

# РЕШЕНИЕ

№ 6166

гр. София, 06.11.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 29.09.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветанка Паунова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **911** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на [фирма], представлявано от управителя Т. Л. П., против заповед № 18-11433/01.11.2019г., издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С., с която на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 и ал. 2 и 3 и чл. 54, ал. 1 и 4 от ЗКИР е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, общ. Столична, одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на изпълнителния директор на АГКК и съгласно скица-проект № 15-555513/21.06.2019г., в частта за ПИ с идентификатор 68134.1971.1347.

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на заповедта. Сочи се, че същата е издадена при неизяснена фактическа обстановка, без да е изяснен въпросът дали съществува спор за материално право между страните и дали действащият регулационен план съответства на документите за собственост. Иска се отмяна на заповедта.

Ответникът – началникът на Службата по геодезия, картография и кадастър С. не взема становище по жалбата.

Заинтересованите страни – Столична община район „В.“ и [фирма] също не вземат становище по жалбата.

Заинтересованата страна – Д. И. Х. счита, че при постановяване на съдебното решение следва да се вземе предвид заключението на СТЕ.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, приема следното:

От представените по делото доказателства /договор за доброволна делба на съсобствен недвижим имот; нотариален акт за продажба на незастроен поземлен имот № 135, том I, дело № 127/2002г.; договор за продажба на търговско предприятие и анекс към договор за продажба на търговско предприятие/ е видно, че жалбоподателят [фирма] е собственик на незастроен поземлен имот, идентичен с парцел XII-1347 в кв. 132 по плана на [населено място], местност „Квартал Д.-разширение-север-II част, с площ от 875 кв.м.

Съгласно скица № 15-359787/27.07.2017г. гореописаният имот отговаря на ПИ с идентификатор 68134.1971.1347 по КККР на [населено място], с площ 877 кв.м., записан в КРНИ на [фирма].

Видно от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 11, том В-II, рег. № 2087, дело № 191/2001г. Д. И. Х. е собственик на УПИ, намиращ се в [населено място], район „В.“ СО, означен по скица като парцел XIV-1347 от кв. 132 по плана на [населено място], местност „кв. Д.-разширение-север-II част“ с площ от 875 кв.м, а съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот № 12, том В-II, рег. № 2088, дело № 192/2001г. Д. И. Х. е собственик на УПИ, намиращ се в [населено място], район „В.“ СО, означен по скица като парцел XIII-1347 от кв. 132 по плана на [населено място], местност „кв. Д.-разширение-север-II част“ с площ от 875 кв.м.

С частично изменение на ПР, одобрено на 8.01.2002г. от кмета на район „В.“ СО, двата имота са обединени в нов УПИ XIII-1347 с площ 1750 кв.м, нанесен в КР като поземлен имот с идентификатор 68134.1971.2198 с площ 1714 кв.м., записан в КР на Д. Х..

Производството пред административния орган е започнало по заявление вх. № 01-136710/28.03.2019г. от Д. И. Х. за нанасяне на настъпили промени в КК и КРНИ по отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.1971.2198. Видно от обяснителната записка към приложения проект (л. 84) исканото изменение се състои в коригиране на границата на ПИ 68134.1971.2198 към [улица] по улично-регулационната линия и на границите на същия имот към съседните имоти 68134.1971.1347 и 68134.1971.1219, съгласно документите за собственост.

За исканото изменение са уведомени заинтересованите страни. Депозирано е възражение от управителя на [фирма], че с исканото изменение се отнемат 15 кв.м. от имота на дружеството.

Ответникът е уважил подаденото заявление и е постановил Заповед № 18-11433/01.11.2019г., с която на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 и ал. 2 и 3 и чл. 54, ал. 1 и 4 от ЗКИР е одобрил изменение в КККР на [населено място], засягащо имоти с идентификатори 68134.1971.17, 68134.1971.1219, 68134.1971.1347 и 68134.1971.2198. Изменението в КККР на [населено място] се състои в коригиране на източната, западната и южната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.1971.2198 в съответствие с границата на УПИ XIII-1347, кв. 132 по регулационния план на местност „кв. Д.-разширение-север-II част“, одобрен с решение № 10 по протокол № 24/30.03.2001г., ИПР за кв. 132, УПИ XIII-1347, одобрено със заповед № РД-50-03/08.01.2002г., документите за собственост и съгласно проект, изработен от правоспособно лице по ЗКИР. По отношение на имот 68134.1971.1347, собственост на жалбоподателя, изменението се състои в коригиране на източната му граница, при което се намалява площта му от 877 кв.м на 860 кв.м.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е назначена и изслушана съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните. Според заключението на СТЕ за УПИ XII-1347, кв. 132 /собственост на жалбоподателя/ действия ИПРЗ за кв. 132, УПИ II, XII, XIII, XIV, одобрен със заповед № РД-50-291/30.10.2001г. на кмета на р-н „В.“. За УПИ XIII-1347, кв. 132 /собственост на заинтересованата страна X./ действия ИПРЗ за кв. 132, УПИ XIII-1347, одобрен със заповед № РД-50-03/08.01.2002г. на кмета на р-н „В.“. Причина за разликата в заснетата и отразена в КККР площ и площта, посочена в документите за собственост, се дължи на точността на измерване и точността на изчисляване от стари планове, изработени в графичен вид. Втората причина за разлика в площта е че оградите не са граници на имотите.

УПИ XII-1347, кв. 132 е с площ 861мІ по сега действащ ИПРЗ/30.10.2001г. КККР/2011г. отразява имот 68134.1971.1347, площ 877мІ, стар 1347, кв. 132, п-л XII. Проектен имот 68134.1971.1347 е с площ 860мІ, стар 1347, кв. 132, п-л XII в съответствие с действащия към момента за XII-1347 - ИПРЗ/30.10.2001г. Разликата от 1мІ е в границите на допустимите отклонения.

Изменението е наложено поради отстраняване на непълноти и грешки в основната КККР/2011г. Кадастралната карта от 2011г. отразява неправилно местоположението на общата граница по изградената на място ограда, довело до несъвпадение с вътрешна синя регулационната линия между УПИ XII-1347 и XIV-1347.

С ИПРЗ за кв. 132, УПИ II, XII, XIII, XIV, одобрен със заповед № РД-50-291/30.10.2001г. на кмета на р-н „В.“, от парцел II-1347 са образувани четири еднакви УПИ. По този план се отнася приложената скица за УПИ XII-1347, кв. 132 (л.39), собственост на [фирма], н.а. № 138/2002г. УПИ XII-1347 от 875мІ, описан в н.а. № 138/2002г., е собственост на [фирма].

С ИПРЗ за кв. 132, УПИ XIII-1347, одобрен със заповед № РД-50-03/08.01.2002г. на кмета на р-н „В.“, от УПИ XIII-1347 и XIV-1347 е образуван нов УПИ XIII-1347 с площ 1750мІ, кв. 132. Планът не предвижда придаваеми и отчуждаеми части от съседни имоти. За УПИ XIII-1347 действия ПУП-ИПРЗ, одобрен със заповед № РД-50-03/08.01.2002г.

Кадастралната карта от 2011г. отразява като имотни съществуващите на място огради, които са в отклонение от действителното положение, установено от плановете, действали до влизане в сила на КККР. Оспорената заповед касае изменение в границите на имоти 68134.1971.17, 68134.1971.1653, 68134.1971.1347 и 68134.1971.2198.

Оградата не е граница на имота. Причина за изменение на границите на имот 68134.1971.2198 е несъответствие между съществуващото положение в плановете и отразеното в кадастралната карта.

Скицата-проект отразява вярно проектния имот 68134.1971.2198. Източната обща за имоти 68134.1971.2198 и 68134.1971.2119 регулационна линия съвпада с кафявата имотна. Изградената на място ограда (заличена със знак „X“) е в отклонение от регулационната и от имотната и навлиза в съседен от изток имот. Южната улична регулационна линия на УПИ XIII-1347 съвпада с кафявата имотна в отклонение от изградената на място ограда (заличена със знак „X“). Западната регулационна линия на 68134.1971.1347 не съвпада с имотната по предходен план и с изградената по нея ограда. Изградената на място ограда съвпада с имотната в отклонение от регулационната. По документ за собственост [фирма] притежава УПИ XII-1347.

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

Жалбата е допустима. Подадена е срещу акт, подлежащ на оспорване по съдебен ред, от заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР, при наличие на правен интерес. Жалбата е подадена в преклузивния срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – началник на СГКК С. и в пределите на предоставената му власт, съобразно чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Заповедта е издадена в предвидената от закона форма и съдържа изискуемите реквизити по чл. 59, ал. 2 от АПК.

Налице е обаче съществено процесуално нарушение, вследствие на което е нарушен и материалният закон. Административният орган е издал оспорения акт без да провери и прецени събраните доказателства и без да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая, в нарушение на чл. 35 и 36 от АПК. По същество началникът на СГКК С. безкритично е одобрил скицата-проект и обяснителната записка към проекта, без да съобрази представените по преписката титули за собственост и наличните данни за собствениците в КР.

Основанията за изменение на одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри са посочени в чл. 51, ал. 1, т. 1-3 от ЗКИР - изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; непълноти или грешки и явна фактическа грешка. В случая правното основание за изменението е по т. 2 от текста. Съгласно § 1, т. 16 ДР на ЗКИР (изм. ДВ, бр. 57 от 2016г.) „непълноти или грешки“ са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. С оглед на това, в развилото се производство е следвало да се спазва процедурата по чл. 54 от ЗКИР.

С обжалваното изменение на КККР е извършена промяна в границите на имот с идентификатор 68134.1971.2198 в съответствие с границите на УПИ XIII-1347, кв. 132 по регулационния план на местност „кв. Д.-разширение-север-II част, одобрен с решение № 10 по протокол № 24/30.03.2001г., ИПР за кв. 132, УПИ XIII-1347, одобрено със заповед № РД-50-03/08.01.2002г. и представените документи за собственост.

Съпоставено площите на коментираните имоти, преди и след одобреното изменение, се установява, че УПИ XII-1347, собственост на жалбоподателя, е с площ по документ за собственост - 875 кв.м, преди изменението на КК е с площ 877 кв.м, а след изменението - 860 кв.м. УПИ XII-1347, кв. 132 е с площ 861 кв.м по сега действащ ИПРЗ/30.10.2001г. УПИ XIII-1347, собственост на заинтересованата страна Х., е с площ по документ за собственост – 1750 кв.м., преди изменението на КК е с площ 1714 кв.м., а след изменението – 1751 кв.м. УПИ XIII-1347, кв. 132 е с площ 1750 кв.м по сега действащия ПУП-ИПРЗ/08.01.2002г. Видно е, че след изменението площта на ПИ 68134.1971.1347 се намалява от 877 кв.м на 860 кв.м, която площ не съответства на документа за собственост на жалбоподателя, съгласно който имотът е с площ от 875 кв.м. В тази насока е и изричното възражение на жалбоподателя, депозирано пред СГКК С., а именно че с поисканото изменение на КККР се отнемат 15 кв.м от собствения му имот.

Исканото изменение попада в хипотезата на допуснатата грешка /чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР/ при одобряване на първоначалната КККР от 2011г., като се сочи, че границите

на новопроектирания ПИ 68134.2198 се привеждат в съответствие с регулационната граница от действащия регулационен план.

Това изменение обаче, дори и да е установена грешка, би могло да се извърши при отсъствие на спор за материално право между собствениците на поземлените имоти, засегнати от процесното изменение. Съгласно чл. 54, ал. 2 от ЗКИР /ред. ДВ, бр.49/2014г./, когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след разрешаването на спора по съдебен ред. Следователно при наличие на спор за материално право измененията на КК и КР, свързани с непълнота или грешка във връзка със спора, могат да се отстранят чак след разрешаването на спора по съдебен ред. Изменението преди разрешаване на спора е недопустимо. /Р № 5952 от 09.05.2018г. по адм. д. № 14164/2017г., II отд. на ВАС/. Процесната заповед е издадена на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, като при наличие на спор за материално право, административният орган е следвало да се съобрази с изискването на чл. 54, ал. 2 ЗКИР. Последната норма, макар и да не изисква изготвяне на акт за непълноти и грешки, задължава органа при установяване на спор за материално право (спор за собственост), т.е. при констатирано застъпване на площта и границите със съседен имот и изрично направено възражение от засегнатия собственик, придружено с документи, удостоверяващи противопоставими права, да не извършва исканото изменение до приключване на отделно исково производство с влязло в сила решение между страните, имащо сила на пресъдено нещо за тях.

В случая исканата промяна в границите на имота е свързана със спор за материално право между засегнатите лица. Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да се установят реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Липсата на такова съгласие, какъвто е настоящият случай, предвид направеното възражение срещу изменението от настоящия жалбоподател и представените от него доказателства, може да бъде преодоляна само с влязло в сила съдебно решение за установяване на правата на засегнатите лица, но не и чрез други способности или обстоятелства. В хода на административното производство са събрани достатъчно писмени доказателства, които сочат, че е налице спор между страните за границите на засегнатите имоти.

При наличен спор за материално право, не са били налице предпоставките на посоченото в заповедта основание за изменение на КККР поради непълноти и грешки. Напротив, в този случай административният орган, при условията на обвързана компетентност, е следвало съгласно чл. 54, ал. 2 ЗКИР да не издава заповед за изменение на КККР, преди приключване на спора по съдебен ред. Този спор се явява преюдициален спрямо административното производство за отстраняване на грешки в кадастралния план, поради което следва да се изчака разрешаването му по съдебен ред. При липса на такова съдебно решение, заповедта за изменение на КККР е преждевременно издадена, което обуславя нейната незаконосъобразност.

При този изход на спора и с оглед своевременно заявеното искане за присъждане на разноски по делото, същото следва да бъде уважено. Следва да бъдат присъдени в полза на жалбоподателя разноски в размер на 300 лв., от които 250 лева депозит за СТЕ и 50 лв. заплатена държавна такса.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на [фирма], представлявано от управителя Т. Л. П., Заповед № 18-11433/01.11.2019г., издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С..

ВРЪЩА преписката на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. за ново произнасяне по заявление с вх. № 01-136710/28.03.2019г., подадено от Д. И. Х., съобразно мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Служба по геодезия, картография и кадастър С. да заплати на [фирма] ЕИК[ЕИК] направените по делото разноски в размер на 300 (триста) лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: