

Протокол

№

гр. София, 01.12.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 01.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8256** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именно повикване в 14.10 ч. се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ И. Г. Д. – редовно уведомен, явява се лично и се представлява от адвокат В., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ НАЧАЛНИКЪТ НА СЛУЖБАТА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР – С. – редовно уведомен, не се явява и не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНА СТРАНА С. Г. Д. – редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат С. И., с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ инж.Т. И. А. – редовно уведомено, не се явява.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, предвид липсата на процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание

О П Р Е Д Е Л И:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА заключението по допуснатата съдебно-техническа експертиза, постъпило на 21.11.2025г., в срок.

В залата се явява вещото лице инж. Т. А..

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме искания за отвод на вещото лице. Да се изслуша заключението.

СЪДЪТ СНЕМА самоличността на вещото лице:

инж.Т. И. А. – 57г., българка, българска гражданка, неосъждана, без дела и родство със страните и заинтересованост от изхода на делото.

ПРЕДУПРЕДЕНА за наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Обеща да даде вярно заключение.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Представила съм писмено заключение, изготвено лично от мен в срок, което поддържам.

НА ВЪПРОСИ НА СЪДА: Приоритетът, според който е била нанесена спорната граница на имотите, е по оцифрения регулационен план, а с исканото изменение се нанася в съответствие с границата на фактическото положение. Към момента на първоначалното приемане на кадастралната карта, действащото в момента е според регулационния план, който е оцифрен, а не според фактическото на място. Плановите са се изработвали в графичен вид и в последствие 2001 г. започва оцифряването на плановете. В съответствие с този оцифрен регулационен план са нанесени границите на имота. Преди заявеното изменение кадастърът отразява границите по приоритет оцифрен регулационен план. При издаването на документите във връзка със строителството на сградите, графичните материали не отговарят на графичните данни от регулационния план, поради което се явява и тази разлика между границата на място и границата от оцифрения план, т.е. общинската администрация, когато е издавала необходимите документи за строителство не ги е издала в съответствие с тази графична част на регулационния план. Строителството е извършено в съответствие с трасировъчните данни от тези документи, т.е. строителството е извършено в съответствие с издадените документи, но те самите не съответстват в пълна степен на графичната част на регулационния план. Има отклонение, което се отразява в тази граница и оттам се получава тази разлика. Това отклонение е свързано със заявеното изменение. Спорният въпрос е дали може да се установи от наличната документация точното положение на границите на обектите и по-конкретно вътрешната граница между двата имота и затова е отказано изменението, но според мен това не е причина за отказ, тъй като смятам, че тези отклонения са в резултат от издадените документи от общинската администрация. Чисто технически и обективно границата е свързана с границата по регулация и затова аз се спрях на причината за разминаването със съществуващата на място и границата от регулационния план, т.е. документът за собственост е свързан с описанието на имота по някакви карти и материали. Запозната съм с актовете за собственост и според мен няма спор за материално право. Актовете за собственост са съставени по един и същи план, така че между тях няма застъпване и не считам, че в този смисъл има спор. Спорът е къде се намира вътрешната граница между двата имота.

АДВОКАТ В.: Възможно ли е да се определи границата между двата поземлени имота предвид наличието на трайно материализирана на място граница. Имаме ли трайно материализирана на място граница, която позволява определяне на имотна граница по смисъла на Закона за кадастър и имотния регистър?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Аз съм описала, че на място съществува трайно материализирана граница.

АДВОКАТ В.: Възможно ли е спрямо нея да бъде определена имотна граница между двата поземлени имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Искате да кажете дали тази граница съответства на документите за собственост?

АДВОКАТ В.: Не, не искам да кажа това, а дали имотната граница може да бъде определена по

един друг приоритет. Единия от възможните приоритети е по подробен устройствен план.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Да, може по съществуващи на място граници, може и по регулационни или по имотни от кадастралния план.

АДВОКАТ В.: Това са различните приоритети. Отчитам, че това е правен въпрос кой от приоритетите трябва да бъде приложен, но единия от възможните изброени и предвидени в нормативната уредба приоритет е съществуваща на място трайно материализирана граница. Там между двата поземлени имота съществува ли?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Съществува ясно обособена граница между двата имота. Двете сгради са построени на калкан и както съм описала „масивната ограда е продължение на тази граница“, така че е ясно определима на място границата.

АДВОКАТ В.: Това оцифряване на плана, можете ли да кажете кога е направено?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Точно този план не мога да кажа, но знам че 2001г. започна оцифряването на всички планове в [населено място].

АДВОКАТ В.: Нямам други въпроси.

АДВОКАТ И.: На стр. 3 в отговора си на въпрос №3 казвате „ в графиката на кадастралната карта от 2011г. общата граница между УПИИ и УПИ III е отразена като нематериализирана граница. Нанесената в кадастралната карта граница между имотите минава през сграда с идентификатор 68134.503.1163.3“. Кое е вярно? Материализирана граница ли имаме или нематериализирана?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Като нематериализирана е отразена – имала съм предвид как е начертана. Начертана е като една линия без условен знак. Така е обозначена.

АДВОКАТ И.: Когато изготвяхте Вашето заключение извършихте ли геодезическо заснемане, за да може с точност да се определи местоположението на процесната жилищна сграда, изградена в УПИИ, което е на жалбоподателя и на оградите в този имот спрямо регулационната и кадастралната граница, които видно от данните по делото съвпадат. Вие в заключението си казвате „регулационната граница, границата по оцифрения план и кадастралната граница съвпадат“.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Не съм записала такова нещо. Не съм правила на място точно геодезическо измерване. Направила съм контролни измервания с ролетка на лицето на двата имота и разстоянието на изградените огради.

АДВОКАТ И.: В отговора на Въпрос №1 на жалбоподателя Вие казвате: „оградата е построена по продължение на съществуващата граница, представляващата граница между двете свързано застроени сгради в имотите“. Коя е тази съществуваща граница, по която е изградена сградата? И тази съществуваща граница съвпада ли с регулационната и кадастралната граница между двата процесни УПИ-та?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Двете сгради са свързано застроени. Границата между два имота логично трябва да бъде границата между двете сграда.

АДВОКАТ И.: Питам Ви дали тази граница, която съществува съвпада с регулационната и кадастрална граница между двете УПИ-та?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Не съвпада с регулационната граница и затова се появява този проблем.

АДВОКАТ И.: Това, че има изградена постройка там значи ли, че тя създава и образува съществуваща граница?

АДВОКАТ В.: Това е правен въпрос.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: С изграждане на постройка не се образува граница. Постройката е изградена в съответствие със строителните книжа.

АДВОКАТ И.: По въпрос № 2 – ако калканната стена на сградата в УПИИ и изградената в последствие плътна масивна ограда не са разположени на правилно място, съвпадайки с

границите на имота - това основание ли е да се иска изменение на кадастралната карта?

АДВОКАТ В.: Правя възражение. Това са правни въпроси.

АДВОКАТ И.: По въпрос № 3. Тази сграда не е построена съгласно проектната документация на точното място. Тя има отстояние не 3м. от северозападната граница с УПИІ, а е на разстояние 3.33м. в единия край и 3.38м в другия край. Имаме комбинирана скица.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Всички тези измествания са във връзка с документите, издадени от общинската администрация. Относно представеното геодезично измерване – то е извършено в момента, в който е съществувала друга ограда, която е посочена като телена и в момента е различна и е разположена не там, където е била преди това. Не считам, че тази телена ограда има някакво отношение, защото тя не е предмет на оспорваното изменение. Предмет е границата между двата имота.

АДВОКАТ И.: Вие изготвихте ли комбинирана скица, каквата задача Ви беше поставена?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Считам, че има достатъчно материали, които показват състоянието. Приложила съм извадка на цифров модел на регулационния план, върху която съм нанесла съществуващата на място граница.

АДВОКАТ И.: Към въпрос №4 и въпрос №5. Вие лично измерихте ли точното разстояние между съществуващата сграда в УПИ ІІ и границата с УПИ І, за да констатирате, че сградата съвпада по местоположение с трасировъчните данни по протокол от 2000г. за определяне на строителна линия и ниво. Задавам Ви този въпрос, защото, ако го бяхте направила, щяхте да установите несъответствието, което е показано в представената по делото комбинираната скица от м.септември 2024г.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Тази скица вече не е актуална и съм го записала в заключението си какво е разстоянието на сега съществуващата ограда. Измерила съм го с ролетка.

АДВОКАТ И.: Вие лично извършихте ли заснемане?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Да, с ролетка. Едно разстояние от 3 м. не е проблем да се измери с ролетка. Грешка може да се получи от 2см.

АДВОКАТ И.: По въпрос №5 - А. ли ефекта от проектното изменение на кадастралната карта? Как това искано изменение ще се отрази на съседния УПИ ІІІ, който по силата на същия документ за собственост, а именно договорът за доброволна делба също трябва да е 400 кв²? Според Вас ще бъде ли допустимо разликата в площта на УПИ ІІІ след исканото изменение на кадастралната карта от 400 кв² по документ за собственост да стане 368 кв.², както е в проектната скица?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Не ми е поставена такава задача и не съм измерила какво е отклонението в площта. Нямам такъв поставен въпрос.

АДВОКАТ И.: Ако бяхте изпълнили поставените задачи и да изготвите комбинирана скица, като съпоставите графичната част от действащия план с оцифрения му вариант, щеше да се установи, че двата имота УПИІІ и УПИ ІІІ от момента на тяхното създаване до днес не са променяли своите граници.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Каквото и да направя, не мога да преместя сградата. Обясних на какво се дължат разминаванията.

АДВОКАТ И.: Те съвпадат в момента. Изработихте ли поисканата от нас комбинирана скица, за да може да се установи несъответствието в местоположението на изградената масивна ограда с общата регулационна и кадастрална граница между УПИ ІІ и УПИ ІІІ?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Приложената към заключението скица показва местоположението на регулационната граница и на границата, която е на място.

АДВОКАТ И.: Изработихте ли поисканата от нас скица?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Да. Приложена е към заключението.

АДВОКАТ И.: На въпрос №3. Може ли да се направи извода, че това всъщност е границата от оцифрения регулационен план от 1997г., който план съвпада с кадастралната карта, тъй като твърдите че след 1997г. няма изменение на регулационния и кадастрален план?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Това съм го написала.

АДВОКАТ В.: Твърдите, че „общата граница между УПИ^{-тата} минава през сградата в УПИ II, а границата между тези два УПИ^{-та} не са изменяни от самото им образуване. Кое според Вас е разположено на правилното място – границата от кадастралната карта или изместената в посока на УПИ III съществуваща сграда в УПИ II?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: За да отговоря на този въпрос трябва да кажа дали общинската администрация правилно е издала строителните книжа за построяването на сградата. Това е причината за разминаването на тези линии. Това съм го написала. Според мен това, което е на място, трябва да остане така, като очевидно сградите не могат да се преместят. Ако не е спазена границата между двата имота и едната сграда е построена на невярно място, то тогава и другата сграда е построена не където трябва. Моето становище е, че трябва да се измени регулационната граница.

АДВОКАТ И.: Прави ли тази плътна ограда законна и това обстоятелство основание ли е за изменението на кадастрална карта и регулационния план?

АДВОКАТ В.: Противопоставям се на този въпрос.

АДВОКАТ И.: Ако беше направено геодезическо заснемане с тотална станция, щеше да се определи разстоянието между съществуващата УПИ и северозападната граница и регулационната граница, защото и двете съвпадат с УПИ I. Следващият въпрос е: направихте ли справка в районната администрация?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ А.: Не, не съм правила справка в районната администрация.

АДВОКАТ В.: Моля да се приема заключението на вещото лице.

АДВОКАТ И.: Оспорвам заключението. Моля да не се приема. Същото е необосновано, неясно и неточно. Моля да се допусне повторна експертиза със същите задачи.

АДВОКАТ В.: Противопоставям се на това искане и моля да не бъде уважено. Заключение на вещото лице е конкретно и ясно в отговорите на поставените въпроси. Правен е въпроса как тези факти, констатирани от вещото лице и отразени в заключението ще бъдат отнесени към правната норма, въз основа на която ще бъде решен спорът по делото. Спорът по това дело не можем да го разтягаме извън неговия предмет.

АДВОКАТ И.: Констатациите на вещото лице са неправилни. С исканото изменение на кадастралната карта се цели изменение на собствеността.

АДВОКАТ В.: Целта е да бъде приложен фактически съществуващ на място приоритет.

СЪДЪТ по доказателствата и доказателствените искания

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на вещото лице по съдебно-техническата експертиза.

Да се изплати на вещото лице възнаграждение в размер на 600 лв., съгласно определения и внесен депозит, за което се издаде РКО.

ВЪЗЛАГА повторно заключение на съдебно-техническа експертиза със задачите, формулирани в жалбата от И. Г. Д. (л. 9) и в постъпилия на 10.10.2025 г. отговор от заинтересованата страна С. Г. Д. (л. 164-165).

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за възнаграждение на вещо лице в размер на 600 лв., вносим по сметка на съда от заинтересованата страна в 5-дневен срок от днес, като в същия срок се представи и документ за извършеното плащане.

ДЕЛОТО ДА СЕ ДОКЛАДВА за назначаване на вещо лице в закрито заседание след представяне на доказателства за внасяне на определения депозит.

СЪДЪТ за събиране на доказателства,

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА ДЕЛОТО и ГО НАСРОЧВА за 26.01.2026 г. от 15,20 часа, за която дата и час страните са уведомени от днес - чл. 138, ал. 2 от АПК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,46 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: