

РЕШЕНИЕ

№ 18114

гр. София, 13.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в публично заседание на 15.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **12171** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.54, ал.6 ЗКИР във вр. с чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба от В. Д. С., срещу Заповед № 18-5042/22.05.2025г., издадена от началник на Служба геодезия, картография и кадастър-С., в частта, касаеща поземлен имот с идентификатора 68134.4225.9646.

В жалбата се твърди, че заповедта е издадена в нарушение на материалноправните разпоредби и се иска нейната отмяна.

Ответникът – началника на СГКК-С., редовно призован не изпраща представител и не изразява становище.

Заинтересованите лица – А. Г. Д., М. М. Д. и Х. М. Д., чрез процесуалния си представител оспорват жалбата и молят съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли.

Заинтересованите лица - Борика Н. М., Н. Г. З., А. Г. М., С. Б. Ж., Б. Б. Ж., В. Д. Ж., С. Р. М., Е. М. М., М. М. Н., Е. Х. А. и Район „Овча купел“-Столична община, чрез кмета, редовно призовани не се явяват, не изпращат представители и не изразяват становище по оспорването.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като се запозна с приложените и приети по делото писмени доказателства и след като обсъди становищата на страните, прие за установено следното от фактическа страна:

Оспорващата се легитимира като собственик на недвижим имот с идентификатор 68134.43359524, за доказването на което е приложен Нотариален акт № 199, том XIX, дело 3297/1986г.

Производството пред административния орган е образувано по Заявление вх.№ 01-

311598/06.06.2024г. от В. С., което е поскано изменение на действащата кадастрална карта, изразяващо се в промяна на границите на имоти по скица-проект № 15-633351/20.06.2024г. в съответствие с част от югозападна граница на имот с пл.№ 410, кв.12а /стар 1143, кв.7А/, по стар кадастрален план на [населено място], к.л.424, емисия-1943г. и югоизточната част на имот с пл.№ 410, кв.12а /стар1143, кв.7а/, попадащ в УПИ XVII-410, кв.221 от действащия план за регулация, за която е отменено отчуждаването със Заповед № РД-43-602/08.07.1994г.

По реда на чл.26, ал.1 от АПК, административният орган е уведомил заинтересованите лица за исканото изменение като е указал възможността им за становище. В законоустановения срок е постъпило възражение от заинтересованите лица А. Г. Д., М. М. Д. и Х. М. Д., манифестиращи се като собственици на имот с идентификатора 68134.4225.9646, с което се изразява несъгласие с исканото изменение, тъй като границите на техния ПИ в КККР съответстват на границите на УПИ ХLI-405, 406, 406а от кв.221 по плана на [населено място], м.“Овча купел – стори кв.12а и част от 23“ отделно са наведени доводи, че с предходно заявление от 2015г. е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота на оспорващата, от което е видно, че нейния имот е навлязъл в имота на заинтересованите лица. За доказване на собственическите си права са приложили Нотариален акт за създаване на съсобственост върху урегулиран поземлен имот № 8, том VI, рег.№ 9690, дело № 871/2021г.

Въз основа на това, началник служба ГKK-С. е приел, че между страните е налице спор за материално право, решаването на който следва да бъде решен по общия исков ред, поради което е постановил оспорвания в настоящето производство отказ.

За изясняване на спорните по делото факти и обстоятелства е изготвена съдебно-техническа експертиза, оспорена от В. С., от заключението на която се установява следното :

Действащ регулационен план за района, в който попадат имотите на страните е Регулационен план на кв.Овча купел - стар кв.12 и част от кв.23, одобрен с Решение №113 по протокол 24 от 30.03.2001 г., с изменението за имотите на заинтересованите страни с ИПР и ПЗ за кв. 221 - У ПИ ХLI одобрен със Заповед РОК21 - РА50-29 от 25.05.2021 г. на Гл.арх. на СО район Овча купел, с която заповед са обединени трите парцела за имоти 405, 406 и 406А , а именно парцел ХLIII-405 ,парцел ХLII-406 и парцел ХLI-406А, всички от кв.221. Границата между имота на оспорваща и този на заинтересованите лица според вещото лице е именно по този регулационен план.

Предходен регулационен план е регулационен план на м. [жк], одобрен със Заповед РД-50-09-79 от 06.03.1984 г. По този регулационен план за имотите на страните не са били отредени самостоятелни парцели. Имотът на С. и имот 406а по този план попадат в парцел 111 - за озеленяване, охранителна зона за високо напрежение и проектно трасе за ж.п.линия. Останалите два имота от имотите на заинтересованите лица попадат в парцел II с отреждане за психоневрологичен диспансер. Този регулационен план не е бил прилаган.

В кадастралния план от 1977 г., актуализиран през 1980 година - к.л.424 (който план е използван като кадастрална основа на регулационния план от 1984 година) са били нанесени имотите на страните. От анализа на този план се установява, че към 1984 година между ПИ 410 и ПИ 406а е съществувала алея за пешеходен достъп, отразена като имот без пл.№ в кадастралния план. През 1985 и 1986 е била променена конфигурацията на тези два имота и те са станали съседни, като в тях е била включена площта на алеята. За това са били издадени заповед РД-50- 09-126 от 19.4.1985 и Заповед РД-50-09-55 от 24.01.1986г. Тези заповеди са влезли в сила и са били отразени върху полето на регулационния план, но в материалите по делото вещото лице не е открило данни за заплащане на придадените части.

От комбинирана скица, изготвена от ГИС С. на 13.02.2024г. /л.31/, съдебният експерт е приел, че

границата на изменената кадастрална основа от 1985-1986 г. е по границата между ПИ 410 и ПИ 406а по архивния кадастрален план, която съвпада с границата между УПИ XVII-410 и УПИ XLI405,406,406а по действащия регулационен план.

При извършения оглед на място в УПИ XLI-405, 406, 406А от кв.221 е установена налична изградена в груб строеж сграда, която вече е нанесена в КККР като сграда с идентификатор 68134.4335.9646.17, а в имота на оспорващата е налично метално хале върху бетонова основа и масивна едноетажна постройка пред него към бул.Овча купел. Имотът е ограден от всички страни, като спорната по делото ограда е от метални колове, телена мрежа и текстилно платно върху нея. При извършените контролни измервания вещото лице констатирало, че отстоянието между съществуващата ограда и изградената в имота сграда, както и отстоянията между оградата и постройката в имота на жалбоподателката не съответстват на отстоянията по кадастралната карта и действащия регулационен план, като оградата е на запад от тези съвпадащи си граници, но не съответства и на местоположението, посочено в скицата - проект към обжалваната заповед. На базата на тези констатации е приело, че местоположението на тази ограда е по източните стени на съществуващите в ПИ 406А и разрушени към момента постройки. Отражено е също така в заключението, че са налице видими белези от трасиране на границите на УПИ, които по процесната граница не съвпадат със съществуващата на място ограда.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА като подадена в срока по чл.149, ал.1 АПК, от активно легитимирано лице, с правен интерес да оспорва, насочена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА поради следните съображения:

Актът е издаден от компетентен административен орган – началника на СГКК-С., като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.54, ал.4 ЗКИР, съгласно която 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 кадастър по местонахождение на имота. В настоящия случай процесните имоти се намират на територията на СО, Област С., поради което и компетентен да одобри или да откаже да одобри процесното изменение е именно началникът на СГКК-С..

Заповедта е издадена в предвидената от закона писмена форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването ѝ, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на издателя на акта, указания относно реда и срока за обжалване. От фактическа страна заповедта е мотивирана с припокриване на площи от имота на жалбоподателя с площи от имотите на заинтересованата страна и конкуриращи се титули на правото на собственост, а като правно основание за издаването ѝ е посочена разпоредбата на чл.54, ал.2 ЗКИР вр. чл.59, ал.1 АПК.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административно-процесуалните правила, които да са от категорията на съществени, които да са ограничили правото на защита на страните и да са препятствали възможността им адекватно да я организират и които да мотивират неговата отмяна. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание. Настоящия случай не е такъв. Видно от материалите по делото страните са надлежно уведомени по реда на чл.26, ал.1 от АПК като в дадения им срок са упражнили правото си на защита.

Правилно е приложен и материалният закон.

Производството по изменение на КККР е регламентирано в Глава шеста ЗКИР – „Поддържане в

актуално състояние на кадастралната карта и кадастралните регистри“, чл.51 и сл. Съгласно чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки, в каквато насока са доводите на жалбоподателя с оглед несъответствието в площта на имота му по кадастрална карта и по документ за собственост. Легална дефиниция на понятието "непълноти или грешки" е дадена в § 1, т.16 ДР ЗКИР и съгласно посочената разпоредба това са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Доколкото площта на един имот е функция от неговите граници то несъответствието между площта по документ за собственост и тази, съобразно нанесените граници на имота в кадастралната карта, сочи на извод за наличието на непълнота или грешка по см. на § 1, т.16 ДР ЗКИР. Тази непълнота или грешка обаче, не може да бъде преодоляна с одобряване на предложеното от жалбоподателя изменение. На първо място, защото е налице съвпадение на границите по регулация и имотните граници в кадастралната карта по отношение на ПИ с идентификатор 68134.4335.9646 и второ Североизточната регулационната граница на УПИ ХП-405.406,406а съвпада с имотната граница съгласно кадастралната основа на регулационния план, одобрен през 2001г., както и съвпада с имотната граница от кадастралния план за територията по изменението/попълването ѝ/ от 1985г.(за ПИ 406А) и от 1986 г.(за ПИ 410). Към датата на одобряване на кадастралната карта за района /със Заповед № РД-18-51/15.07.2010г./ разпоредбата на чл.43, ал.1, т.5 ЗКИР предвижда, че границите на поземлените имоти се установяват, както следва: от означеното на място състояние в съответствие с правото на собственост; от съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени по реда на буква "а"; от работните материали, изработени по време на определяне на границите; от одобрена кадастрална карта; от планове и карти, посочени в чл.41, ал.1, т.1 - карти, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на отменения Закон за единния кадастър на Народна република България, отменения Закон за териториално и селищно устройство, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, които имат характер на основни кадастрални данни и отговарят по съдържание и точност на изискванията, определени с наредбата по чл.31. Т.е. границите по регулационния план, на които е основал заявлението си жалбоподателят, са на последно място по приоритетност при определяне границите на имотите по КК и несъответствията между тях не представляват „непълноти или грешки“ по см. на § 1, т.16 ДР ЗКИР. Отделно от заключението на вещото лице, което съдът кредитира, има разлики между площите на двата имота по архивния кадастрален план и описаните в документите за собственост площи: за имота на оспорващата - площ по документ 2400 кв.м. (но графично измерена по стария кадастрален план от 1943 г. площта на ПИ 1143 е 2101 кв.м.), а по архивния кадастрален план от преди КК - 1985 кв.м. и за имот 406А - площ по документ към 1996 г. - 600 кв.м., а площ по архивния кадастрален план -626 кв.м.

На следващо място, посредством заключението на вещото лице се установи, че с отказаното изменение с процесната заповед се предлага промяна на границата между имота на оспорващата и този на заинтересованите страни. При тази промяна би се увеличила площта на имота на жалбоподателката с 52 кв.м. и със същата площ би се намалила площта на имота на заинтересованите лица.

Изложеното по-горе обосновава извод за наличие на спор за материално право тъй като за спорната площ и жалбоподателят, и заинтересованата страна представят документи за собственост. Одобряването на процесното изменение ще приведе площта на имота на жалбоподателя в съответствие с документа му за собственост, но ще намали площта на имота на

заинтересованата страна, съответстваща към момента на документа ѝ за собственост. Посоченото е индиция за спор за материално право, в който едната страна противопоставя на другата свои собственически права, като при липса на съгласие на всички собственици на засегнатите имоти с процедираното изменение, както е в случая, тези права следва да бъдат установени в друго съдебно производство, извън настоящото, а именно чрез предявяване на иск за защита на материално право, който следва да бъде решен по общия исков ред. Настоящото производство по своя характер е съдебно-административно и в него е недопустимо да се решават спорове за собственост. Недопустимо е извършването на такава преценка и от административния орган. След като е налице индиция за спор за материално право – в случая спор за граница, приложима е разпоредбата на чл.54, ал.2 ЗКИР, съгласно която, когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред, и като е отказал одобряване на предложеното от оспорващия изменение на кадастралната карта ответникът е приложил правилно материалния закон.

Постановеният отказ е съответен и на целта на закона, а именно недопускане на промени в кадастралната карта при наличието на какъвто и да било имуществен спор, който не е решен по общия исков ред със силата на пресъдено нещо.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт – издаден при отсъствие на някои от отменителните основания по чл.146 АПК. Този извод обуславя неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

Основателна при този изход на спора е претенцията на заинтересованите лица за присъждане на разноски, които следва да бъдат определени в размер на 1700 евро, от които сумата от 1300 евро адвокатско възнаграждение и 400 евро възнаграждение за вещо лице, съевременно поискани до приключване на устните състезания и доказани със списък по чл.80 от ГПК.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София – град, Второ отделение, 28 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата от В. Д. С., срещу Заповед № 18-5042/22.05.2025г., издадена от началник на Служба геодезия, картография и кадастър-С., в частта, касаеща поземлен имот с идентификатора 68134.4225.9646.

ОСЪЖДА В. Д. С., с ЕГН [ЕГН] да заплати на заинтересованите лица А. Г. Д., М. М. Д. и Х. М. Д. сумата от 1700 евро разноски.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ: