

# РЕШЕНИЕ

№ 1985

гр. София, 26.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в открито заседание на 14.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **457** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Т. Ю. Ц. против заповед № 18-7841/11.07.2023г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С. (СГКК). Със заповедта на основание чл. 54, ал. 4, във вр. с 54, ал. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 2 и от ЗКИР е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на район Банкя, Столична община, засягащо поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2193.1209 и състоящо се в коригиране на източната, западната и южната граница на имота в съответствие с границите на имот пл. № 473, кадастрален лист № А-3-10-Г по плана на [населено място], въз основа на документи за собственост. Жалбоподателят като собственик на съседен ПИ с идентификатор 02659.2193.1208 оспорва заповедта като незаконосъобразна, като твърди, че с процесната заповед се засяга правото му на собственост.

Ответникът – началникът на СГКК, счита жалбата за допустима, но неоснователна, като в писмено становище твърди, че с изменението в КККР границите на ПИ с идентификатор 02659.2193.1209 се привеждат в съответствие с действащия регулационен план. Твърди също, че ПИ на жалбоподателя също е заснет погрешно, като южната и западната граница на имот пл. № 1208 от цифровия кадастър не съответстват на тези, отразени в кадастралната карта, респ. жалбоподателят разполага с възможност да поиска изменение на КККР в отделно административно производство

и след нанасянето на верните граници на неговия имот площта му ще съответства на документа за собственост.

Заинтересованите страни (ЗС) Т. М. Д. и Б. Д. Л. не изразяват становище относно допустимостта и основателността на жалбата. ЗС Столична община чрез процесуалния си представител моли процесната заповед да бъде отменена, тъй като имот с пл. № 3791, представляващ част от ПИ 02659.2193.1209, попада частично в улица.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разпоредбата на чл. 149, ал. 1 АПК предвижда, че жалбата срещу административен акт се подава в 14-дневен срок от съобщаването му. Процесната заповед е съобщена на жалбоподателя на 06.10.2023 г., като същият е подал на 09.10.2023г. жалба първоначално до изпълнителния директор на АГКК, а впоследствие, след указания на административния орган, е заявил оспорването си пред съда. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съгласно чл. 54, ал. 4 във вр. с чл. 54, ал. 1 ЗКИР компетентен орган да издаде заповед за изменение в КККР в хипотезата на чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР е началникът на СГКК по местонахождението на имота, в случая - началникът на СГКК - С.. Следователно, процесната заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му по закон правомощия, респ. не е налице основанието, посочено в чл. 146, т. 1 АПК.

Заповедта е издадена в предвидената съгласно чл. 59, ал. 1 АПК писмена форма и съдържа изискуемите реквизити съгласно чл. 59, ал. 2 АПК. Следователно, не е налице основание за отмяна съгласно чл. 146, т. 2 АПК.

При издаването на заповедта са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила по смисъла на чл. 146, т. 3 АПК, тъй като не са изяснени всички релевантни обстоятелства съгласно чл.35-36 АПК, обсъдени по-долу. В резултат, заповедта не е в съответствие с материалноправните разпоредби и с целта на закона, което е основание за отмяната ѝ съобразно чл. 146, т. 4 и 5 АПК, по следните съображения.

Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР влезлите в сила КККР могат да бъдат изменени с издаването на заповед, когато те съдържат грешки или непълноти. Такива са несъответствията в границите и очертанятия на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние, според определението, дадено в т.16 от § 1 на Допълнителните разпоредби (ДР) към ЗКИР. Това несъответствие има технически характер и не засяга правото на собственост. Както е посочено в мотивите към т.4 от Тълкувателно решение (ТР) № 8/23.02.2016 г. по т. д. № 8/2014 г. на ОСГК на Върховния касационен съд (ВКС), «Одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждање, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис или записи в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост». Ето защо, както е посочено в

мотивите към т.5 от същото ТР, „Грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие". По изложените съображения, неоснователни са доводите на жалбоподателя, че част от имота му е претотстъпена на трети лица. Наред с това, по същите съображения, с оглед правната сигурност, административният орган дължи да осигури съответствие между обема на вещното право и отразяването му в КККР, като при това извън правомощията му е да извърши преценка при конкуриращи се права на собственост, обективирани в производството пред него.

В случая то е образувано по заявление рег. № 01-649198/07.11.2022 г.(л.72 от делото), подадено от пълномощник на ЗС Т. Д., за изменението, одобрено с процесната заповед, съгласно изработена скица-проект № 15-85899/27.01.2023 г. на СГКК - С.. За започналото административно производство са уведомени всички заинтересовани лица, вписани в КРНИ носители на вещни права върху имотите, засегнати от изменението и е дадена възможност за становище и ангажиране на доказателства по преписката. Постъпило е възражение рег. № 02-418/13.12.2022 г. от жалбоподателя, изразяващо несъгласието му с исканото изменение. По преписката е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност на недвижим имот, изработена от правоспособно лице по кадастър, съдържаща слоеве от действаща кадастрална карта, регулационни граници, стар кадастрален план (с отразени граници на ПИ 473 и 473а), както и стар кадастър от около 1950 г. (отразяващ ПИ 1209). Видно от така представената комбинирана скица, границите на ПИ с идентификатор 02659.2193.1209 не съвпадат с границите на имот пл. № 473. С възражението си жалбоподателят представил Скица на имот от цифровия кадастър на СО, район Банкя от 03.01.2005 г., в която е нанесен ПИ с пл. № 1208, попадащ в кад. лист А-3-10-Г с графична площ от 1302 кв. м. В скицата е посочено, че собственик на имота е Т. Ю. Ц. с нотариален акт (НА) № 22, том XXII, дело 4078 от 04.03.1993 г. Съгласно този НА, имотът представлява празно дворно място с площ от 1180 кв. м., съставляващо имот пл. № 474 от кв. 93, м. „На Язмо“ по плана на [населено място]. В НА е посочено, че имотът е представлявал реална част от ливада по делбен протокол № 651/05.09.1947 г., цялата от 3,6 дка., възстановена с влязло в сила решение на Общинска поземлена комисия - Банкя № 243/22.12.1992 г.

При така възприетата фактическа обстановка, издателят на оспорения акт приел от правна страна, че в случая е относима разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР и производството е за отстраняване на непълнота и грешка в КККР. Границите на имота, който заявителят е придобил, са идентифицирани по кадастрален план и съгласно него, имотът е представлявал имот пл. № 473 по плана на [населено място]. Границите на този имот не съответстват на границите на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1209, поради което е констатирана грешка в кадастралната карта и следва да бъде отстранена по реда на чл. 54 от ЗКИР. Направеното от жалбоподателя възражение административният орган намерил за неоснователно по съображения, че с представения НА е придобит недвижим имот, който е индивидуализиран също по кадастрален план; границите, в съответствие с които се иска нанасяне на изменение на кадастралната карта от страна на заявителя по преписката, също са по кадастрален план, защото те съответстват на документа му за собственост. Съгласно § 1, т. 16 от ДР към Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и

кадастралните регистри (Наредбата), спор за материално право е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно представените и събрани писмени доказателства в административното производство. В случая, възразилото лице е представило документ за собственост, съгласно който имотът му представлява имот с пл. номер по кадастрален план. Същевременно с това, имотът на заявителя също е индивидуализиран по кадастрален план. Следователно, не е налице несъответствие между местоположението на границите на имотите и правата на собственост на заявителя и възразилия по преписката Т. Ю. Ц.. Административният орган предоставил възможност на жалбоподателя в 14-дневен срок с оглед направените от него възражения, да представи комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, която да обхваща поземлени имоти с идентификатори 02659.2193.1209 и 02659.2193.1208 с отразени данни от кадастралната карта, имотообразуващи граници съгласно документ за собственост, трайно или нетрайно материализирани граници изградени на място, определени чрез геодезически измервания, както и подробен анализ на точността, съгласно чл. 18, във връзка с чл. 20 от Наредбата. В указания срок такава скица не била представена. При това положение административният орган приел, че отразеното в проекта, представен от заявителя, обективира грешка в кадастралната карта, която се потвърждава и от представените комбинирана скица и документи за собственост от него, възражението е неоснователно и исканото по заявление с рег. № 01-649198/07.11.2022 г. изменение на КККР следва да бъде одобрено.

Съдът в настоящия състав не споделя този извод. Както беше посочено по-горе, отразяването на имотите в кадастъра не засяга притежаваните върху тях права, но необходимостта последните да бъдат вярно отразени налага изменения да се допускат само при липса на спор относно тези права. В случая, с процесната заповед се нанася нов обект в КККР: ПИ с идентификатор 02659.2193.3791, за който, както беше посочено от ЗС Столична община, се установява частично съвпадение с улична регулация. Не се установява, нито се твърди СО да е направила възражение в производството пред административния орган, но така обективизираното в производството пред съда съставлява достатъчно основание за отмяна на заповедта. Наред с това, видно от съдържанието на последната, промяната в границите на ПИ с идентификатор 02659.2193.1208, собственост на жалбоподателя, променя площта му от 1074 кв. м на 953 кв. м. Макар тази промяна да се отнася само до отразяването на ПИ в КККР и няма вещноправен ефект, направеното от жалбоподателя възражение обективира спор за собственост, който е пречка за допускане на исканото изменение. Същият спор е извън компетентността на административния орган и може да бъде решен само от съда по общия ред. Основание да се одобри промяна в КККР би възникнало или с влизането в сила на съдебно решение по спора за вещно право съгласно чл. 53а, т. 1 ЗКИР, или при постигане на съгласие между заинтересованите собственици съгласно чл. 52, ал. 1, т. 3 ЗКИР (каквото съгласно представените доказателства не е налице).

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** заповед № 18-7841/11.07.2023 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С..

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му

пред Върховния административен съд.

Съдия: