

РЕШЕНИЕ

№ 3073

гр. София, 21.06.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в публично заседание на 07.06.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **4230** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 АПК вр. чл.49, ал.2 ЗКИР.

Образувано е по жалба на Б. А. Д. срещу заповед № РД-18-51/17.03.2010г. на Изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К., с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. М, район „О. К.”, Столична община, в частта и относно границата на ПИ с идентификатор 46721.3851.149 и съседните имоти 46721.3851.143 и 46721.3851.141 /уточнение в съдебно заседание от 31.08.2010г/. Жалбоподателят твърди, че при изработване на кадастралната карта за тези имоти е допусната грешка относно границите. На границата на имота с ПИ 46721.3851.143 е нанесена незаконно построена сграда, която в действителност навлиза в имота на жалбоподателя. Освен това е намалена площта на имот 149. Поради това се иска заповедта в оспорената част да бъде отменена.

Ответникът – Изпълнителният Д. на Агенцията по Г. К. и К. оспорва жалбата. Твърди че границата по кадастралната карта е правилно отразена.

Заинтересуваните страни – В. В. М., Р. И. Ш., Е. Н. Н., С. М. С., В. М. С., С. Б. Н., Г. А. Т., Б. А. Н. не вземат становище по жалбата.

Заинтересуваната страна Д. Т. Б. оспорва жалбата. Претендира разноски.

Заинтересуваната страна С. Н. Н. оспорва жалбата. Претендира разноски.

Заинтересуваната страна С. Н. Н. и Е. С. Ц. оспорват жалбата.

Заинтересуваната страна В. Н. Н. оспорва жалбата. Счита, че границата трябва да мине навътре в имота на жалбоподателя и твърди, че Б. Д. му е блъснал оградата.

Съдът, след като се запозна с доводите и възраженията на страните и представените

доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят Б. А. Д. се легитимира като собственик на незастроен урегулиран поземлен имот № XXXII-149, кв.7 по плана на Г. С., м. „Село М”, одобрен със заповед № 132 от 05.10.1989г., целият с площ от 1175 кв.м., при съседни по нотариален акт: парцели XXXIII, XV, VI, III и I и при граници по скица: от изток – УПИ VII-159, от запад – УПИ XXXIII-148 и улица-тупик, от север УПИ VI-141, УПИ III-143 и УПИ XXXVI-145 и от юг – УПИ XXXI-151, по силата на нотариален акт № 61, том I, рег. № 1879, дело № 45/2007г. С нотариален акт № 80, том II, дело 343/1991 от 22.02.1991г. Б. Т. Б. е призната за собственик на празно дворно място с площ от 655 кв.м., при съседни: П. Т. Н., наследници на С. Н. М. и Б. Б., което се придава по регулация към собствения и парцел XXXII-149 от кв. 7 по плана на с. М. Придадената част се взема от имот пл. № 148, собственост на П. Т. Н..

На скица № АБ-9400-1724/2010г., издадена от СО- район „О. К.”, са отразени ПИ пл. № 1011 от кв.7 и УПИ XXXII-149 по регулационния план на Г. С., м. „с. М”, одобрени със заповед № 132/05.10.1989г. и заповед № РД-09-44/17.03.2010г. По графични данни ПИ пл. № 1011 е с площ от 1173 кв.м.

Жалбоподателят е подал молби до ДНСК и СО във връзка със строителство в съседния УПИ III-143, с твърдения, че то е незаконно. В молбите жалбоподателят твърди, че е било извършено геодезическо заснемане на парцела му и поставяне на колчета между него и съседните парцели УПИ III-143 и УПИ VI-141. Собствениците им обаче изровили и изхвърлили колчетата.

Представено е контролно геодезическо заснемане от месец март 2010г. на жилищна сграда в УПИ III-143, кв. 7, по плана на с. М.

Представена е комбинирана скица от юли 2009г. на лицензиран инженер между имот пл. № 143 по актуалния кадастрален план и имот пл. № 87 по стар кадастрален лист от 1961г., заедно със заснетата по данни от място жилищна сграда.

В контролно заснемане на Г. 93 ЕООД за УПИ IV-141 и VI-141, изготвено през месец ноември 2009г. също е отразена сграда в съседния УПИ III, в близост до югозападната граница.

Заинтересованата страна Р. И. Ш. се легитимира като собственик на едноетажна масивна жилищна сграда, застроена на 61 кв.м., заедно с 33/100 ид.ч. от дворното място, цялото с площ от 1074 кв.м., съставляващо парцел III-143 по плана на с. М. Б., Г. С., съгласно нотариален акт № 29 от 13.05.1996г.

А. Н. Н., С. Н. Н. и В. Н. Н. са собственици на парцел VI-141 в кв.7 по плана на с. М. Б., целият с площ от 856 кв.м. С нотариален акт № 17, том IА, дело № 113 от 31.05.1999г. към имота им се придава по регулация дворно място с пространство от 70 кв.м., част от имот пл. № 142. А. Н. Н. е починал на 03.08.2010г. и е оставил за наследници С. Б. Н., Г. А. Т. и Б. А. Н..

С. Н. Н. се легитимира като собственик на вилно място с площ от 1217 кв.м., съставляващо парцел IV-88 в кв. 7 по плана на с. М., с неуредени сметки по регулация за 81 кв.м., без построената върху мястото вилна сграда. С нотариален акт № 15, том Iа, дело № 59 от 16.03.2000г. С. Н. Н. и съпругата му Р. В. Н. са признати за собственици на ½ ид.ч. от дворно място с площ от 590 кв.м., съставляващо парцел IV-141 от кв.7 по плана на Г. С., м. М.

Представено е определение от 23.02.2010г. на АССГ, 29 състав по адм. дело 7738/2009г., с което съдът е отменил изричен отказ за разглеждане на молба от 07.07.2009г. на Д. Т. Б. за изменение на кадастралния план и изпратил преписката на

кмета на район „О. К.” за произнасяне, без да дава указания по съдържанието на акта. Със заповед № РД-16-38/15.12.2007г. на Изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К., на основание чл. 35, ал.1 и ал.2 ЗКИР е открито производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „О. К.”, Столична община, област С.. На собствениците е наредено в срок от 30 дни от обнародването на заповедта да означат на свои разноски границите на поземлените имоти, в съответствие с актовете си за собственост. Заповедта е публикувана в ДВ бр.6 от 18.01.2008г.

С решение по протокол № КД-10-18-60 от 12.12.2008г., комисия, назначена със заповед № РД-14-45/26.05.2008г. на Изпълнителния Д. на АГКК са приети кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на район „О. К.”, Столична община, с. М С обявление, публикувано в ДВ бр. 21/2009г. е даден 30-дневен срок за писмени искания и възражение до службата по геодезия К. и К.. Постъпилите възражения са разгледани на заседание на комисия, назначена със заповед № РД-14-1 от 14.01.2008г. на изпълнителния Д. на АГКК, съгласно протокол № КД-10-18-65 от 19.11.2009г. За процесните имоти не са подадени възражения.

Със заповед № РД-18-15/17.03.2010г. на Изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К. е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. М, район „О. К.”. Заповедта е публикувана в бр. 31 на ДВ от 23.04.2010г.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза, възприета от съда, се установява следното:

На комбинирана скица № 1 към основното заключение границата между поземлените имоти, отразени в КК с идентификатори 46721.23851.143 и 46721.3851.149 е означена с буки А-Б. Геодезическото заснемане на границите и сградите в с. М е извършено в периода 02.04.2008г. – 02.05.2008г. По време на огледа страните са дали на вещото лице сведение, че жалбоподателят през пролетта на 2009г. е материализирал общата граница за своя сметка, като е поставил ограда от телена мрежа и железни колове. Д. Б. обаче е преместил оградата в положението, заварено при огледа. Вещото лице приема, че към момента на заснемането процесната граница **не е била материализирана** с ограда, не е била означена от никоя от страните с регламентираните знаци съгласно чл. 14, ал.3 от Наредба № 3/2005г. и в съответствие с акта, установяващ правото на собственост, не е посочена на място от собствениците, не е съставян протокол по чл. 39, ал.5 от Наредба № 3/2005г.

С букви В-Г на същата скица е означена границата по действащия регулационен план, одобрен по реда на отменения ЗТСУ. Последното заснемане на границата е направено през м. март 2010г. от „К – НХ”. По данни от същото измерване /л.11-21/ е нанесена границата със зелен цвят на комбинираната скица към СТЕ.

Съгласно кадастралната карта в югозападната част на ПИ 143 е нанесена сграда с идентификатор 46721.23851.143.4, едноетажна, с размери 4м/6м и площ 24 кв.м. Местоположението и е определено чрез геодезическо заснемане. В предишни графични източници – кадастралния план на с. М, изработен по реда на ЗЕКНРБ, както и в кадастралната основа на УПИ III-143 от кв. 7 по действащия регулационен план няма нанесена постройка в тази част на имота.

На място обаче в ПИ 143, на границата с ПИ 149 съществува двуетажна монолитна сграда с размери 8,55/6м и площ 50 кв.м. Тя не е нанесена в кадастралната карта. Идентична е със сградата от контролното геодезическо заснемане на л. 20 от делото. През юли 2009г. съществуващата сграда е попълнена в кадастралния план на с. М, като реписката по попълване не съдържа никакви документи относно строителството и.

Съществуващата на място сграда не е идентична със сградата, отразена в кадастралната карта, тъй като двете се различават по площ, етажност, геометрия. Видно от приложената комбинирана скица, двете сгради частично се застъпват по местоположение. Сега съществуващата сграда е материализирана след заснемането за кадастралната карта, извършено през м. март-април 2008г.

От допълнителното заключение на СТЕ се установява следното:

Границата между имоти 149 и 141 е била материализирана с ограда от бетонови колове и телена мрежа. Границата не е била означена с регламентирани знаци и не е посочвана от собствениците по време на заснемането за кадастралната карта. Отражена е съобразно видимите белези на терена. Според вида на оградата същата се причислява към нетрайно материализираните граници и е сравнително лесно преместваема. На комбинирана скица № 1А границата между ПИ № 149 и ПИ 141 по кадастралната карта е означена с букви Б-Е, а тази между УПИ XXXII-149 и УПИ VI-141 по действащия регулационен план е означена с букви Г-Д. Двете граници не съвпадат. Средното отстояние помежду им е 1,7 м. Площта на фигурата между букви БГДЕБ, заштрихована плътно със зелен цвят, е 29, 4 кв.м. и е за сметка на жалбоподателя.

На комбинирана скица № 4 са показани границите и номерата на процесния имот и съседните му по стар кадастрален план, одобрен през 1966г. и регулационните граници съгласно РП на с. М, одобрен през същата година. ПИ № 149 не съответства на конкретен имот от кадастралната основа на РП от 1966г. Според първоначалната редакция на плана същият попада в по-голямата си част извън регулация, а след ИПР – в парцел V – за комплексно индивидуално жил. строителство и в улица-тупик.

През 80-те години е изработен кадастрален план на пл. район с. М. При съвместяване на част от кад. лист В-1-8-А от същия план с описаните в т. 2.2 парцели се получава частично съвпадение в разположението на границите спрямо първоначалния план. По отношение на парцели III-87 и IV-88 и улицата-тупик, съгласно изменението на плана за регулация е налице несъответствие с нанесените в кадастралния план имоти, което подсказва, че ИПР не е приложен. Липсват доказателства за уреждане на сметки по регулация.

Следващият ЗРП на с. М е действащият, одобрен през 1989г. За разглежданата територия парцелите в основната си част са проектирани по имотни граници по кадастралния план от 80-те години – комбинирана скица № 6. УПИ I – 145 с площ от 1226 кв.м. е отреден за имот пл. № 145 с площ от 1028 кв.м., а останалата площ се придава от улица. УПИ III-143 с площ 1108 кв.м. е отреден за имот пл. № 143 със същата площ. УПИ IV-141 с площ от 550 кв.м. и УПИ VI-141 с площ от 770 кв.м. са отредени за имот пл. № 141. УПИ XXXII-149 с площ 1167 кв.м. е отреден за част от имот пл. № 149 с площ 476 кв.м., а останалите 691 кв.м. се придават от имот пл. № 148. Границите по последния регулационен план от 1989г. съвпадат с имотните граници по кадастралния план.

При съвместяване на ПИ №№ 141, 143, 145 и 149 по кадастралната карта с описаните УПИ по действащия регулационен план се получава значително несъответствие на част от границите, отразено на скица № 1А.

В съдебно заседание вещото лице обяснява, че между имоти пл.№ 141 и 149 има нетрайно материализирана ограда. Към момента на заснемането имоти пл. №№№149, 143 и 141 по данни на страните са имали огради от всички страни, които са били нетрайно материализирани, но вещото лице не може да каже на кои точно места са били тези огради.

В съдебно заседание от 19.04.2011г. съдът е указал на заинтересуваните страни – собственици на имоти №№ 143 и 141, че в тяхна тежест е да установят, че границата по кадастралната карта е отложена съгласно съществуваща към момента на заснемането за изготвяне на кадастралната карта ограда или че по линията АБЕ по скицата на вещото лице е имало ограда към момента на заснемане на границите. Доказателства в тази насока не са ангажирани. Поради това съдът следва да приеме за недоказано съществуването на ограда по линията АБЕ към момента на заснемането за изготвяне на КК.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена в срок и срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Жалбоподателят е легитимиран да обжалва заповедта, тъй като представя доказателства, че е собственик на имот, засегнат от заповедта в оспорената и част.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – Изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К., съобразно правомощията му, предвидени в чл. 49 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на кмета на района, указания относно реда и срока за обжалване.

Не се установяват съществени нарушения на административно-производствените правила. Производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри е открито със заповед на изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К., съгласно разпоредбата на чл. 35 ЗКИР, като заповедта съдържа реквизитите, изискуеми от ал.2 на същия текст - наименованието и границите на района, за който ще се изработят кадастрална карта и кадастрални регистри, правоспособното лице, на което се възлага изработването на кадастрална карта и кадастрални регистри, и графика за извършването на тази дейност. В заповедта е посочен и срокът за означаване на границите на поземлените имоти - 30 дни от обнародването на заповедта. Заповедта е обнародвана в "Държавен вестник". Изготвените кадастрална карта и кадастрални регистри са приети от комисия, назначена със заповед на ответника. Съгласно чл. 46, ал.1 ЗКИР, приетите кадастрална карта и кадастрален регистър на недвижимите имоти са обявени на заинтересуваните лица по реда на чл. 35, ал. 3. В 30-дневен срок от обявяването в "Държавен вестник" жалбоподателят и заинтересуваните страни не са направили писмено възражение по кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти пред службата по Г. К. и К.. Приетите кадастрална карта и кадастрални регистри на района са одобрени с оспорената заповед на изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К..

При издаване на оспорения индивидуален административен акт е допуснато неправилно приложение на материалния закон.

Предметът на делото е законосъобразността на заповед за кадастралната основа. В настоящото производство съдът не разрешава вещен спор. Наличието на такъв предполага разрешаването му пред гражданския съд. Съдебното решение по спора може да бъде основание за изменение на одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри. Оспорвания на титулите за собственост и изследване на правопораждащи

факти, предхождащи издадените на страните титули за собственост, са безпредметни в административния процес.

Съгласно чл. 41, ал.1 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се създават чрез обединяване на данни, които: 1. се съдържат в карти, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на отменения [Закон за единния К. на Народна република Б](#), отменения [Закон за териториално и селищно устройство](#), [Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи](#) и [Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд](#), имат характер на основни кадастрални данни и отговарят по съдържание и точност на изискванията, определени с наредбата по [чл. 31](#); 2. са набрани чрез геодезически, фотограметрични и други измервания и изчисления. Данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, се набират от: 1. регистрите към картите и плановете; 2. представените актове по [чл. 38, ал. 1, т. 3](#); 3. регистрите на общинската и областната администрация. Разпоредбата на чл. 43 ал.1, т.5 ЗКИР предвижда, че границите на поземлените имоти се установяват: а) от означеното на място състояние в съответствие с актовете по [чл. 38, ал. 1, т. 3](#); б) от работните материали, изработени по време на определяне на границите; в) от изображението върху одобрена кадастрална карта; г) от планове и карти, посочени в [чл. 41, ал. 1, т. 1](#). Тази разпоредба е конкретизирана в чл. 14, ал. 1 от Наредба №3/2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/, като посочените показатели са подредени приоритетно. Така при определяне на границите на поземлените имоти, компетентните лица следва да изследват първо означеното по реда на [чл. 38, ал. 1, т. 2 ЗКИР](#) местоположение върху терена или посочените от собствениците гранични точки – т.е. дали собственикът е означил с регламентиранни трайни знаци границите на имота в съответствие с акта, установяващ правото на собственост или друго вещно право.

В конкретния случай такова означаване не е било извършено от собствениците. Поради това е следвало да се пристъпи към изследване на следващия по приоритет показател, посочен в т.2 на чл.14 от Наредбата - съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени или посочени по реда на т. 1. В първоначалното заключение вещото лице сочи, че между имоти 143 и 149 не е имало ограда. От допълнителното се установява, че между имоти 141 и 149 е била налице нетрайно материализирана ограда. В съдебно заседание вещото лице обяснява, че по данни на страните огради около имотите е имало от всички страни, но те са били нетрайно материализирани и лесно преместваеми, поради което вещото лице не може да даде заключение къде са били поставени тези огради по време на заснемането за изготвяне на кадастралната карта. Всички данни относно съществуващите огради към момента на заснемането вещото лице е събрало от обяснения на страните при огледите. Жалбоподателят и заинтересуваните страни взаимно се обвиняват, че са местели оградите между имотите си. Заинтересуваните страни, в чиято тежест е да установят, че към момента на заснемането от служители на АГКК е имало материализирани огради между техните имоти и тези на жалбоподателя, не ангажират активно поведение, при указаната им изрично доказателствена тежест. Тя пада именно върху тях, тъй като отлагането на границите, така, както е извършено по КК увеличава площта на техните имоти за сметка на този на жалбоподателя. Местоположението на регулационните линии е известно и установено.

При съвкупността на установените по делото факти и обстоятелства /противоречия в

заклучението и обясненията на вещото лице относно наличието на ограда между имоти 141 и 149, невъзможността вещото лице да се ангажира със заключение къде точно са се намирали материализираните огради към момента на заснемането, данните от страните, че взаимно са бутали и местели огради между имотите, включително в периода около заснемането/ и неизпълнението на дадените указания по доказателствената тежест от ответника и заинтересуваните страни, съдът няма основание да приеме, че ответникът е заснел в кадастралната карта именно материализирани на място граници и че такива са съществували по всички граници на имотите.

Действително, за нуждите на кадастъра е важно фактическото състояние на терена, тъй като по аргумент от чл. 2, ал.1 ЗКИР, кадастралната карта трябва да представлява точна геодезична снимка /схема/ на вида, положението, предназначението, размера и границите на недвижимите имоти. Но след като не се представят доказателства за наличие на материализирани граници на терена и тяхното действително местоположение към датата на изготвяне на кадастралната карта, следва да се пристъпи към установяване на границите съгласно кадастралните планове, одобрени по реда на отменения [ЗЕКНРБ](#) или отменения [ЗТСУ](#), на [§ 40](#) от преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение на ЗКИР (ДВ, бр. 36 от 2004 г.), и от карти, създадени по реда на [ЗСПЗЗ](#) и [ЗВСГЗГФ](#). В случая, границите по кадастралния план, изработен през 80-те години на миналия век, съвпадат с тези по действащия регулационен план от 1989г. Следователно, при предвидения в чл.14 от Наредбата приоритет, кадастралната карта е следвало да бъде изготвена по одобрения кадастрален план, който е основа и за действащия регулационен план.

Този извод не се променя от обстоятелството, че в хода на изготвяне на нови кадастрална карта и кадастрални регистри заинтересованата страна Д. Б. е подал искане за изменение на кадастралния план. След като кметът на района не се е произнесъл по молбата до приключване на производството по одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри, преписката следва да бъде изпратена на изпълнителния Д. на АГКК, на основание чл. 54 ЗКИР и по аргумент от противното от §4 ПЗР на Наредба № 3.

По отношение на сградата в имот 143, от скиците на вещото лице е видно, че тя не навлиза в имота на жалбоподателя, нито във вида, в който е заснета, нито във вида, в който съществува в момента. Съгласно чл. 43, ал.4 от Наредбата, заснемат се всички сгради с изключение на: 1. строящи се сгради, които не са изградени в груб строеж; 2. временни сгради във връзка с извършване на строителство; 3. паянтови стопански сгради без масивни основи или с височина в най-високата им част, по-малка от 2 m, както и външни тоалетни с площ, по-малка от 3 m². За нанасянето на сградите в кадастралната карта е без значение дали те са построени с одобрени строителни книжа и дали при изграждането им са спазени отстоянията по ЗУТ. Между страните няма спор, че сградата е съществувала към момента на заснемането и, като в подкрепа на този извод са и подадените жалби до съответните компетентни органи относно вида на строителството. Следователно правилно сградата е била заснета в кадастралната карта. Евентуалните промени в обема, площта и етажността на сградата, настъпили след изготвяне на картата, не се отразяват на законосъобразността на оспорената заповед, а са основание за изменение на кадастралната карта. Ако строежът бъде признат за незаконен по установения ред и постройката бъде премахната, това също би било основание за изменение на кадастралната карта в тази и част.

По изложените мотиви жалбата е частично основателна и следва да бъде уважена в частта и относно границата между имот 149 и имоти 141 и 143. В тази част оспорената заповед следва да бъде отменена, а преписката, върната на административния орган за означаване на границата между процесните имоти в кадастралната карта съгласно дадените от съда указания по приложение на материалния закон. В останалата част жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена. Предвид изхода от спора, съдът не присъжда разноски.

Воден от горното, Съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РД-18-51/17.03.2010г. на Изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К., с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на с. М, район „О. К.“, Столична община, в частта и относно границата на ПИ с идентификатор 46721.3851.149 и съседните имоти 46721.3851.143 и 46721.3851.141, по жалба на Б. А. Д., Г. С.,

ВРЪЩА преписката на Изпълнителния Д. на Агенцията по Г. К. и К. за процедиране, съгласно дадените от съда указания.

ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата и част, относно заснетата в ПИ 46721.3851.143 сграда.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението до страните.

Председател: