

# РЕШЕНИЕ

№ 4920

гр. София, 18.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 28.02.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **7770** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на адв. П. Г., като пълномощник на М. В. В. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №18-5485/19.05.2021г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С. (СГКК). С оспорвания административен акт, на основание чл.51, ал.1, т.2, ал.2 и ал.3 във вр. с чл.54, ал.1 и ал.4 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) е ОДОБРЕНО изменение на Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) за заличаване на сграда с идентификатор 68134.1976.615.2 и е ОТКАЗАНО изменение в КККР за нанасяне на сграда с проектен идентификатор 68134.1976.615.3.

Жалбоподателката претендира за недействителност на оспорваната Заповед, В ЧАСТТА на постановения ОТКАЗ за нанасяне в КККР на сграда с проектен идентификатор 68134.1976.615.3. Поддържа, че е изключителен собственик на имота, включително на основание давностно владение, продължило необезпокоявано повече от 10 години. Смята, че след като сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3 безспорно съществува на място, няма основание да бъде отказано нанасянето ѝ в КК. Изтъква, че според Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) при конкуриращи се права в КР следва да бъдат записани данните за всички лица, които удостоверяват вещни права върху съответния имот. Чрез процесуалния си представител адв. Г. моли съда да отмени Заповед №18-5485/19.05.2021г. Не претендира за разноски.

Ответникът – НАЧАЛНИК на Службата по геодезия, картография и кадастър – С. (СГКК), оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител юрк. Д. поддържа, че оспорваният административен акт е законосъобразен и не са налице сочените основания за отмяната му. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни Ж. Р. К. и Й. Р. В. от [населено място], оспорват жалбата. В Становище от 19.10.2021г. поддържат, че процасната Заповед е законосъобразна и молят съда съда да отхвърли жалбата срещу нея като неоснователна. Изтъкват, че по отношение на имот с идентификатор 68134.1976.145 е налице вещноправен спор който е пречка за изменението на КККР. Не претендират за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата, събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за дарение на недвижим имот №110, том XI, нот. дело №1902/1982г. жалбоподателката М. В. е придобила от В. Т. В. собствеността върху S ид. част от празно дворно място, съставляващо парцел XXV<sub>-450</sub>, кв.69 по плана на кв. Д., целият с площ 740 кв.м. (л.9). С НА за собственост, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №31854/19.07.2010г. като Акт №18, том L., дело №18509/2010г., на основание чл.587, ал.2 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК) и извършена обстоятелствена проверка, В. е призната за собственик по давностно владение на следния недвижим имот: S ид. част от урегулиран поземлен имот (УПИ) в [населено място] на [улица], съставляващ парцел XXV<sub>-615</sub>, кв.69 по плана на местността „Д.“, целият с площ 740 кв.м. (л.7).

Заинтересованите страни Ж. К. и Й. В. са наследници по закон на С. Т. Р., който факт се установява с приетото по делото Удостоверение за наследници с изх. №211/23.03.2021г. (л.63). С НА за собственост върху недвижим имот придобит по наследство №59/03.06.1973г., том IV, нот. дело №645/1973г. общата наследодателка е призната за собственик на S ид. част от празно дворно място, цялото с площ 740 кв.м., съставляващо парцел XXV<sub>-615</sub>, кв.69 по плана на кв. Д. (л.73). По силата на съдебна спогодба по гр. дело №890/1988г. на Шести районен съд наследодателката С. Р. е получила за владение и ползване половината от съсобствения парцел XXV<sub>-450</sub>, кв.69 по плана на кв. Д., с пространство на тази половина 349 кв.м., а жалбоподателката М. В. е получила за владение и ползване останалата половина от парцел XXV<sub>-450</sub>, съгласно Скицата, приложение към съдебния акт (л. 75-77).

Кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на кв. Д., Столична община, където попада имоти с идентификатори 68134.1976.145 и 68134.1976.615, са одобрени със Заповед № РД-18-3/ 11.01.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Според записа в КР собственици на имот с идентификатор 68134.1976.145 са жалбоподателката В. и наследодателката на заинтересованите страни С. Р., а като собственик на съседния имот с идентификатор 68134.1976.615 е записан В. Т. В.. Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства КККР да са били оспорени в частта за отразените граници и носители на вещни права в имоти с идентификатори 68134.1976.145 и 68134.1976.615 и сгради с идентификатори: 68134.1976.615.1 и 68134.1976.615.2, следователно в тази част са влезли в сила.

Административното производство е започнало по Заявления на жалбоподателката с вх. №, № 01-436807/24.09.2020г., №01-47504/29.01.2021г. за нанасяне на настъпили промени в КККР, изразяващи се в следното: нанасяне на сграда с проектен

идентификатор 68134.1976.615.3 и заличаване на сграда с идентификатор 68134.1976.615.2. Представени са Скица – проект №15-134875/10.02.2021г. и Обяснителна записка от м. септември 2020г. (л. 84-96).

Срещу проекта за изменение на КККР е постъпило възражение от Ж. К. и Й. В. (рег. №02-421/13.04.2021г.) в което последните са изразили несъгласие с исканото изменение на КККР за попълване на сграда с идентификатор 68134.1976.615.3, тъй от части е разположена в ПИ с идентификатор 68134.1976.145 за който между страните има спор за собственост.

Производството е приключило с постановяване на процесната Заповед №18-5485/19.05.2021г.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице инж. С. Б. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно и въз основа на него приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Имотът, описан в НА за покупко-продажба на недвижим имот срещу гледане и издръжка №197/21.08.1971г. – парцел L<sub>450</sub>, кв.69 от регулационния план на кв. Д. от 1970г., съответства на УПИ L<sub>615</sub>, кв.69 по действащия ПР, одобрен през 2001г. с Решение №4 на Столичния общински съвет (СОС) и е идентичен с имот с идентификатор 68134.1976.615 от КК; 2) Имотът, описан в НА за дарение №110/18.05.1982г. – парцел XXV<sub>450</sub>, кв.69 по регулационния план на кв. Д. от 1970г., съответства на УПИ XXV<sub>615</sub> от действащия ПР от 2001г. и е идентичен с ПИ с идентификатор 68134.1976.145 от КК.; 3) По силата на съдебната спогодба от 1989г. по гр. дело №890/1988г. жалбоподателката М. В. е получила за владение и ползване североизточната, а наследодателката на заинтересованите страни С. Р. – югозападната половина от съсобствения им парцел XXV<sub>450</sub>.; 3) Сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3 съществува на място и представлява масивна постройка на допълващото застрояване със застроена площ 52 кв.м., с външни размери 6.80/7.7 м.; 4) Строителството е реализирано въз основа на одобрен архитектурен проект и издадено Разрешение за строеж (РС); 5) По размери и предназначение сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3 съответства на одобрения архитектурен проект, но местоположението ѝ е реализирано в отклонение от предписанието в проекта – на разстояние 3 м. от вътрешната дворищно-регулационна граница с парцел XXV<sub>450</sub>.; 6) Спрямо действащата КК сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3 попада в два ПИ: 36 кв.м. в имот с идентификатор 68134.1976.615 и 16 кв.м. в имот с идентификатор 68134.1976.145; 7) Спрямо действащия ПР от 2001г. сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3 попада в УПИ УПИ L<sub>615</sub> – 41 кв.м. и в УПИ XXV<sub>615</sub> с 11 кв.м.; 8) Проектът за изменение на КККР за нанасяне на сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3 съответства на действителното местоположение на сградата, която се вижда на всички сателетни снимки на местността от 2003г.

За установяване на спорните факти по делото са приети относими писмени доказателства които ще бъдат коментирани при формиране на правните изводи: НА за покупко-продажба на недвижим имот срещу гледане и издръжка №197/21.08.1971г. (л.8); Скица на ПИ №15-38501/17.01.2020г. (л.10); Разрешение за строеж №97/03.10.1995г. (л.11); Скица на ПИ №15-838254/29.07.2021г. (л.19); Скица на ПИ №15-838259/29.07.2021г. (л.20); Скица на сграда с идентификатор 68134.1976.615.2 (л.21); Скица-проект №15-525919/19.05.2021г. (л.42); Възражение с рег. №02-421/13.04.2021г. (л.45); Искова молба с вх. №2003156/13.02.2020г. (л. 47-51);

Определение №20016282/19.01.2021г. на Софийски районен съд (СРС) по [населено място] №7819/2020г. (л.52-55); Уведомление с изх. №24-9098/30.03.2021г. (л.60); Удостоверение за данъчна оценка изх. №[ЕГН]/22.01.2020г. (л.69); Уведомление с изх. №24-4139/10.02.2021г. (л.82); Скица – проект №15-134875/10.02.2021г. (л.84); Удостоверения за наследници №, № 001306/01.09.2009г., 388/26.02.2014г., издадени от район „В.“, СО (л.111, 112);

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:  
Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.54, ал.6 ЗКИР.

Подадена е в преклузивния срок за оспорване от активно легитимирано лице – адресат на административния акт, чиито законни интереси са непосредствено засегнати от него.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателката оплаквания и извърши проверка на оспорения административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед №18-5485/19.05.2021г. е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.54, ал.4 ЗКИР.

Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, установени в Глава седма, чл.70 и сл. от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба за КККР). Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Съдът намира обаче, че ОТКАЗЪТ за нанасяне в КККР на сграда с проектен идентификатор 68134.1976.615.3, противоречи на материалноправните норми и на целта на закона.

Според определението, дадено в чл.2, ал.1 ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред. Местоположението и границите на имотите се нанасят в кадастралната карта, а данните за собственост и вещните права се отразяват в кадастралните регистри. Недвижими имоти – обект на кадастъра са: поземлените имоти; сградите, включително тези, изградени в груб строеж, както и съоръженията на техническата инфраструктура; самостоятелните обекти в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура (чл.23 ЗКИР). В чл.51, ал.1 ЗКИР е предвидено, че КККР се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на КККР; непълноти и грешки или явна фактическа грешка.

Легално определение за "непълноти или грешки" е дадено в §1, т.16 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР, съгласно която норма това са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние, а редът и условията за

отстраняването им са установени в чл.54, ал.1 – ал.6 ЗКИР. В чл.54, ал.1 ЗКИР е предвидено, че непълнотата или грешката се допълват или поправят 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. Според изричната разпоредба на чл.54, ал.2 ЗКИР (в приложимата редакция, ДВ, бр.57/2016г.) когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. В чл.70, ал.4 от Наредбата за КККР е предвидено, че началникът на СГКК издава отказ за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри при установяване на недопустимост или неоснователност на искането или при установяване на спор за материално право въз основа на представени или събрани в производството писмени доказателства за местоположението и границите или очертаванията на имотите - предмет на проекта.

От анализа на цитираните норми следва извод, че спорът за материално право е основание за отказ да се измени кадастралната карта с нанасяне на нови имотни граници, до окончателното му разрешаване.

В случая не е налице спор за материално право, който да е основание за отказ да се нанесе в КККР съществуващата сграда. Действително установява се с приетите писмени доказателства, че между заинтересованите страни К. и В. от една страна и жалбоподателката В. от друга, е налице вещноправен спор относно принадлежността на правото на собственост върху имот с идентификатор 68134.1976.145. Този спор обаче не засяга процесната сграда с проектен идентификатор 68134.1976.615.3, която според изричната норма на чл.23, т.2 ЗКИР е самостоятелен обект на кадастъра и следва да бъде отразена в КК чрез своето действително местоположение и граници/очертания.

Между страните няма спор, че процесната сграда съществува на място. Няма спор и по това, че проектът за нанасянето ѝ в КК, съответства на действителното местоположение, граници и размери на сградата. Този факт съдът приема за установен и с приетата и неоспорена СТЕ. Вещото лице е установило, че данни за съществуването и местоположението на процесната сграда могат да бъдат намерени в сателитни снимки на местността от 2003г.

Следователно при одобряване на КККР за територията на кв. Д. през 2011г. (Заповед № РД-18-3/ 11.01.2011г. на изпълнителния директор на АГКК) е допусната непълнота в данните за процесната сграда, доколкото кадастърът следва да отразява действителното състояние на имотите – обект на кадастъра, като ги определя чрез тяхното местоположение, граници/очертание и размери. Съгласно приложимата норма на чл.26, ал.1 всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават идентификатор. В случая съществуващата на място сграда не е била заснета и нанесена при одобряването на КК и този пропуск е следвало да бъде отстранен по реда на чл.54 ЗКИР. Като е стигнал до обратния извод административният орган е постановил един незаконосъобразен акт, който следва да бъде отменен.

За пълнота на мотивите съдът отбелязва, че с нанасянето на сградата – обект на кадастъра, в КК не се засягат границите на поземлените имоти, независимо, че очертаванията на сградата попадат в два различни имота, собственост на различни лица. При наличие на спор относно принадлежността на правото на собственост на сградата същият следва да бъде разрешен по общия исков ред. Дори и да е налице такъв спор

обаче, той не засяга отразяването на обекта в кадастъра, а е относим към записа в КР. В чл.41, ал.2 ЗКИР са регламентирани източниците на данни за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които черпят правата си. Според ал.6 на чл.41 ЗКИР, когато от събраните данни по реда на ал.2 и ал.3 се установи наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот, в КР се записват данните за всички лица и документи. Доколкото в случая няма спор относно съществуването, местоположението, границите/очертанията на сградата с проектен идентификатор 68134.1976.615.3, то законът задължава началника на СГКК да отрази тези данни в КК. Друг е въпросът кои лица ще бъдат записани в КР като собственици или носители на други вещни права в имота, съобразно представените документи. По изложените доводи съдът приема, че в оспорваната ѝ част, на постановения отказ за нанасяне в КККР на сграда с проектен идентификатор 68134.1976.615.3, Заповед №18-5485/19.05.2021г. е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да се отмени, а преписката да се изпрати на административния орган - началник на СГКК за ново произнасяне по Заявлението на М. В. с вх. № 01-436807/24.09.2020г.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25<sup>-ти</sup> състав,

## **РЕШИ**

**ОТМЕНЯ** ЗАПОВЕД №18-5485/19.05.2021г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., В ЧАСТТА с която е ОТКАЗАНО изменение в Кадастралната карта и кадастралния регистър за нанасяне на сграда с проектен идентификатор 68134.1976.615.3.

**ИЗПРАЩА** административната преписка на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С. за ново произнасяне по Заявлението на М. В. В. с вх. №01-436807/24.09.2020г., съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени с настоящото съдебно Решение, в 14-дневен срок от влизането му в сила.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на РБългария, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ**

Боряна Петкова