

РЕШЕНИЕ

№ 6121

гр. София, 21.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 21.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **1651** 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 „Персима“ ЕООД, депозирана чрез адв. К., срещу Заповед № 18-13975/ 09. 12. 2021 г., издадена от Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/, в частта, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], Столична община, състоящо се в промяна на границата между поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3476 и поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2328.

Разглеждането пред Административен съд – София град е второ по ред, след като с Решение № 1624/ 12. 02. 2024 г., постановено по адм. дело № 604/ 2023 г. по описа на Върховния административен съд, Второ отделение е отменено Решение № 5173/ 02. 08. 2022 г. по адм. дело 2108/2022 г. по описа на Административен съд - София град и делото е върнато за ново разглеждане.

В жалбата се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на посочения акт, като се иска неговата отмяна.

Ответникът - Началникът на Службата геодезия, картография и кадастър – С. град не изпраща процесуален представител.

Заинтересованата страна – Й. Я. се явява, като оспорва основателността на жалбата и моли за нейното отхвърляне.

Административен съд – София град, след като се запозна със събраните и приети по

делото писмени доказателства и след като изслуша становищата на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Със заявление, рег. № 01-425233/02. 08. 2021 г. Й. Я. е поискал СГКК- С. да нанесе настъпили промени в КК за обект – ПИ с идентификатор 04234.6966.3647, находящ се в [населено място], Столична община, както и нанасяне на настъпили промени в КРНИ за същия имот и издаване на скица за имота.

Към заявлението са приложени необходимите документи и материали, съгласно изискванията на ЗКИР и действаща към датата на започване на административното производство подзаконова нормативна уредба.

Към заявлението е представено удостоверение за приет проект за изменение на КККР № 25-220911/29. 07. 2021 г. за ПИ с идентификатори 04234.6966.3647, 04234.6966.2328, 04234.6966.3733 и 04234.6966.54.

Към заявлението е представена и скица-проект за имот с идентификатор 04234.6966.3647, в която е отразено исканото изменение, комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 04234.6966.3647 по КК и действащия РП на [населено място], район П., протокол за трасиране, означаване и координиране поземлен проектен имот 6966.3647.

Допълнително е представена скица-проект № 15-978775/07. 09. 2021 г. за всичките засегнати имоти и данни от геодезическо заснемане. Представена е и обяснителна записка, от която се установява, че проектът предвижда промяна в ПИ с идентификатор 04234.6966.3647 поради установена непълнота и грешка в КК. Промяната се извършва съгласно документ за собственост по границите на УПИ Х-55, 2329 от кв. 20. Промяната ще се извърши съгласно комбинирана скица.

След подаване на заявлението, ответният орган е уведомил заинтересованите страни – Столична община, „Персима“ ЕООД и Й. Б. О. и по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР, на основание чл. 26, във вр. с чл. 34, ал. 3 от АПК за образуването административно производство, като им е указал възможността да вземат становище и представят доказателства.

СО-район П. е изразила съгласие за процедиране на исканото изменение.

„Персима“ ЕООД се легитимира като собственик на незастроен УПИ, находящ се в [населено място], район П., [улица], целия с площ от 620 кв.м., с пл. № 55а в кв. 20 по плана на [населено място], район П., на основание НА за продажба на имот № 152, том I, дело № 133 от 01.06.2002 г. В СГКК-С. имотът, собственост на жалбоподателя „Персима“ ЕООД, е записан с идентификатор 04234.6966.2328, с площ от 620 кв.м.

Въз основа на събраните по административната преписка материали началникът на СГКК С.-град е издал Заповед № 18-13975/09. 12. 2021 г., с която е одобрил изменение в КККР на [населено място], изразяващо се в коригиране на северната, западната и южната граници на ПИ с идентификатор 04234.6966.3647 в съответствие с границите на УПИ Х-55,2329, кв. 20 от действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-50-107/01.03.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ИПР и ПЗ, одобрен със Заповед № РД-09-336/14.09.2007 г. на кмета на район П.. Посочено е, че изменението се извършва съгласно представени документи за собственост, преки геодезически измервания и в съответствие с проект за изменение в КККР. С одобреното изменение имотът собственост на жалбоподателя с идентификатор 04234.6966.2328 намалява площта си и от 691 кв.м. на 623 кв.м.

При първоначалното разглеждане на делото е допусната и изготвена

съдебно-техническа експертиза, в която вещото лице е посочило, че за местността на процесните имоти има одобрена кадастрална карта със Заповед № РД-18-51/03. 11. 2011 г. на Изпълнителния Директор на АГКК.

За [населено място], в.з. “Б.” и в.з. “Манастира” е одобрен регулационен план със Заповед № РД-50-09-357/17. 06. 1986 г. За процесните имоти е одобрен проект за частично изменение на застроителен и регулационен план за парцели Х-55, ХІ-55 и ХІІ-55, кв. 20 със Заповед № РД-50-09-148/28. 03.1988 г. на Главния архитект на С.. Попълване на кадастралната основа на [населено място] с имот пл. № 55а и изменение на регулацията на кв. 20, парцел ХІ-55, като се преотрежда за имот пл. №55а - парцел ХІІ-55а, е извършено със Заповед №РД-09-32/22. 02. 1995 г. на кметски наместник на ТОА П.. Извършено е ЧИРКП за кв. 20 и 20а, откриване на улица, създаване на нов кв.20а и отреждане за парцели 1-2109, ІІ-2405, одобрен със Заповед № РД-09-50-107/01. 03. 1999 г. Със Заповед № РД-09-336/14. 09. 2007г. на кмета на р-н П. е одобрено ИПР и ПЗ за УПИ Х, кв. 20.

Имотът, собственост на „Персима“ ЕООД, в тези си граници, се появява за първи път с попълване на кадастралната основа с имот пл. №55а, за който е отреден парцел ХІІ-55а, кв. 20, съгласно Заповед № РД-09-32/22. 02. 1995 г. на кметски наместник на ТОА П.. Съгласно представен по делото НА за покупко-продажба № 152, том І, рег. № 02037, дело №133 от 10. 06. 2002 г. „Персима“ ЕООД купува незастроен УПИ, находящ се в [населено място], р-н П., [улица], целият с площ от 620 кв.м, съставляващ по скица и документ за собственост имот планоснимачен номер 55а в кв. 20, [населено място]. Имотът е нанесен в действащия регулационен план със Заповед № РД-09-32/22. 02. 1995 г. на кметски наместник на ТОА П., като едновременно е попълнена и кадастралната основа и за него е отреден парцел ХІІ-55а, кв. 20, с която заповед е изменена и регулацията. Номерът на имот пл. № 55а е променен служебно на пл. № 2328, който имот е с графична площ 680 кв.м., а не както е по документа за собственост - 620 кв.м. Видно от графичната част на плана, промени в границите на имота не са настъпвали от закупуването му от жалбоподателя до момента.

Придаване на части от имота по регулация не се предвиждат, тъй като със Заповед № РД-09-32/22. 02.1995 г. на кметски наместник на ТОА П. е одобрено попълване на кадастралната основа с имот пл.№ 55а и изменение на регулацията с отреждане на парцел ХІІ-55а по имотните граници на пл. №55а.

От извършен оглед на място вещото лице е установило, че имотът е ограден с масивна плътна ограда, която е заснета и нанесена при изработването на действащата кадастрална карта. Графичната площ на имота е 691 кв.м. По предходен план имот пл. № 2328 е с графична площ от 680 кв.м. Разликите са в рамките на допустимите точности, посочени в чл. 18 на Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ, с изключение на отклоненията в северозападната и западната част на имота.

В съдебно заседание вещото лице уточнява, че разликата от 620 кв.м. до 680 кв.м. не може да обясни, като приема, че това е грешка. Няма данни да има придаване. Със сигурност квадратурата е 680 кв.м.

При повторното разглеждане на делото е допусната и изготвена съдебно-техническа експертиза, в която вещото лице е посочило, че последният регулационен план по отношение на УПИ с кад. 04234.6966.2328 и УПИ с кад. 04234.6966.3647 е регулационният план, одобрен със Заповед № РД-09-32 от 22. 02. 1995 г., с която е попълнена кадастралната основа на регулационния план и е определен УПИ ХІІ-2328 по границите на ПИ. В одобрената със Заповед РД-18-51/3. 11. 2011 г. кадастрална

карта общата граница на имотите на страните е по границите на кадастралната основа на регулационния план от 1995-1999 г., като границата се припокрива с границата на регулационния план, действащ към този момент. Разминаване на допустимата точност по ЗКИР има по северната граница на имота на Й. Я. и по западната граница по [улица]. Разминаването произтича от факта, че в кадастралната карта границите на имотите са нанесени по действителното местоположение на съществуващите огради.

По делото са допуснати и изготвени две допълнителни съдебно-технически експертизи, в чиито заключения е посочено, че с изменението на ПУП от 2007 г. определената в СТЕ площ, с която се измества южната граница на УПИ Х-55,2329 в южната посока, е 66 км. Така определената площ е спрямо цифровия модел на регулационния план, подържан от ГИС С.. След изследване на новопредставените документи за собственост на имота на М. Г. П. не се установява допълнителна площ, която да е придадена към УПИ Х-55, 2329 от кв. 20, след изменението на регулационния план от 14. 09. 2007 г. Границите по действащата КККР /преди обжалваното изменение/ между имота на имота на жалбоподателя и имота на заинтересованата страна Я. са по границите на регулационния план и последващите изменения, последното от 14. 09. 2007 г., изчертана върху оригинала на плана /л. 60 от делото/, който план и в заповедта за изменението му /приложение 2 към СТЕ/ няма изместване в южната посока към имота на жалбоподателя.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като депозирана в законоустановения преклузивен срок срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от лице, посочено в административния акт като носител на вещно право върху недвижим имот, който е засегнат от добреното изменение.

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

Оспорваната заповед е издадена от компетентен орган – началника на СГКК – [населено място] в съответствие с предоставените му правомощия с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Заповедта е издадена в предвидената от закона писмена форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на издателя на акта, указания относно реда и срока за обжалване.

Административното производство е започнало по заявление на заинтересовано лице с приложени към него писмени доказателства, както и е изготвена скица-проект на изменението, в съответствие с изискването на чл. 54, ал. 4, изр. 2 от ЗКИР в която имотите, предмет на изменението, са индивидуализирани с граници и идентификатор. На основание чл. 26, ал. 1 от АПК административният орган е уведомил надлежно за започналото пред него административно производство заинтересованите лица.

От фактическа страна заповедта е мотивирана с необходимостта от отстраняване на непълнота или грешка – в случая в изменение на граници на поземлени имоти с идентификатори 04234.6966.3476 и 04234.6966.2328. от действащия регулационен план на с Б., Столична община и по документи за собственост, а като правно основание за издаването ѝ са посочени разпоредбите на чл. 51, ал. 1, т. 2 и чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. За мотиви на акта следва да се приемат и фактите, съдържащи се в документите към административната преписка по издаване на акта, част от която са и доказателствата за всички процесуални действия, извършени в рамките на административното производство – изготвената въз основа на представения проект за изменение,

скица-проект, както и графичните материали към проекта.

Съгласно легалното определение на чл. 2, ал. 1 от 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. В чл. 51, ал. 1 от ЗКИР е предвидено, че кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на: 1/ изменения в данните за обектите на кадастра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; 2/ непълноти и грешки; 3/ явна фактическа грешка. Условието, при които е допустимо отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри, са императивно установени в чл. 54, ал. 1 - ал. 7 от ЗКИР. Според чл. 54, ал. 1 от ЗКИР непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастръ въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, изготвен от правоспособно лице по кадастра /чл. 51, ал. 5 от ЗКИР/. Когато СГКК установи, че от представените писмени доказателства и скица-проект за изменение е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и действителното положение на имота към датата на одобряване на кадастралната карта, проектът за изменението се одобрява със заповед на началника на СГКК, която се придружава от скица-проект за изменението.

В съдебното производство по оспорване на заповедта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри се преценява въз основа на писмените доказателства, приложени към проекта за изменението, дали е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и действителното положение към момента на одобряването на кадастралната карта, т. е. налице ли са непълноти или грешки, които според дефиницията на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР представляват несъответствията в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизираната територия спрямо действителното им състояние.

Съгласно чл. 54, ал. 2 от ЗКИР „Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. При необходимост съдът може да възложи на вещо лице, правоспособно по кадастръ, изработване на комбинирана скица с координати на граничните точки. Влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастръ, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т. 1“.

Като правно основание за издаване на оспорваната заповед е посочена разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, съгласно която кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Легално определение на понятието "непълноти или грешки" е дадено в § 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 към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри.

От събраните по делото доказателства се установи, че с обжалваната част на Заповед № 18-13975/ 9. 12. 2021 г. увеличената площ на поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3647 е вследствие на намалената площ на поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2328. Установи се още, последният регулационен план по отношение на УПИ с кад. 04234.6966.2328 и УПИ с кад. 04234.6966.3647 е регулационният план,

одобрен със Заповед № РД-09-32 от 22. 02. 1995 г., с която е попълнена кадастралната основа на регулационния план и е определен УПИ XII-2328 по границите на ПИ. В одобрената със Заповед РД-18-51/ 3. 11. 2011 г. КК общата граница на имотите на страните е по границите на кадастралната основа на регулационния план от 1995-1999 г., като границата се припокрива с границата на регулационния план, действащ към този момент.

В конкретния случай съдът приема наличието на спор за материално право по смисъла на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Понятието “спор” по смисъла на закона предполага противопоставими права, произтичащи от надлежни документи за собственост. В този смисъл е и разпоредбата на § 1, т. 16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15. 12. 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/, съгласно която спор за материално право по смисъла на чл. 70 и чл. 71 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 случая органът по кадастъра не е съобразил, че исканата промяна в границите на имотите е свързана със спор за материално право между засегнатите лица. Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да се установят реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Липсата на такова съгласие, какъвто е настоящият случай, предвид направеното възражение срещу изменението от заинтересованата страна „Персима“ ООД и представените документи за собственост, може да бъде преодоляна само с влязло в сила съдебно решение за установяване на правата на засегнатите лица, но не и чрез други способи или обстоятелства. В хода на административното производство са събрани достатъчно писмени доказателства, които сочат, че е налице спор между страните за границите на засегнатите имоти. Този спор за материално право е между оспорващото дружество и заинтересованата страна Й. Я., вписани като собственици на засегнатите от изменението поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3476 и поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2328, който следва да бъде разрешен по гражданскоправен ред и в който спор предварителната намеса на административния орган е недопустима.

Като не е съобразил наличието на спор за материално право, Началникът на СГКК – [населено място] постановил незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен. Преписката следва да се върне за административния орган за ново произнасяне, при съобразяване с мотивите на настоящия съдебен акт.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да заплати на жалбоподателя направените по делото разноски в общ размер на 4642 /четири хиляди, шестстотин четиридесет и два/ лева, от които 50 /петдесет/ лева държавна такса, 370 триста и седемдесет/ лева – държавна такса за касационното производство пред Върховния административен съд, 10 /десет/ лева - държавна такса за издаване на съдебни удостоверения, 1212 /хиляда двеста и дванадесет/ лева – заплатени депозити за вещо лице във връзка с допуснатите изготвени съдебно-технически експертизи при първоначалното разглеждане на делото и в настоящото производство, 1500 /хиляда и петстотин/ лева адвокатски хонорар, заплатен при първоначалното разглеждане на делото, както и 1500 /хиляда и петстотин/ лева адвокатски хонорар, заплатен в настоящото съдебно производство. Предвид фактическата и правна сложност на делото, както и процесуалната активност

на упълномощения процесуален представител, заплатеното адвокатско възнаграждение, макар и над минимално определения размер в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/ 09. 07. 2024 г. за възнаграждения за адвокатска работа, не се явява прекомерно.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-13975/ 09. 12. 2021 г., издадена от Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър в частта, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], Столична община, състоящо се в промяна на границата между поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3476 и поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2328.

ВРЪЩА преписката на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] за ново произнасяне в предвидените в ЗКИР срокове, при съобразяване с указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър - [населено място] да заплати на „Персима“ ЕООД направените по делото разноси в размер на 4 642 /четири хиляди шестстотин четиридесет и два/ лева.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: