

# РЕШЕНИЕ

№ 2259

гр. София, 05.04.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 26.11.2012 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **2724** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.49, ал.2 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на Н. Т. Д. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №РД-18-68/02.12.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия и картография и кадастър (АГКК). С процесния административен акт, на основание чл.49, ал.1 ЗКИР, са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри за част от район „В.” - Столична община, включваща кв. П., [жк], кв. М. ливади - запад, кв. Киноцентъра, в.з. Б., кв. Б. и в.з. Б. път, при граници: [улица], [улица], [улица], Околовръстен път, Д., [улица], [улица], [улица], границата на природен парк В., [улица], [улица], [улица].

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната Заповед, В ЧАСТТА за имоти с идентификатори 68134.1930.344, 68134.1930.345 и 68134.1930.346, като постановена в нарушение на материалния и процесуалния закон. Твърди, че имотната граница между собствения му имот пл. №345 и съседния с пл. № 346 е определена с влязло в сила съдебно решение на Върховния касационен съд (ВКС) от 27.07.2009г., което не е било съобразено от административния орган. По отношение на границата с имот пл. №344 поддържа, че никога не е имало придаване на части по регулация между двата имота. Счита неправилен извода на комисията, разгледала възраженията по кадастралната карта (КК) и кадастралните регистри (КР), че регулационните граници на урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-345, кв.198 са идентични с

имотните граници на имот пл. №345. Претендира, че вследствие неправилното заснемане на имотните граници на собствения му имот е съответно по-малка и площта му, посочена в КК и КР. Прави искане за отмяна на Заповед №РД-18-68/02.12.2010г., в оспорваната част, и връщане на преписката на административния орган за нанасяне на имот с идентификатор 68134.1930.345 в съответствие с акта за собственост и отразяване в КР на данните за собственика. Претендира за разноски. Представя писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – изпълнителен директор на АГЕНЦИЯТА по ГЕОДЕЗИЯ КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР (АГКК), оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител - адв. М., излага доводи за нейната неоснователност и моли съда да я остави без уважение. Не претендира за разноски.

Заинтересованата страна И. Д. К., оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител адв. С. излага доводи за нейната неоснователност и моли съда да я остави без уважение. Не претендира за разноски.

Заинтересованите страни: И. Г. М., Р. И. М., район В. на Столична община (СО), Е. С. Д., Й. В. Х. и В. В. Д.-М., всички редовно уведомени за образуваното съдебно производство – не се явяват и не изразяват становище по жалбата.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за продажба на недвижим имот №118, том I, рег. №2338 по нот. дело №134/2000г. жалбоподателят се легитимира като собственик на първи етаж от двуетажна жилищна сграда, заедно с ½ ид. част от общите части на сградата, както и от правото на строеж върху мястото – държавна земя, съставляваща парцел IV-345, кв.198 по плана на [населено място], местността „П. – Б.”, при съседни парцел III-344, [улица] и парцел V-346 (л.27, 28).

С НА за собственост на недвижим имот №114, том I, рег. №5467 по нот. дело №105/2001г. заинтересованата страна К. се легитимира като съсобственик на еднофамилна двуетажна жилищна сграда, заедно с правото на строеж върху държавно място, съставляващо УПИ III-344, кв.198 по плана на м. „П. – Б.”, целият с площ от 450 кв.м. (л.191).

Заинтересованите страни Е. С. Д., Й. В. Х. и В. В. Д.-М. са наследници по закон на В. Т. Д., съгласно приетото по делото Удостоверение за наследници №643/27.04.2012г. (л.143). С Договор от 18.04.1955г. на наследодателя В. Д. заедно с брат му Н. е било отстъпено право на строеж върху държавна земя, с площ от 430 кв.м. – реална част от парцел IX, кв.198 по плана м. „К. село – Б. (л.23-25). Не е спорно между страните и съдът приема за установено обстоятелството, че имотът предмет на Договора за отстъпване право на строеж от 18.04.1955г. и Предварителен протокол от 03.05.1955г. за предаване на празно дворно място е идентичен с процесния имот пл. №345.

Административното производство по създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на район „В.”, Столична община е открито със Заповед №РД-16-5/05.03.2008г. на изпълнителния директор на АГКК, обнародвана в Държавен вестник (ДВ), бр.32/ 25.03.2008г. Съобщението е публикувано и във вестниците „Монитор” и „Телеграф” от 27.03.2008г. Кадастралната карта и кадастралните регистри за част от територията на район „В.” са приети от службата по геодезия, картография и кадастър с Протокол № КД-10-17-39/ 11.06.2009г. и са обявени на заинтересованите лица чрез публикуване в ДВ, бр.88/06.11.2009г., както и

във вестниците „Монитор” и „Телеграф” от 17.11.2009г. Срещу данните, отразени в кадастралната карта и кадастралния регистър жалбоподателят е направил писмено възражение с рег. №94-9502-513/03.12.2009г., в което е посочил, че не са заснети реалните имотни граници на имот пл. №345, както и не са отразени данни за собственика. Възражението е разгледано от комисията по чл.47, ал.1 ЗКИР. С решение по т.864 по Протокол № КД-10-17-34/01-06.07.2011г. комисията е приела за основателно възражението на Н. Д. в частта относно данните за собственика и за неоснователно в останалата му част, тъй като в КК границите на имот пл. №345 са заснети на място и в съответствие с действащата регулация. След изтичане на срока за възражения и допуснатите с решения на комисията по чл.47, ал.1 ЗКИР изменения в приетите кадастрална карта и кадастрални регистри, административният орган е постановил процесната Заповед.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице инж. Б. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно дадено и въз основа на него и обясненията дадени в съдебно заседание, приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Към момента на геодезическото заснемане границите на процесните имоти не са били означени по реда на чл.38, ал.1, т.2 ЗКИР – с регламентираны трайни знаци и не са били определени чрез посочени от собствениците им гранични точки.; 2) Границата между имоти пл.№345 и пл.№346 в частта по букви А–Б от Скица №1 - приложение и неразделна част от СТЕ, минава по външната стена на масивен гараж в имота на жалбоподателя. В останалата си част по б. Б-В-Г-Д границата е нетрайно материализирана на място с ограда от бетонови колове и телена мрежа без фундамент.; 3) Границата между поземлени имоти пл.№345 и пл.№344, в частта по б. Д-Е минава по външната стена на масивна сграда на допълващото застрояване в имота на жалбоподателя, а по б. Е-Ж-И е трайно материализирана на терена по смисъла на т.2.4., раздел VII от Приложение №1 към Наредба №3, с плътна основа с височина 70 – 80 см. върху която е поставена прозрачна ограда.; 4) Границите отразени в КК за имот пл.№345 с имоти съответно пл.№344 и пл.№346 не съответстват на съществуващите на място материализирани огради.; 5) С частичен застроителен регулационен и кадастрален план (ЧЗРКП) одобрен през 1985г. парцели III-23, IV-24 и V-25 по регулационния план от 1976г. са преотредени съответно в парцел III-344, парцел IV-345 и парцел V-346, като запазват регулационните си граници по предходния план.; 6) По плана от 1985г. границата от кадастралната основа между имоти пл.№345 и пл.346 минава по т.т. 1-2-3-4 от Скица №5 - приложение и неразделна част от СТЕ, а дворищно-регулационната линия по т.1-4. По силата на дворищната регулация от 1985г. около 15 кв.м. от имот пл. №345 заключени по т. 1-2-3-4-1, се придават към съседния имот пл. №346.; 7) Материализираната на място граница между имоти пл.№345 и пл.№346 съответства на границата, попълнена в кадастралната основа на регулационния план от 1985г.; 8) След 1985г. е направено изменение в кадастралния план като границата по т.2-3 е унищожена с поставяне на условен знак „х” и е попълнена границата по т.1-2-4. Кадастралния план в този му вид е послужил като основа на действащия регулационен план, одобрен през 1996г.; 9) Отразените в КК граници на имота на жалбоподателя пл. №345 съответстват на регулационните граници на УПИ IV-345, кв.198 по действащия регулационен план на м. „П.-Б.” от 1996г., проектирани по имотни граници на имот пл. №345.

За установяване на релевантни за спора факти по делото са приети и не са оспорени относими писмени доказателства, които ще бъдат обсъдени при формиране на правните изводи: Комбинирана скица от 10.03.2011г. за пълна или частична идентичност за УПИ IV-345, кв.198, издадена от ГИС-С. (л.71); Договор от 05.04.1955г. за отстъпване правото на строеж върху държавна земя (л.190); Решение от 04.01.1999г. на Софийски районен съд (СРС), Гражданско отделение, 47<sup>-ми</sup> с-в по гр. дело №5873/1993г.; Решение от 18.12.2006г. на Софийски градски съд (СГС), Въззивно отделение, II-д с-в по гр. дело №280/2006г.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Подадена е в преклузивния срок за оспорване по чл.49, ал.2 ЗКИР, от активно легитимирано лице – носител на вещни права в недвижим имот, който попада в обхвата на одобрените с процесната Заповед кадастрална карта и кадастрален регистър.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед №РД-18-68/02.12.2010г. е издадена от компетентен орган, в предписаната форма и при постановяването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри, установени в чл.35 – чл.49 ЗКИР.

В ЧАСТТА за границите между имоти с идентификатори 68134.1930.344, 68134.1930.345 и 68134.1930.346 процесният акт противоречи на материално-правните норми и на целта на закона.

Съгласно легалното определение на чл.2, ал.1 ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република Б. набиран, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред. В чл.41 ЗКИР и чл.41 от Наредба №3/ 28.04.2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба №3) е установено, че кадастралната карта и кадастралните регистри се създават чрез обединяване на данни от карти, планове, регистри и други източници, одобрени по предвидения законов ред. При обединяване на данните за установяване на границите на поземлените имоти - обект на кадастър, административният орган е обвързан от приоритетите, установени в разпоредбата на чл.14, ал.1 от Наредба №3 (приложимата редакция ДВ, бр.16/ 21.02.2006г.).

В процесния случай при нанасяне на границите на имот с идентификатор 68134.1930.345 и имоти 68134.1930.344 и 68134.1930.346 административният орган е нарушил изискванията на цитираните норми.

Безспорно е установено с приетата СТЕ, че границите между процесните имоти не са били означени с регламентирани за целта знаци, съгласно чл.38, ал.1 ЗКИР и не са били посочени от страните. Безспорно е също и обстоятелството, че тези граници са материализирани на място с огради, чието местоположение не съвпада с регулационните граници между процесните имоти, съгласно действащия

регулационен план на местността, одобрен през 1996г., които са попълнени и като имотни граници с изменението на кадастралния план след 1985г. Предвид на това и спазвайки приоритетите на чл.14, ал.1 от Наредба №3, в сила към датата на издаване на оспорваната Заповед, границите на имот с идентификатор 68134.1930.345 съответно с имоти пл.№344 и пл.№346, е следвало да бъдат нанесени в съответствие с изпълнените на място огради. В процесния случай, обаче, ответникът е допуснал отклонение при заснемане на тази граници, тъй като в кадастралната карта те са попълнени в съответствие с границите от кадастралната основа на регулационния план за кв.198, м. „П.-Б.” от 1996г. Извън горното и за пълнота на мотивите следва да се отбележи, че спорът за вещни права върху частта с площ около 14-15 кв.м., заключена в триъгълника по т. 1-2-3-4-1 от Скица №5 - приложение и неразделна част от СТЕ, е бил разрешен в полза на праводателите на жалбоподателя и на заинтересованите страни Е. С. Д., Й. В. Х. и В. В. Д.-М. с влязло в сила на 27.07.2009г. съдебно решение от 18.12.2006г. на СГС, II-д с-в по гр. дело №280/2006г. По отношение на частта заключена по б. Е-Ж-И от Скица №1 на вещото лице и границата така както е нанесена в КК очевидно е налице спор за вещни права между жалбоподателя и заинтересованата страна К., който спор може да бъде разрешен само по общия исков ред. Производството по създаване на кадастралната карта е административно, а дейността по заснемане и отразяване границите на имотите е техническа, поради което и административният орган не е компетентен да разрешава възникнали спорове за собственост. Именно поради това при обединяване на данните от които черпи информация за границите на поземлените имоти, административният орган е обвързан от приоритетите, установени в чл.14 от Наредба №3, които пък от своя страна следват нормалната, обичайна житейска логика: че съществуващата между два имота ограда е поставена в съответствие със съществуващата имотна граница и легитимиращите документи за собственост.

Съгласно приложимата норма на чл.41, ал.2 ЗКИР данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, се набират от: а) регистрите към картите и плановете; б) представените актове по чл.38, ал.1, т.3; в) регистрите на общинската и областната администрация. В ал.3 на същата норма е предвидено, че данните за правото на собственост и за другите вещни права се уточняват въз основа на представените от службата по вписванията по реда на чл.71, ал.3 предварителни имотни партии.

В процесния случай необосновано със събраните в административното производство доказателства в кадастралния регистър за имот с идентификатор 68134.1930.345 по отношение на жалбоподателя не са вписани данните за НА за продажба на недвижим имот №118, том I, рег. №2338 по нот. дело №134/2000г. с който последният се легитимира като носител на вещни права в имота. Този акт е бил известен на административния орган при постановяване на оспорвания административен акт тъй като е бил представен ведно с писменото възражение по чл.46 ЗКИР, и е следвало да бъде правилно отразен в кадастралния регистър, както изрично е прието и в Протокол № КД-10-17-34/01-06.07.2011г. на комисията по чл.47, ал.1 ЗКИР.

По изложените доводи настоящият решаващ състав приема, че към датата на постановяването й Заповед №РД-18-68/02.12.2010г. е незаконосъобразна в оспорваната й част и следва да бъде отменена, а преписката върната на административния орган за ново произнасяне.

На основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя следва да бъдат

възстановени направените разноски по водене на делото пред настоящата инстанция, в размер на 600 (шестотин) лева – за адвокатско възнаграждение и за СТЕ.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал. 2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, ВТОРО ОТДЕЛЕНИЕ, 25-и състав

### РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №РД-18-68/02.12.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, В ЧАСТТА за границите на имот с идентификатор 68134.1930.345 с имоти с идентификатори 68134.1930.344 и 68134.1930.346.

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №РД-18-68/02.12.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, В ЧАСТТА за вписването в кадастралния регистър на данните за актовете с които се удостоверява принадлежността на вещното право на строеж върху имот с идентификатор 68134.1930.345.

ИЗПРАЩА административната преписка на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за ново произнасяне, в отменената част на ЗАПОВЕД №РД-18-68/02.12.2010г., съобразно мотивите на настоящото съдебно Решение, в 14 дневен срок от влизането му в сила.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър, представлявана от изпълнителния директор, с адрес: 1618 С.,[жк], [улица], да заплати на Н. Т. Д., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], №22, сумата от 600 (шестотин) лева – разноски по адм. дело №2724/2011г.

**РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на РБългария в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ**

Боряна Петкова