

РЕШЕНИЕ

№ 43131

гр. София, 23.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в публично заседание на 18.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **10123** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на П. М. П. и И. М. П. от [населено място], чрез адв. В., срещу заповед № 18-5764 от 09.06.2025г. на началника на СГКК - С., с която е одобрено изменение в КККР чрез нанасяне на поземлен имот с идентификатор 68134.4325.9537 в съответствие с границите на имот с пл. № 152, кад.лист 420 по кад.план на кв. Горна Баня, действащ до влизане в сила на КК. Имотът се нанася изцяло в собствения на жалбоподателите имот с идентификатор 68134.4325.1524, като площта му от 755кв.м става 611 кв.м. и се засягат наличните в имота сгради с идентификатори 68134.1524.2 и 3.

Жалбоподателите посочват, че са собственици на имот 68134.4325.1524 и на сгради 68134.4325.1524.2 и 3, т.е. налице са конкуриращи се права за собственост с имот 68134.4325.9537. Налице е спор за материално право, който не е решен, поради което исканото изменение не е следвало да бъде процедирано. Поради това молят съда да отмени оспорената заповед като незаконосъобразна. В молба от 24.10.2025г. твърдят, че сгради 1524.1 и 2 представляват една сграда, а пристройката от 49 кв.м., описана в документа им за собственост, е сграда с идентификатор 1524.3. Претендират разноски за държавна такса и възнаграждение на вещо лице.

Ответникът - началника на СГКК – С., редовно уведомен, в писмен отговор от 29.09.2025г. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Счита същата за неоснователна и моли да бъде отхвърлена. Посочва, че няма застъпване между двата имота, защото имотът на жалбоподателите по документ за собственост е 600 кв.м. и с процесното изменение тази площ не се намалява. Имот 9537 попада в имот 1524 в частта, която не е собственост на жалбоподателите.

Няма представени доказателства за собственост върху сгради 1524.2 и 3, поради което жалбоподателите нямат правен интерес да оспорват заповедта в тази част. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованата страна - А. Г. С., редовно уведомена, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна, защото имот 9537 е нанесен правилно в КК. Засегнатите от него имоти не са законно построени.

СГП, уведомена с писмо, не прави искане за конституиране като страна в производството по делото и не изпраща представител.

АССГ, при извършена служебна проверка на събраните доказателства, приема следното от фактическа страна:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на неурегулирано дворно място с площ от 600 кв.м., представляващо имот с пл. № 116, нанесен в к.л. № 420 по неodobрения кадастрален план на [населено място], местност „Под лозище“, заедно с построената в мястото 2-етажна къща със ЗП от 59,28 кв.м., без допълнително изградената към къщата самостоятелна пристройка със ЗП от 49 кв.м., по силата на нотариален акт № 32, том LLLXXXVII, дело № 36630 от 17.11.1997г. Праводатели по този НА са И. М. П., Ц. К. П. и М. И. П.. Жалбоподателите претендират, че са собственици по силата на приращението (чл. 92 от ЗС) и на допълнително изградената към къщата пристройка със ЗП от 49 кв.м. съгласно справка за родствени връзки от НБД „Население“ за Ц. К. П. и удостоверение за наследници на И. М. П. на л.120, които са оставили като наследници двама сина, от които единият е починал без деца, а другият - М. И. П., е починал, оставяйки като наследници жалбоподателите. Имотът е нанесен в действащата КК с идентификатор 68134.4325.1524 с площ от 755 кв.м. и собственици – жалбоподателите. В КК са нанесени сгради с идентификатори 1524.1 със ЗП от 92 кв.м., 1524.2 със ЗП от 19 кв.м., 1524.3 със ЗП от 45 кв.м. и 1524.4 със ЗП от 35 кв.м., като в КР всички сгради са вписани като собствени на жалбоподателите без документ за собственост. Видно от комбинирана скица на л. 39, имот 1524 попада в УПИ XIV – 1524 от кв.99 на м. „Подлозище – Горна баня – разширение“ по действащия регулационен план, одобрен с решение №384 по протокол на СОС № 64 от 26.06.2014г., като регулационната граница съвпада с тази по одобрената КК. Имотите по кад.лист 420 от неodobрения кад.план на Горна баня са насени в зелен цвят., като имот 116 със сградата в него заема г-образно северната и западната част от имот 1524. В югоизточната част на имот 1524 е нанесен имот 152 със сграда в него.

Заинтересованата страна се легитимира като съсобственик неурегулирано дворно място с площ от 150 кв.м. представляващо имот с пл. № 152, нанесен в к.л. № 420 по неodobрения кадастрален план на [населено място], местност „Под лозище“ по силата на нотариален акт № 20, том XXXI, дело № 5290 от 19.07.1990г. и удостоверение за наследници на Г. С. К.. Имотът не е нанесен в действащата КК.

Със заявление вх. № 01 - 218033 от 18.04.2024г. ЗС е поискала да се измени кадастралната карта и регистър за имот с идентификатор 68134.4325.1524, като се коригират границите му в съответствие с границите на имот с пл. № 116 и от с пл. № 152 по стар неodobрен кадастрален план, съгласно скица на л.73 – комбинирана. Изготвена е скица – проект – л. 89, според която от имот 1524 се отнемат 144 кв.м., върху които се нанася имот с проектен идентификатор 68134.4325.9537. Част от имот 9537 се нанася върху част от сгради 1524.2 и 1524.3, както и върху почти цялата сграда 1524.4. Проектът е приет съгласно удостоверение на л. 62-63 и скица към него на л. 64-65.

Жалбоподателите са уведомени за исканото изменение в КК с писмо изх. № 24-34259 от 12.11.2024г., видно от известия на л. 54 и 55, получени на 02.12.2024г. от И. П. и върнато като

непотърсено от П. П. на 19.12.2024г. Те са се възползвали от правото си на възражение, което са подали на 09.12.2014г. В него са посочили, че са собственици на имот 1524 и са налице конкуриращи права за собственост със заявителката А. С.. Поради това исканото изменение не следва да се процедира докато не се реши спорът за собственост, вкл. и върху сгради 1524.2 и 3. Въз основа на горното е издаден оспореният в настоящото производство административен акт, с който е одобрено изменението в КККР чрез нанасяне на поземлен имот с идентификатор 68134.4325.9537 в съответствие с границите на имот с пл. № 152, кад.лист 420 по кад.план на кв. Горна Баня, действащ до влизане в сила на КК. Постъпилото възражение е прието за неоснователно, тъй като между имотите на жалбоподателите и на ЗС по документите им за собственост няма застъпване. Заповедта е съобщена на жалбоподателя И. П. на 13.08.2025г. и на П. П. – на 10.09.2025г. съгласно известия за доставяне на л. 25. Жалбата е подадена на 26.08.2025г.

По делото е изслушано заключение на вещо лице геодезист, според което ЗС е собственик на имот с пл. № 152 с площ от 150 кв.м без сградата в имота. ПИ с проектен идентификатор 9537 отговаря по граници, площ и местоположение на ПИ с пл. № 152 по к.л. 420. С процесното изменение е нанесен с площ от 144 кв.м., като разликата от 6 кв.м. е вследствие на методите на изчисление. Поради това вещото лице счита, че ПИ 9537 правилно е нанесен с процесната заповед в съответствие с имотните му граници, площ и местоположение съгласно документа за собственост. Жалбоподателите са собственици на имот с пл. № 116 от 600 кв.м., заедно с 2-етажната къща със ЗП от 59,28 кв.м. С процесното изменение площта на имота става 611 кв.м. Според вещото лице имот 1524 е нанесен правилно с процесното изменение и в съответствие с имотната граница на ПИ с пл. № 116 само в частта на общата граница с имот 9537. В останалите граници имотната граница на ПИ 1524 не съвпада с имотната граница на имот с пл. № 116 от к.л. 420 по архивен КП и по документ за собственост. Жилищната сграда, описана в документа за собственост на жалбоподателите, е идентична с част от сграда с идентификатор 1524.1 и част от сграда с идентификатор 1524.2. Вещото лице е установило, че сградата е узаконена, но за площ от 59,28 кв.м., а не за площ от 92 кв.м., каквато е в момента. За сграда с идентификатор 1524.3 не се открити одобрени книжа. Същата е с площ от 45 кв.м. и според вещото лице отговаря на описаната самостоятелна пристройка от 49 кв.м., която е изключена от дарението – обект на документа за собственост на жалбоподателите. В осз на 18.12.2025г. представя изчисление на площта на застъпване между сграда 1524.2 и имот с проектен идентификатор 9537 – 3,6 кв.м.

По делото са приложени заснемане за узаконяване на жил. сграда със ЗП от 59,28 кв.м., узаконена с разрешителен билет № 67 от 24.02.1992г. и акт за узаконяване № 29 от 28.08.1997г. на пристройка към сградата – приобщаване на тераса на първи етаж – покрита, към основната сграда и втори етаж над тази тераса.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законноустановения срок, от лица, заинтересовани от оспорването на акта, доколкото със същия се изменя КККР чрез отнемане на 144 кв.м. от техния имоти се засягат две сгради, върху които претендират право на собственост. Разгледана по същество настоящият състав намира, че жалбата е неоснователна.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

В тази връзка настоящият състав установи, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 51, ал.2 от ЗКИР. Същата е в съответствие с процесуалния закон и с приложимите материално- правни норми, по

съображенията изложени по - долу.

В оспорената заповед ответникът е посочил като основание за процедиране на искането за изменение на КККР чл. 51, ал.1, т. 1 от ЗКИР – на л. 3, абзац 3 от заповедта, и чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР – на л.2, абзац 7 от заповедта. В последния абзац е посочено с думи, че става въпрос за отстраняване на грешка в КК – отстраняване на несъответствие с кадастрален план, действащ до влизане в сила на КК. Съдът намира, че в случая се касае за очевидна фактическа грешка, която може да бъде поправена по реда на чл. 62 от АПК. От текста на оспорената заповед недвусмислено се установява, че става въпрос за изменение на КК вследствие на установена непълнота или грешка. В този смисъл в заповедта са цитирани като основания и чл. 54, ал.1 и 4 от ЗКИР, според които непълнотата или грешката в КК се допълва или поправя 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. Измененията в кадастралната карта и кадастралния регистър 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. Заповедта се придружава от скица-проект. Заповедта за одобряване на изменението се съобщава по реда на Административнопроцесуалния кодекс на заинтересованите лица, чиито права са засегнати от изменението.

По смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР непълноти и грешки са несъответствия в границите на поземлените имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. В този смисъл ответникът е приел, че е налице несъответствие с границите на имот с пл. № 152 от к.л. 420 по кадастрален план преди одобряването на КК през 2009г., който въобще не е нанесен в КК, спрямо действителното му състояние.

Съдът счита, че действително се касае за изменение на фактически основания, съществували преди влизане в сила на кадастралната карта през 2009г. Тези основания са стар кадастрален план, който макар и неodobрен, е послужил като основание за издаване на документите за собственост както на ЗС, така и на жалбоподателите. Имотите, описани в тези документи, са индивидуализирани именно с номера, граници и площ по този план за местност „Подлозище“, Горна Баня. Видно от комбиниранияте скици, представени от жалбоподателите и от ЗС в административното производство, имот 152 попада именно в имот 1524. Това съвпада с документа за собственост на жалбоподателите, който е за 600 кв.м. и тази площ не се намалява с процесното изменение. За останалите 155 кв.м. до площта, с която имотът фигурира в КК, жалбоподателите не са представили документ за собственост. Видно от заключението на вещото лице по настоящото производство, границата между ПИ 116 и ПИ 152 съвпада с границата по проекта за изменение, одобрен с процесната заповед, която е и имотна граница. Ирелевантно за спора е, че останалите граници на ПИ с пл. № 116 не са нанесени правилно, защото същите не са обект на процесното изменение.

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 кадастър, изработване на комбинирана скица с координати на граничните точки. Влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастър, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т. 1. Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че в случая е налице спор за собственост, защото границата между имотите по процесното изменение съвпада с тази по документите за собственост на жалбоподателите и ЗС. Следователно не е налице спор за собственост, който да препятства процедиране на исканото изменение. Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че изменението е

незаконосъобразно, защото засяга сграда с идентификатор 1524.2, доколкото няма данни същата да е законно изградена изцяло. С акт за узаконяване № 29 от 28.08.1997г. е узаконено приобщаване на пристройка със ЗП от 49 кв.м. към съществуваща сграда със ЗП от 59,28 кв.м. По този начин общата ЗП на така получената сграда става 108,28 кв.м. Към момента сграда 1524.1 е с площ от 92 кв.м., а сграда 1524.2 – с площ от 19 кв.м., т.е. с обща ЗП от 111 кв.м. Следователно съществуващите на място сгради 1524.1 и 2 са със ЗП с 2,72 кв.м по-голяма от узаконената. Приблизително толкова е площта, с която поземлен имот с идентификатор 68134.4325.9537 навлиза в сграда 1524.2, която според вещото лице е 3,6 кв.м. Тази площ не е собствена на жалбоподателите, доколкото не фигурира нито в документа им за собственост, нито в акта за узаконяване на пристройката на техните праводатели. Това, че същата е отразена в КК и посочена като собственост на жалбоподателите в КР, не е основание да се приеме, че е налице застъпване, защото кадастърът отразява действителното положение на имотите на място, но не създава или прехвърля собственост. Съдът не кредитира заключението на вещото лице, че сграда 1524.3 е пристройката, посочена в нотариален акт № 32 от 1997г., защото тази сграда е с различна площ и е отделена от къщата, т.е. има характер на постройка, а не на пристройка. Предмет на нотариалния акт е пристройка, приобщена към къщата и понастоящем част от сгради 1524.1 и 2, узаконена за ЗП от 49 кв.м. съгласно акт за узаконяване № 29 от 28.08.1997г. За сграда 1524.3 не са представени никакви доказателства за собственост или узаконяване. Удостоверяването, че жалбоподателите са и наследници на праводателите си по документа за собственост, не води до извод, че праводателите им са били собственици на тази постройка.

Поради това процесната заповед като законосъобразна следва да бъде потвърдена, а жалбата срещу нея – отхвърлена като неоснователна.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, АССГ, 41 състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. М. П. и И. М. П. от [населено място] срещу заповед № 18-5764 от 09.06.2025г. на началника на СГКК - С..

Решението подлежи на обжалване чрез АССГ пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщението до страните.

Препис от решението да се изпрати на страните по делото.

СЪДИЯ: