

# РЕШЕНИЕ

№ 386

гр. София, 24.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 16.01.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **9229** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от К. Л. и М. Л., и двамата от [населено място], чрез адв. В. И. от САК срещу Заповед № 18-9238 от 01.09.2022г. на Началника на СГКК.

С жалбата се иска отмяна на заповедта, като се излагат следните съображения: Молят заповедта да бъде прогласена за нищожна, алтернативно да бъде установена нейната незаконосъобразност.

Позовават се съществено противоречие с материалноправните разпоредби, което е довело до нищожност на заповедта. Сочи, че разпоредбата, приета за основание за издаване на акта, респ. изменение на КККР, изисква да е установена грешка в картата, въз основа на заявление на собственик на имота, за което се представя скица-проект. Сочи, че в процесния случай представената по преписката скица проект от страна на [община] СО с дата 09.04.2021г. предшества създаването на акта за общинска собственост, който е № 1760/12.05.2021г. относно имот ПИ 02659.2194.3343.

Поради това считат, че липсва валидно правно основание за издаване на оспорения акт.

Позовават се още на съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Считат, че не е спазено правилото за уведомяване на страните, в частност на жалбоподателите, като изпратеното уведомление №8882/22.03.2022г. не отговаря на изискванията на закона, тъй като приложената към него скица-проект не съдържа правното основание, по което ще

бъде процедирано изменението.

Намират още, че е налице несъответствие между уведомлението и издадената впоследствие заповед в обема на реализираното изменение.

Липсвала и яснота което от двете основания е приел органът, че е налице – непълнота или грешка в кадастъра, което следва да бъде уточнено.

Не били изяснени съществени факти и обстоятелства в нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК.

Отново подчертават, че район Б. СО не е имала титул за собственост към момента на подаване на заявлението, както и че за заличения с изменението имот не е имало данни за собственост. Считат още, че АЧОС, който е съставен и представен впоследствие не дава основание за безкритично приемане на факта, че СО е собственик на имота.

Намират, че органът не е съобразил всички представени от тях документи за собственост, в частност нотариален акт от 19.10.2019г.

Сочат, че съобразно последния, те се явяват собственици на S идеална част от имот с идент. № 02659.2194.1021. С оспореното изменение се измества границата между този имот и новонанесеня с проектен иден. 02659.2194.3343 – стар № 02659.2194.1022, който считат, че е правилно нанесен към изготвянето на КККР към 17.01.2012г. за местността, тъй като е съобразена разпоредбата на чл. 14, ал.3 от Наредба № 3/2005г. и границата между двата имота е нанесена съобразно с материализираната на място ограда.

Не бил изследван и въпросът с допустимото отклонение, което в процесния случай е 23 кв.м.

Считат, че е налице конкуренция на права за собственост, като се позовават на съдебна практика, която в такива случаи е категорична, че не следва да се процедира исканото изменение до разрешаването им по съдебен ред.

По тези съображения молят за отмяна на заповедта.

Жалбата е постъпила в съда чрез органа, който е заявил становище за неоснователността ѝ по съществото на спора и е направено възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение, в случай на установено такова.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. И. с редовно пълномощно. Поддържа жалбите, като счита, че е налице спор за собственост. Претендира разноските по делото по списък, като представя писмени бележки.

Ответникът не се представлява, депозиран е писмен отговор със съпроводителното писмо до АССГ на преписката, в която се поддържа становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна СО район Б. се представлява от юрк Ж., която оспорва жалбата и претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Г. Я. не изпраща представител и не заявява становище по спора.

Съдът, на база така приложените доказателства, вкл. изслушаната и приета по делото съдебно-техническа експертиза, като съобрази становищата на страните и въз основа на действащата нормативна уредба, намира следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от лица, чийто имот е засегнат от процедираното изменение и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява неоснователна, при съобразяване на следното:

От фактическа страна се установи:

Жалбоподателите са собственици на S от имот, засегнат от процедурираното изменение, за който се легитимират с нотариални актове, както следва: Нотариален акт от 2004г. за част от сградата, находяща се в имота, както и за S идеална част от дворното място, съставляващо УПИ ХХХ-146, кв.121 по плана на [населено място], съгласно Заповед № 4200/26.07.1977г. и Заповед № РД-09-50-377 от 12.12.2002г., в размер от 1210 кв.м.; Нотариален акт от 2006г. за друга част от сградата в имота, ведно с S идеална част от УПИ ХХХ-146 от кв. 121 по плана на [населено място], съгласно Заповед № 4200/26.07.1977г. и Заповед № РД-09-50-377 от 12.12.2002г. с площ от 1210 кв.м.; Нотариален акт 2008г. за друга част от сградата, ведно с S идеална част от УПИ ХХХ-146 от кв. 121 по плана на [населено място], съгласно Заповед № 4200/26.07.1977г. и Заповед № РД-09-50-377 от 12.12.2002г. с площ от 1210 кв.м. и Нотариален акт от 2019г., с който се закупува от друг съсобственик на друга част от сградата, ведно с S идеална част от дворното място, в което сградата е построена, представляващо съгласно представена скица от СГКК №15-196980 от 29.03.2018г., съставляващо ПИ с идент. 02569.2194.1021г. по КККР на район Б., одобрена със Заповед № 18-13/17.01.2017г. на ИД на АГКК с площ 1191 кв., който имот, съгласно документите за собственост е идентичен с УПИ ХХХ-146 от кв. 121 по плана на [населено място], съгласно Заповед № 4200/26.07.1977г. и Заповед № РД-09-50-377 от 12.12.2002г., с площ от 1210 кв.м.

Внесено е предложение от страна на район Б. СО за изменение на КККР относно имот с идент. 02569.2194.1022, съгласно скица проект № 15-377284/09.04.2022г. на СГКК.

Това предложение и изпратено на страните в производството с уведомление №24-88822 от 22.03.2022г., срещу което е постъпило възражение от 31.03.2022г. от настоящите жалбоподатели. В същото е посочено, че изменението се извършва по скица-проект № 15-377284/09.04.2021г. и се изразява в отразяване на западната част от северната и южна граница на ПИ с идент. 02659.2194.3343 в съответствие със западната, част от северната и южна граница на ПИ с пр. № 1145, к.л. 10 от стар кадастрален план преди 1960 г. въз основа на документ за собственост. Посочено е още, че предмет на процедурата са сега съществуващи ПИ с идент. № 02569.2194.1021; 02569.2194.1022 и 02569.2194.311.

Издадена е заповедта, предмет на производството, при което органът е изложил следните мотиви:

По възражението на настоящите жалбоподатели е възприето следното: Отчетено е, че със същото се твърди, че с процедурираното изменение се засяга имот, от който те притежават S идеална част – от УПИ ХХХ0-146 от кв. 121 на [населено място] с площ от 1210 кв.м., съгласно дворишна регулация, утвърдена със Заповед № 4200/1977г. и Заповед № РД-09-50 от 2002г., като с предложеното изменение се намалят притежаваният от тях имот от 1191 кв.м. на 1168 кв.м.

В тази връзка от заявителя по преписката – СО район Б. е изискано представянето на комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идент. 02569.2194.1022 и 02569.2194.1021. Установено е, че границите между имотите съвпадат с материализираната на място органа, но не съвпадат с действащия регулационен план, както и със стария кадастрален план, съответно изградената на

място ограда не съвпада с регулационния план, в съответствие с който е правото на собственост, нито със стария кадастрален план.

При така изясненото от фактите, органът е приел, че е налице хипотезата на чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР – за отстраняване на непълнота и грешка.

Отправеното възражение е прието за неоснователно, поради следното: След обсъждане на представените към преписката нотариални актове е изведено, че собствеността на възразилите лица следва от регулационния план от 1977г., съответно от 2002г., съгласно документите за собственост, като предложението на заявителя СО е кадастралната карта да бъде изменена именно по действащия регулационен план, разминаване с което безспорно се установява от представената комбинирана скица. Съобразени са приоритетите на действащата Наредба РД02-20-5/2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР. Съгласно чл. 14, т.1 от същата, границите на ПИ се установяват след анализиране на данните от геодезически измервания от означените на място граници и съобразно с правото на собственост. Установено е от доказателствата, че материализираната на място ограда не съответства на правото на собственост. Прието е, че следва да намери приложение разпоредбата на 14, ал.1, т. 4 от Наредбата – по действащия регулационен план, по който е придобито правото на собственост.

Така мотивиран, органът е издал оспорения акт, с който е одобрил процедираното изменение.

От назначената и приета по делото като компетентно и безпристрастно изготвена СТЕ се установява следното:

В действащата КККР на район Б., одобрена със Заповед № РД-18-13/2012/2012г. процесните имоти са отразени като ПИ с №№02659.2194.1021 и 02659.2194.1022, като са нанесени съобразно с материализираната на място граница – ограда. Тези огради не съответстват на действащите регулационни планове, както и кадастралната карта, видно от комбинираната скица, приложена по делото. По нотариални актове, имотите на жалбоподателите са придобити в граници съгласно действащите регулационни планове, т.е. имотът на жалбоподателите ПИ 02659.2194.1021 следва да съответства на границите на УПИ ХХХ-164, кв. 121 от 1977г. и 2002г.

Вещото лице е извело, че е налице несъответствие между действителното положение на имотите, съобразно с действащия регулационен план, по който е придобита собствеността на жалбоподателите и отразеното в КККР.

Грешката при нанасянето на границите на два съседни имота е 2.40 метра. Допустимата стойност съгласно отменената Наредба № 3 от 2005г. е по-малко и равно на 40 см, което е и предвиденото с действащата сега Наредба № РД-02-2006/2016г.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът прие:

Заповедта е издадена от компетентен орган и е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не се споделят възраженията за допуснати съществени нарушения на процедурата. Константна е практиката, че е налице съществено нарушение тогава, когато ако не беше допуснато, би довело до различен правен резултат или е лишило страната от право на участие при същите последици.

В процесния случай не се установяват подобни обстоятелства.

Видно е, че органът е уведомил жалбоподателите, в качеството им на заинтересовани от изменението страни с уведомление № 248882 от 22.03.2022г. Не се

споделя възражението, че изпратеното уведомление не носи пълна информация за процедираното изменение. Действително, в изпратеното уведомление е направено кратко описание на процедираното изменение, но ясно е посочено кои са имотите – предмет на изменение, между които и този – собственост на жалбоподателите, освен което към уведомлението е приложена скицата-проект, по която е процедирано, която носи пълната информация за процедираното изменение. В тази връзка следва да бъде отчетено и обстоятелството, че жалбоподателите са упражнили своето право на възражение, което е идентично като мотиви с изложените в настоящата жалба, от което може да се направи извод, че са узнали в пълен обем за процедираното изменение. Тяхното възражение е обсъдено и прието за неоснователно по мотиви, които съдът ще обсъди по-долу при приложението на материалния закон.

Съдът приема за неоснователно и възражението, че СО не е имала право да заяви търсеното изменение, поради липса на документ за собственост, респ. че органът е действал незаконосъобразно до степен на нищожност, предвид липсата на титул за собственост.

Видно от комбинираната скица е, че имотът – предмет на разработката по КККР ПИ №02659.2194.1022, за който с изменението е отреден имот с идент. 02659.2194.3343 е бил част от УПИ I, като липсва пълно съвпадение. Отреждането е за „ЛЕСОПАРК“. Съставеният АЧОС действително е от 12.05.2021г., т.е. след датата на инициране на производството. Последното обаче не се отразява на законосъобразността на преписката. На първо място, заинтересована страна да иницира производство по изменение на КККР, съгласно §1, т.13 от ДР на ЗКИР, са собственици и носители на вещни права относно имотите, или предвидено в закона лице. В рамките на производството е издаден Акт за общинска собственост, който установява правото на собственост на СО Район Б. към момента на издаване на заповедта. Същият има констативен характер, но установява правото на собственост на общината до оборването му по надлежния ред, какъвто в случая не е проведен. Нещо повече, без да може да разрешава подобни спорове в настоящото производство, съдът съобрази представения по делото Акт за държавна собственост, включващ процесния терен, както и указанията на Областен управител С. град до район Б. да поиска отписване на имота от актовете книги за държавна собственост, с оглед актуването му като общински. Налице е основанието на § 42 от ПРЗ на ЗОС, имотът да придобие характер на общинска собственост, с оглед отреждането му. Такова е настъпило с влизането в сила на ЗОС през 2006г., от когато имотът има характер на общински. Констативният характер на акта означава, че с издаването на АЧОС само се констатира вече възникналата собственост на общината върху имота. Нещо повече, за нуждите на настоящото производство, жалбоподателите не противопоставят свое право на собственост относно актуваните части на имота, съобразно с новоустановената граница, съответстваща на регулационния план, поради което това възражение е и неотнормимо. Налице е и годин титул за собственост към момента на издаване на заповедта.

Правилно е приложена и материалноправната разпоредба за процедираното изменение. Установява, че безспорно е налице несъответствие между приетата КККР / през 2012г. от ИД на АГКК/ спрямо действащия регулационен план, по който именно е реализирано придобиването на право на собственост на жалбоподателите върху имота.

Несъстоятелно е и възражението относно това, че няма яснота по коя

разпоредба се процедира изменението – за установена непълнота или установена грешка. За приложение на разпоредбата на чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР е необходимо да е установена непълнота или грешка. Съгласно т. 16 от § 1 о ДР на ЗКИР „непълноти и грешки“ са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирани територии спрямо действителното им състояние.

Т.е., законът не дели предпоставките за изменение на „непълнота“ или „грешка“, а предвижда, че такива общо са налице при несъответствие между нанесените с КККР граници и очертания на имотите спрямо действителното им положение.

За процесния случай се установява, че границата с одобрената КККР между имоти 02659.2194.10021 и 02659.2194.1022 е реализирана по линията на съществуващата ограда. Последната обаче не съответства нито на регулационния план, действащ за имотите, нито съобразно правото на собственост на лицата, тъй като те са придобивали същото именно по действащия регулационен план. В този смисъл, не са налице и конкуриращи се права на собственост, каквото заявление е направено с жалбата. Разликата в площта на имота между придобитото по нотариален акт и установеното с последното / процесното / изменение не следва от настоящото изменение, тъй като със същото се засяга единствено южната граница на имота, като останалите продължават да не съответстват на действащата регулация – тази от 1977 г. и от 2002г., по която жалбоподателите са придобили вещните си права.

По изложените съображения, съдът преценява жалбите като неоснователни и счита, че следва да ги остави без уважение.

Воен от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. и чл. 143 от АПК, съдът РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на К. Л. и М. Л., и двамата от [населено място], чрез адв. В. И. от САК срещу Заповед № 18-9238 от 01.09.2022г. на Началника на СГКК.

ОСЪЖДА на К. Л. и М. Л. да заплатят в полза на заинтересованата страна Район „Б.“ СО претендираното юрискнокултско възнаграждение в размер на 200 / двеста/ лева.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: