл.587, ал.1 ГПК, а не на основание давностно владение-чл.587, ал.2 ГПК. При първия вид констативни актове - по чл.587, ал.1 ГПК правото съществува в патримониума на молителя, преди искането му до нотариуса за констатирането на това. При давността - признаването на молителя за собственик и издаването на нотариалния акт е моментът, от който лицето придобива собствеността върху имота на първично основание, независимо че придобивната давност може да е изтекла много преди обстоятелствената проверка. Съгласно чл.52, ал.1, т.5 ЗКИР, Службата по геодезия, картография и кадастър издава скица-проект за недвижим имот, който не е отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри, въз основа на проект за изменение в случаите на снабдяване с акт за придобито по давност право на собственост или друго вещно право върху недвижим имот. Хипотезата на чл. 52, ал. 1, т. 5 ЗКИР не намира приложение, тъй като от една страна заявителите се позовават на собственически права, възникнали преди приемането на кадастралната карта, а от друга - нормата е относима в случаите на снабдяване с акт за придобито по давност право на собственост или друго вещно право върху недвижим имот. Представеният от заявителите констативен нотариален акт е съставен по реда на чл. 587, ал. 1 ГПК въз основа на писмени доказателства, които удостоверяват правото на собственост на ЗС, възникнало преди одобряване на кадастралната карта за територията със заповед № РД-18-60/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, а не в резултат на извършена обстоятелствена проверка за придобиване на собствеността по давност съгласно чл. 587, ал. 2 ГПК. Издаването на скица-проект за неотразен в КК имот не означава автоматично, че следва да се процедира по реда на чл. 53а ЗКИР. Визираната разпоредба на чл. 52, ал. 1, т. 5 ЗКИР намира приложение единствено при снабдяване с нотариален акт за придобито по давност право на собственост или друго вещно право върху недвижим имот, поради което не може да се тълкува в смисъл, че е относима и при признаване право на собственост на друго основание, вкл. по документи съгласно чл. 587, ал. 1 ГПК. В този смисъл РЕШЕНИЕ № 2604 ОТ 06.03.2024 Г. ПО АДМ. Д. № 9880/2023 Г., II ОТД. НА ВАС. Следователно, обратно на доводите на ответника, след представянето на КНА по документи, съществуващата непълнота е следвало да бъде отстранена по реда на чл.54, ал.4 ЗКИР, а не по реда на чл. 53а от ЗКИР. Процесният акт не е в изискуемата по закон форма, което е достатъчно основание за отмяната му като незаконосъобразен.

На второ място, по делото безспорно се установи, че с КНА се признава право на собственост на ЗС върху имот с проектен идентификатор 07140.8092.5, който от своя страна, видно от удостоверение на л. 62, представлява частта от ПИ 471, попадащ в УПИ V и УПИ IV-499 от кв. 64 по действащия регулационен план на с. „Б.“, одобрен с решение № 2 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС. Видно от заключението на вещното лице, имотната граница между ПИ 681 и ПИ 499 от кадастралната основа на действащия регулационен план от 2001 г. съвпада с регулационната линия между УПИ IV-499 и УПИ III-681 и с тази по действащата КК. По имотната граница на ПИ 681 е материализирана и ограда. Следователно обвързващата доказателствена сила на КНА досежно удостовереното с него право на собственост обхваща извършената от нотариуса преценка, а именно че ЗС се легитимират по документи като собственици на ПИ с проектен идентификатор 07140.8092.5 в съответствие с регулационната линия

между УПИ IV-499 и УПИ III-681 по действащия РП, която съвпада с имотната граница между ПИ 499 и ПИ 681. Според § 5, ал. 1 ПЗР ЗКИР урегулиран поземлен имот, по отношение на който планът за регулация е приложен, подлежи на отразяване в кадастралната карта в съответствие с регулационните му линии като поземлен имот. В случая, видно от заключението на вещото лице, планът за регулация е приложен по отношение на регулационната линия между УПИ IV-499 и УПИ III-681, следователно същата подлежи на отразяване в КК по този начин. След като с процесното изменение се нанася имот с проектен идентификатор 07140.8092.5, който нарушава тази граница и застъпва ПИ 681, това е още едно основание за отмяна на процесното изменение като незаконосъобразно.

В заключение несъответствията в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние представляват непълноти или грешки по смисъла на § 1, т. 16 ДР ЗКИР, които се отстраняват по реда, предвиден в чл. 54 ЗКИР. Съгласно, ал. 2 от цитираната разпоредба, когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. След разрешаване с влязло в сила съдебно решение на граждански съд на въпроса за собствеността, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастръ, оспорващите могат да заявят извършване на изменението на кадастралната карта без заповед на основание чл. 53а, т. 1 ЗКИР. В този смисъл процесното изменение като незаконосъобразно следва да бъде отменено.

При този изход на спора на жалбоподателя следва да се присъдят разноски за държавна такса от 10лв., възнаграждение на вещо лице в размер на 600лв. и адвокатско възнаграждение от 1290лв., платено в брой съгласно договор за правна защита на л. 11а. Неоснователно е възражението на ответника за прекомерност с оглед фактическата и правна сложност на делото и близостта му до минимума, предвиден в чл. 8, ал.2, т. 1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 от АПК, Административен съд София- град, II отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ изменение на КККР, извършено без заповед от началника на СГКК - С., за поземлени имоти с идентификатори 07140.8092.681 и 499, с което на мястото на имот с идентификатор 07140.8092.499 се нанася имот с идентификатор 8092.5 с площ от 2838 кв.м.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастръ да заплати на П. Г. Б. ЕГН [ЕГН] сумата в размер на 1900 лева, разноски по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, подадена чрез Административен съд-София град, пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него по реда на чл.137 от АПК.

СЪДИЯ:

