

РЕШЕНИЕ

№ 16533

гр. София, 14.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 15.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **11697** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на А. Ц. Ц. против писмо, изх. № 20-40999-29. 10. 2024 г., издадено от Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] по повод на жалба с вх. № 06-4551-30. 09. 2024 г., с която е поискано да бъде извършена служебна корекция на сгрешена площ в скица на поземлен имот с идентификатор 04234.6194.62, [улица], в.з. „К. дол“, с. „Б.“.

В жалбата се излагат подробни твърдения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебно заседание жалбоподателят се явява лично, като поддържа жалбата и моли оспореният акт да бъде отменен в цялост.

Ответникът – Началникът на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място], в придружително писмо към преписката оспорва допустимостта на жалбата, като същевременно сочи аргументи и за нейната неоснователност.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд - София град, след като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните приема за установена следната фактическа обстановка:

С писмо вх. № 06-1551/ 30. 09. 2024 г. на АГКК – [населено място] Ц. Ц. е поискал да бъде извършена корекция на сгрешена площ в издадена от АГКК скица № 15-498617/ 13. 05. 2021 г. на поземлен имот с идентификатор 04234.6194.62, находящ се на [улица], в.з. К. дол, [населено място], район П..

В писмото е посочено, че площта по документи за собственост на имота е 740 кв.м., като неправилно е отразена в скица с 15-498617/ 13. 05. 2021 г. с площ 739. Към писмото са представени паусова скица на поземлен имот от 27. 02. 2008 г., скица на поземлен имот от 13. 11. 1996 г., скица на поземлен имот от 7. 10. 1985 г., нотариален акт № 114, рег. № 0827, дело № 106/ 14. 04. 2008 г., нотариален акт № 175, рег. № 005669, дело № 348 от 03. 07. 2004 г., договор за продажба на държавно място от 11. 02. 1999 г. В посочените документи площта на имота е отразена на 740 кв.м.

С обжалваното писмо изх. № 20-40999-29. 10. 2024 г. директорът на СГКК – [населено място] е посочил, че площ по смисъла на ЗКИР е изчислената площ, въз основа на геодезическите координати на точките, определящи границата на имота /§ 1, т. 5 от ДР/, като следва да се имат предвид и допустимите разлики в площта, определени в съответствие с изискванията на чл. 19 от Наредба № 3/ 28. 04. 2005 г.

В хода на съдебното производство е допусната и изготвена съдебно-техническа експертиза, в чието заключение вещото лице е посочило, че с договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост от 09.02.1999 г. /л. 29 по делото/ СО продава на Ц. А. Ц. /баща на жалбоподателя/ недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ парцел VIII-68 от кв. 5 м. К. дол по плана на р-н П., одобрен със Заповед №331 от 29. 07. 1982 г. при граници: улица, парцел IX-68, парцел VII-68, без построената в мястото сграда - собственост на Ц. А. Ц..

Отразено е в експертизата, че за района, в който попада имотът, е наличен само един регулационен план - регулационен план на м. вилна зона К. дол, одобрен със Заповед №144 от 01.04.1972 г. От кадастралната основа на плана се установява, че имотът на жалбоподателя не е съществувал като самостоятелен имот, а представлява част от голям ПИ с пл. № 68, за който са били отредени 5 парцела, един от които е продаденият на Ц. Ц..

С последващо изменение на регулационния план, одобрено със Заповед 263 от 20.05.1975 г. /Приложение 2 и 2а към СТЕ/ е направена промяна в границите на парцелите, отредени за ПИ 68, както и е предвидена улица – тупик.

Последното изменение на регулационния план за имота на жалбоподателя, което е в сила и към настоящия момент е изменение на регулационния план, одобрено със Заповед № 331 от 28. 07. 1982 г. С това изменение е направена промяна в границите на парцелите, отредени за ПИ 68, както и на предвидената улица - тупик /Приложение 3 и 3а/.

Имотът е придобит от Ц. А. Ц. през 1999 година, но той е ползвал имота преди продажбата. Преди продажбата е изградил и жилищната сграда в него, виза за която е приложена на л. 23 по делото. Тъй като парцел VIII-68 не е съществувал като самостоятелен имот, а е бил даден за ползване на Ц. Ц., за него в плановете не са налични предходни граници. Вещото лице е уточнило, че регулационният план се е променял през годините, като на издаваните скици за имота /л. 20 – 24/ се вижда различната конфигурация на имота, макар и с еднаква площ. По тази причина при изготвянето на кадастралната карта за района е направено заснемане на границите на имота. Данните от измерванията са получени от АГКК в цифров вид и по аналитичен път от координатите на границите на чупките на имота е получена и неговата площ.

Вещото лице е посочило, че за да бъде получена точност при заснемането без никаква грешка, е необходимо граничните точки на имота да бъдат материализирани със специални знаци и марки съгласно изискванията за работната геодезическа основа, предопределяща точност до 1 мм. В действителност стандартните колчета при трасиране на граници са с размери 5см/5см.

С Нотариален акт за дарение № 114, том 1, рег. № 0827 дело № 106 от 14.04.2008 г. /л. 27 по делото/ Ц. А. Ц. и съпругата му - Ж. Л. Ц. са дарили на синовете си Л. Ц. Ц. и А. Ц. Ц. строящата се в имота им вилна сграда заедно с поземления имот, съставляващ УПИ VIII-68 от кв. 5 на м. в.з.

К. дол с площ от 740 кв.м. В акта няма данни за промяна в границите на имота спрямо момента на закупуването му от СО.

С Нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 175 том II, рег. № 05669 дело № 348 от 03. 07. 2024 г. /л. 25 по делото/ Л. Ц. Ц. е дарил на брат си А. Ц. Ц. 1/2 идеална част от УПИ VIII-68 от кв. 5 на м. в.з. К. дол с площ от 740 кв.м заедно със строящата се в имота вилна сграда В акта няма данни за промяна в границите на имота спрямо момента на закупуването му от Столична община.

Въз основа на трите акта към момента жалбоподателят е собственик на целия спорен имот.

В експертизата е уточнено, че в кадастралната карта площите на имотите се получават като резултат от заснетите на място граници, не се вписват от оператор и не могат да бъдат изменяни. По тази причина в скиците, освен номера на документа за собственост, се записва и площта на имота по документ за собственост.

От изготвената комбинирана скица - Приложение 4 се установява, че към момента има разлика между границите на УПИ VIII-68 от кв. 5 на м.в.з. К. дол, който е с площ от 633 кв.м. и границите на ПИ 04234.6194.62, който е с площ от 739 кв.м. по КККР.

В кадастралната карта не се поддържат данни за предвижданията на регулационния план /тъй като той може да не е приложен/, а само за границите на имотите, за който има документ за собственост.

При направената от вещото лице проверка е установено, че за имоти с идентификатори 04234.6194.40, 04234.6194.62 и 04234.6194.64 със Заповед № САГ24-РА53-622 от 26.08.2024 г. е допусната процедура за изменение на плана за регулация за УПИ VII-68, УПИ VIII-68 и УПИ IX-68. от квартал 5.

Поради това вещото лице е направило извод, че правилно е отразена площта на имота, собственост на А. Ц. съобразно наличните по делото документи за собственост в скица на ПИ №15-1188217 от 20.11.2024 г., като грешката в площта на имота на жалбоподателя от 1 кв.м. е изцяло в обхвата на допустимата точност по ЗКИР и площта на имота, собственост на А. Ц., е правилно отразена.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

С обжалваното писмо жалбоподателят е уведомен, че при отразяване на площта на имота следва да се имат предвид и допустимите разлики в площта, определени в съответствие с изискванията на чл. 19 от наредба № 3/ 28. 04. 2005 г. Предвид съдържанието на обжалваното писмо, което представлява отговор на искане за коригиране на сгрешена площ в издадена от АГКК скица на поземлен имот с № 15-498617-13. 05. 2021 г., съдът приема, че в конкретния случай е налице отказ да се извърши служебна промяна в кадастралната карта и кадастралния регистър по отношение на поземлен имот с идентификатор 04234.6194.62, находящ се на [улица], в.з. К. дол, [населено място], район П..

Поради това според настоящия съдебен състав обжалваното писмо представлява индивидуален административен акт, с който се засягат пряко права и законни интереси на оспорващото лице да бъде извършено изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър по отношение на ПИ с идентификатор № 04234.6194.62. Писмото по своята същност представлява властническо волеизявление на държавен орган да не извърши процедурата по изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър, поради което и съдържа белезите на индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно чл. 128, ал. 1, т. 1 от АПК.

Ето защо съдът приема, че жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок от страна, която има право и интерес от обжалването и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол.

Разгледана по същество, същата е неоснователна, поради следните съображения:

Като извърши дължимата на основание чл. 168, ал. 1 от АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, посочени от оспорващия, на всички основания по чл. 146 АПК, съдът приема следното:

Актът е издаден от компетентен административен орган - началника на СГКК – гр. С., като компетентността му произтича от разпоредбата на чл. 54, ал. 4 от ЗКИР, съгласно която 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. Същият орган, по правилото на чл. 70, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. постановява и отказите за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ Обжалваното писмо съдържа изискуемите реквизити - наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, дата на издаване и подпис на издателя на акта.

При издаване на оспорвания акт не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание.

Действително, не е указано на оспорващото лице, че в случай на искане за промяна на кадастралната карта и кадастралните регистри следва да подаде заявление, като представи и скица-проект. Посоченото обаче в конкретния случай не представлява съществено процесуално нарушение, тъй като по никакъв начин не е накърнило правото на защита на жалбоподателя, чиято жалба е предмет на разглеждане в настоящото съдебно производство.

При преценка относно съответствието на акта с материалноправните разпоредби, съдът съобрази следното:

Производството по изменение на КККР е регламентирано в Глава шеста от ЗКИР - "Поддържане в актуално състояние на кадастралната карта и кадастралните регистри", чл. 51 и сл. от ЗКИР. Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Легална дефиниция на понятието "непълноти или грешки" е дадена в § 1, т. 16 ДР от ЗКИР и съгласно посочената разпоредба това са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

Съгласно чл. 53а от ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и 53, както и в хипотезите, конкретно изброени в посочената разпоредба.

В конкретния случай жалбоподателят сочи, че е налице несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните, което представлява твърдение за наличие на основание за изменение на кадастралната карта без издаване на заповед, предвид чл. 53, ал. 1, т. 3 от ЗКИР.

Съгласно чл. 57, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5/15. 12. 2016 г., отстраняването на непълнота или грешка в кадастралната карта и кадастралните регистри, допусната по вина на правоспособното лице, изработило кадастралната карта и кадастралните регистри, се извършва безвъзмездно в срока за отстраняване на дефектите, определен съгласно договора за изработване на кадастралната карта и кадастралните регистри. Според ал. 2 на същата правна норма, след изтичане на срока за отстраняване на дефектите службата по геодезия, картография и кадастър се счита за задължено лице в случаите на непълнота или грешка в кадастралната карта и кадастралните регистри при изпълнени задължения от заинтересованите лица съгласно чл. 36 и 38 ЗКИР и наличие на данни в източниците по чл. 41 от ЗКИР, които еднозначно определят

границите на имота. Непълнотата или грешката се отстранява въз основа на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, изработен от службата по геодезия, картография и кадастр.

Процесният казус, се отнася за твърдени непълноти и грешки, които се допълват или поправят от службите по геодезия, картография и кадастр, поради несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните.

Съгласно чл. 54, ал. 4 от ЗКИР се издава заповед за одобряване на изменението от началника на съответната СГКК, придружена от скица-проект. Съгласно разпоредбата на чл. 54, ал. 3 от ЗКИР не се смята за непълнота или грешка в кадастралната карта разликата в координатите на точка от граница, определена от кадастралната карта и чрез геодезически измервания, когато е по-малка от допустимата, определена с наредбата по чл. 31 - Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.

В конкретния случай от неоспорената и приета по делото съдебно-техническа експертиза се установява, че правилно е отразена площта на имота, собственост на А. Ц. съобразно наличните по делото документи за собственост в скица на ПИ №15-1188217 от 20. 11. 2024 г., като грешката в площта на имота на жалбоподателя от 1 кв.м. е изцяло в обхвата на допустимата точност по ЗКИР и площта на имота, собственост на А. Ц. е правилно отразена.

В мотивите на Тълкувателно решение № 8/ 23. 02. 2016 г. по т. дело № 8/2014г. на ОСГК на ВКС на РБ е прието следното: "одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 от ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждање, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис или записи в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост. Грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие".

Горното обуславя извод, че отразяването на кадастралната карта и кадастралните регистри на площта на имота от 739 кв.м. по никакъв начин не ограничава правото на собственост на жалбоподателя, произтичащо от неговите документи за собственост, като именно посочените документи в които имотът е отразен с площ от 740 кв.м., са правопораждащите за неговата собственост.

Ето защо и отбелязването в скица № 15-498617/ 13. 05. 2021 г., че площта на имота е 739 кв.м. не отнема от неговата собственост, доколкото именно документите са собственост на имота са релевантни в конкретния случай.

Поради това не са налице основанията на чл. 150, ал. 2 от Конституцията на Република България съдът да отправи искане за обявяване на противоконституционност на разпоредбата на чл. 54, ал. 3 от ЗКИР във вр. с чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Това е така, защото при разлика между отразената площ на имота в скицата и между площта, посочена в документите за собственост, безспорно предимство имат данните, отразени в документите за собственост.

Обекти на кадастра, съгласно чл. 23 от ЗКИР, са поземлените имоти, сградите и съоръженията и самостоятелните обекти в сгради или технически съоръжения. Данните за тези обекти се документират в кадастралната карта и кадастрални регистри съобразно съществуващото

положение, като се отчитат материализирани на място граници и се заснемат съществуващи сгради и технически съоръжения, както и самостоятелни обекти в тях, съобразно техните очертания /арг. чл. 29 от ЗКИР, чл. 38 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри/" /Решение № 5416 от 28.04.2021г. по адм. дело № 11077/2020 г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

С нормата на чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /обн., ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г., в сила от 13.01.2017 г./, е даден алгоритъм за определяне на допустимата разлика при повторно /контролно/ определяне на площта на поземлен имот. Изрично в чл. 20, ал. 1 от Наредбата е посочено, че агенцията по геодезия, картография и кадастър не носи отговорност за отклоненията при нанасяне на границите на поземлените имоти в кадастралната карта, по-малки от допустимите стойности на грешките. Според, ал. 2 от чл. 20 на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., разликата в площта на имота, записана в кадастралния регистър на недвижимите имоти, не се счита за грешка и не е основание за изменение на кадастралната карта, ако грешките в абсолютното положение на подробните точки от границите на имота и грешките в контролните дължини отговарят на изискванията по чл. 18, ал. 4 или 5 от Наредбата.

След като отклонението при отразяването на границата, предмет на обжалваното изменение в кадастралната карта, е в нормативно допустимите стойности, то отговаря на изискването за точност на картата. Съответно по хипотеза то не "отнема" 1 кв. м от имота на жалбоподателя Ц. с последица засягане на правото му на собственост. В тази насока е и съдебната практика – Решение № 8271/ 4. 06. 2019 г. по адм. дело № 8454/2018 г. на ВАС.

Гоните аргументи мотивират съда да приеме, че жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора следва да се осъди А. Ц. Ц. да заплати на Административен съд - София град направените по делото разноски в размер на 452 /четиристотин петдесет и два/ лева, представляващи заплатено от бюджета на съда възнаграждение на вещо лице за изготвената по делото съдебно-техническа експертиза.

Поради това и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Ц. Ц. против писмо, изх. № 20-40999-29. 10. 2024 г., издадено от Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място].

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на А. Ц. Ц. за сезиране на Конституционния съд по реда на чл. 150, ал. 2 от Конституцията на Република България.

ОСЪЖДА А. Ц. Ц. да заплати на Административен съд - София град направените по делото разноски за съдебно-техническа експертиза в размер на 452 /четиристотин петдесет и два/ лева.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия:

