

# РЕШЕНИЕ

№ 4422

гр. София, 29.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 01.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **7210** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на Е. П. Г. и Л. М. Г. срещу Заповед №18-7893 от 30.07.2019г., издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК)-С., в частта, с която се засяга имот с идентификатор 68134.1386.28.

С оспореното изменение се нанасят нови обекти в кадастралната карта, като се променят границите на поземлен имот с идентификатор 68134.1386.28 и се отнема част от площта му.

Жалбоподателите Е. П. Г. и Л. М. Г. оспорва заповедта като незаконосъобразна. Подробни аргументи излагат в съдебното заседание и в писмени бележки, представени от пълномощника им адвокат О. Д.. Твърдят, че кадастралната карта отразява вярно действителното фактическо положение на имота и на построената в него сграда, поради което считат, че не са налице непълноти или грешки и не е имало фактическо основание за издаване на оспорената заповед. Сочат, че с изменението не само се отнема част от площта на имота им, но и новата имотна граница засяга построената в имота сграда. Според тях с настоящата заповед се цели да се отнеме част от имота им в полза на заинтересованите лица. Адвокат Д. заявява претенции за адвокатско възнаграждение по реда на чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата за всеки жалбоподател поотделно, както и присъждане на разноските по делото.

Ответникът – началникът на СГКК- [населено място], чрез процесуалния си

представител юрисконсулт Ц. А., оспорва жалбата. Твърди, че изменението е съобразено с документите за собственост. Претендира заплащане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна И. Б. Д., представлявана от пълномощника си адвокат Д. К. – Ж., оспорва жалбата. Счита, че заповедта е законосъобразна, тъй като е съобразена с документите за собственост.

Заинтересованите страни Г. Б. К. и Столична община не изразяват становище по жалбата.

СЪДЪТ приема жалбата за процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

#### Установени факти:

Всички относими към предмета на спора факти са установени от административната преписка, приетите писмени доказателства и заключението на съдебно-техническата експертиза.

#### По отношение на вещните права

1. Жалбоподателите Л. М. Г. и Е. П. Г. са представили в административното производство следните документи за собственост:

- Нотариален акт № 147, том LLXXXVI, дело 27433 от 09.12.1994 г., изд. от I-ви нотариус при СРС, с който се легитимират като собственици на дворно място с площ 465 кв.м, имот пл. № 28, кв. 71 (стар 116, 77), м. „бул. Ст. Д.“;

-Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по регулация, вписан в Службата по вписванията под акт № 93, том XVI, рег. 5188, дело 3765 от 08.03.2002 г., с който жалбоподателите са признати за собственици на следните недвижими имоти, придадени по регулация към собствения им УПИ III-28, кв. 116, м. „бул. Л. шосе“, а именно: 30 кв.м от имот пл. № 23; 18 кв.м от имот пл. № 25; 2 кв.м от имот пл. № 26. Придаваемите места са придобити по силата на одобрения със Заповед № РД-50-09-293/25.09.1985 г. и Заповед № РД-09-50-589/28.10.1998 г. регулационен план.

Площта по документи за собственост на придобития имот - УПИ III-28, кв. 116, е 515 кв.м.

В хода на съдебното производство жалбоподателите представят Нотариален акт за собственост върху недвижим имот на основание договор за покупко-продажба и извършено строителство на сграда в собствен поземлен имот, вписан в Службата по вписванията под акт I39, том IV, вх.рег.№1967 от 19.01.2022г., дело №1118/2022г., с който жалбоподателите се легитимират като собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1386.28 с площ от 554 кв.м. и изградената сграда в имота.

2.Заинтересованите страни Г. Б. К. и И. Б. Д. са наследници на Р. Г. Д. и Б. П. Д. (съгласно Удостоверение за наследници №1725/21.04.2015г., издадено от Столична община, район К. село.)

Със Заповед № РД-57-784/28.09.1999 г. на кмета на Столична община от актовете книги за общинска собственост, от акт № 734/14.04.1999 г., са отписани 1/6 идеална част от имот пл. № 24, 1/12 идеална част от имот № 25 и 1/12 идеална част от имот №

26, чието владение е предадено на Р. Г. Д. и Б. П. Д.. Останалата част от имотите е собственост на Столична община.

#### Кадастрален и регулационен статут на имотите

1. Неурегулиран поземлен имот с пл. № 28, кв. 116 от кадастралния план, действал до одобряването на КККР, по данни от кадастралния план на Столична община, поддържан в цифров вид, е с графична площ 477 кв.м и с площ по документ за собственост на жалбоподателите - 465 кв.м. – нотариалният акт от 1994г.

След урегулирането на имота на жалбоподателите в УПИ III-28, кв. 116 от регулационния план, одобрен със Заповед № РД-50-09-293/25.09.1985 г. и Заповед № РД-09-50-589/28.10.1998 г., съгласно представената по делото комбинирана скица, графичната му площ е 518 кв.м., докато площта по документи за собственост на УПИ III-28, кв. 116 от регулационния план, одобрен със Заповед № РД-50-09-293/25.09.1985 г. и Заповед № РД-09-50-589/28.10.1998 г., е 508 кв.м (465 кв.м + 50 кв.м – 7 кв.м), при което за обособяването на УПИ са придадени 50 кв.м от съседни имоти и са отнети 7 кв.м.

В кадастралната карта имотът на жалбоподателите е нанесен с идентификатор 68134.1386.28 и с площ от 554 кв.м. Регулационните и имотните граници не съвпадат. Границата на имот с идентификатор 68134.1386.28 с имоти идентификатори 68134.1386.27 и 68134.1386.25, засегната от оспорваното изменение на КККР, е нанесена в КККР по заснета на място граница, различна от сега съществуващата.

В имота на жалбоподателите е построена сграда за търговия, отразена в кадастралната карта с идентификатор 68134.1386.28.2. Сградата е свободно стояща в имотните граници на 68134.1386.28, но лежи на регулационната линия на УПИ III-28, който е с по-малка площ.

Към настоящия момент между имоти 68134.1386.28 и имоти идентификатори 68134.1386.27 и 68134.1386.25 съществува ограда от метални колове и платна.

2. Поземлени имоти 25 и 26 са нанесени в кадастралната карта като поземлен имот с идентификатор 68134.1386.25 с площ от 198 кв.м., собственост на Столична община и на Г. Б. К. и И. Б. Д..

3. Поземлен имот 27 е нанесен в кадастралната карта като поземлен имот с идентификатор 68134.1386.27 с площ от 335 кв.м., собственост на Столична община.

#### По отношение на административното производство

Производството пред административния орган е започнало по заявление с вх.№01-339478 от 30.10.2017г. от И. Б. Д., с което заинтересованите страни са поискали отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта чрез изменението ѝ, състоящо се в промяна на границите на поземлени имоти с идентификатори 68134.1386.28, 68134.1386.27, 68134.1386.25, 68134.1386.2146 и 68134.1386.2042 в съответствие с границите на ПИ 24 и реални части от ПИ 25 и ПИ 26, кв. 116, [улица], район „Н.“, съгласно изготвен проект.

С проекта са обособени следните поземлени имоти с проектни идентификатори:

-проектен 68134.1386.2852, съответстващ на имот пл. № 24;

-проектен 68134.1386.2850, съответстващ на частта от имот пл. № 26, която не е включена в УПИ Ш-28, кв. 116;

-проектен 68134.1386.2851, съответстващ на частта от имот пл. № 25, която не е включена в УПИ Ш-28, кв. 116.

Изменението на кадастралната карта не е съобразено със съществуващата на място граница между имотите на жалбоподателите и на заинтересованите страни. Част от югоизточната граница на имот идентификатор 68134.1386.28 се изменя по регулационната граница на УПИ Ш-28, кв. 116 от регулационния план, одобрен със Заповед № РД-50-09-293/25.09.1985 г. и Заповед № РД-09-50-589/28.10.1998 г. Изменението не засяга УПИ Ш-28, за който са съставени първите два нотариални акта на жалбоподателите, но засяга имота, който те фактически владеят, включително и изградена в него постройка, за които жалбоподателите са също признати за собственици съгласно нотариалния акт, представен в хода на съдебното производство. При това изменение площта на поземления имот, нанесена в кадастралната карта, се намалява на 530 кв.м.

Срещу проекта за изменение е подадено възражение от жалбоподателите, към което са приложени единствено първите два нотариални акта. Липсват представени строителни книжа за засегнатата сграда. В придружителното писмо, с което административната преписка е изпратена в съда, са изложени аргументи за неоснователност на възражението - приложен регулационен план и определена след изменението площ на имота от 530 кв.м., която е по-голяма отколкото площта по документите за собственост, представени с възражението.

Административният орган е издал обжалваната заповед, с която е одобрил исканото изменение.

Правни изводи:

1. Заповедта е издадена от компетентен орган. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастръ по местонахождение на имота, съгласно чл.54, ал.4 от ЗКИР.

2. Заповедта е издадена в изискуемата от закона писмена форма, в която са изложени фактическите и правните основания за издаването ѝ.

3. Заповедта е издадена при спазване на административно-производствените правила. На основание чл.26, ал.1 от АПК за започнатото производство са уведомени засегнатите собственици, като административният орган им е осигурил възможност да изразят становище, да направят искания или възражения.

4. Заповедта, към момента на издаването ѝ, е съобразена с материалноправните разпоредби.

Съгласно §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.

Установи се по делото, че кадастралната карта е одобрена в противоречие с приоритетите по чл.14 от Наредба № 3 от 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отм), които са възпроизведени и в сега действащата Наредба № РД-02-20-5 от 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. На първо място имотните граници се установяват по геодезически измервания на означените на място граници в съответствие с правото на собственост - т.1, а когато такива означени граници липсват, установяването се извършва по реда на следващите източници на кадастрални данни - съгласно т.4 и т.5 от чл.14 имотните граници се установяват приоритетно по регулационния план, а не по геодезическите измервания на съществуващите на място материализирани граници. Отделно от това, кадастралната карта не е съобразена с границите на имота на жалбоподателите, описани в нотариалните актове, въз основа на които те са вписани като собственици в кадастралния регистър, т.е. кадастралната карта отразява неверни данни.

Следователно в кадастралната карта е била налице грешка по смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР и искането за изменението на кадастралната карта не е било без фактическо основание, противно на твърдението на жалбоподателите.

В съдебното производство обаче жалбоподателите представиха документ за собственост за целия поземлен имот 68134.1386.28, с който на практика въвеждат материалноправен спор, заявявайки собственически права срещу реституираното право на собственост на Г. Б. К. и И. Б. Д.. Това е нов факт, установен след издаване на административния акт, но тъй като е от значение за делото, на основание чл.142, ал.2 от АПК той следва да бъде взет предвид за преценката на материалната законосъобразност на акта. Представянето на конкуриращи се документи за собственост сочи на материалноправен спор между заинтересованите страни и жалбоподателите. Този спор не може да бъде обсъждан нито в административното производство пред СГКК, нито в настоящото производство, а следва да бъде разрешен от гражданския съд. Едва след разрешаването му с влязъл в сила съдебен акт следва да се променят имотните граници в съответствие със съдебното решение. В този смисъл е и императивната разпоредба на 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. А до тогава, административният орган трябва да впише в кадастралния регистър данните за всички собственици, които представят документи за собственост върху имота – чл.53, ал.2 от ЗКИР.

5. Представеният нов документ за собственост поставя издадената заповед в несъответствие с целта на закона

Основната цел на кадастралната карта е да документира местоположението, границите, трайното предназначение на територията и начина на трайно ползване на недвижимите имоти – чл.1, ал.2, т.1 от ЗКИР, както и създаването и воденето на имотния регистър - т.2, а основната цел на кадастралния регистър – да поддържа данни за собственика на недвижимия имот и за акта, от който собственикът черпи правото си, както и данни за другите вещни права върху недвижимия имот – чл.30, ал.2 от ЗКИР.

При заявен материалноправен спор, изменението на границите на имота в кадастралната карта съобразно документите за собственост на един от

конкуриращите се собственици на практика предрешава изхода на спора и създава правна несигурност до момента на окончателното му решаване с влязъл в сила съдебен акт – каквито правомощия административният орган няма и не такава е целта на ЗКИР.

Оспорената заповед се явява незаконосъобразна като противоречива на материалния закон и на целта му – отменителни основания по чл.146, т.4 и т.5 от АПК. Преписката следва да се върне обратно на административния орган за съобразяване с представения в съдебното производство нотариален акт и отразяване на данните в кадастралния регистър за всички лица, които удостоверяват вещни права в имота. При разглеждане на преписката административният орган трябва да съобрази разпоредбите на чл.53, ал.2 и чл.54, ал.2 от ЗКИР.

Разноски:

При този изход на спора на основание чл.143, ал.1 от АПК право на разноски би трябвало да възникне за жалбоподателя.

Тъй като спорът обаче бе решен в хипотезата на чл.142, ал.2 от АПК, съдът намира, че в случая е налице празнота в закона по отношение на следващите се разноски – затова по справедливост разноските трябва да останат така, както са направени от страните, поради което съдът не се произнася по разноските.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 38-и състав,

#### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед №18-7893 от 30.07.2019г., издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-С., в частта, с която се засяга имот с идентификатор 68134.1386.28.

ИЗПРАЩА преписката на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] за ново разглеждане при спазване на задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона, дадени с мотивите на съдебното решение.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

