

РЕШЕНИЕ

№ 3837

гр. София, 07.06.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 14.05.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **4392** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 АПК.

Образувано е по жалба на Н. С. П. срещу заповед № РД-18-3/11.01.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с която е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри за землището на [населено място], район „Нови Искър”, СО относно ПИ с идентификатор 000357.5325.55. Жалбоподателят твърди, че е собственик на имота и че при отразяването му е допусната грешка: от север е отразено, че граничи с улица, а в действителност граничи с обор 3 и от юг е отразено, че граничи с имот, а в действителност граничи с път; не е отразен входа към обора от асфалтовия път С.-П. и изхода към асфалтов път с бордюри, който води към пасището в землището на [населено място]; имотът не е нанесен с пълната си квадратура по документа за собственост, не е нанесен млекопункта. Поради това оспорващият моли заповедта да бъде отменена в посочената част, а преписката върната на ответника за правилно нанасяне на имота.

Ответникът – Изпълнителният директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Твърди, че имотът е отразен в съответствие със заснети материализирани граници, които съответстват и на парцеларния план, а пътищата са отразени като обекти на инфраструктурата. Изтъква, че площта на имота не е определящ критерий.

Заинтересуваните страни Д. А. К. и [фирма] не вземат становище по жалбата.

Съдът, след като се запозна с доводите и възраженията на страните и представените доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

С вписан писмен договор от 10.12.1998г. Държавата, чрез областния управител на област С. продава на Н. С. П. дворно място извън регулация, с площ от 2036, 29 кв.м., което представлява парцел VI от участък за парцелиране А по парцеларния план на Стопански двор на КЗС „Н. М.”, [населено място], район „Нова Искър”, при граници: от изток – път, от запад – обор 5, от север – обор 3, от юг – път и [фирма]. Към договора е приложена скица без дата на парцел VI-А от Стопанския двор на [населено място], съгласно която имотът е с площ 2036, 29 кв.м. Скицата е заверена от СНС – управление „Земя и земеползване” и от Общото събрание на правоимащите на заличено ТКЗС [населено място]. Издадено е удостоверение № 9400-987/27.11.2003г., видно от което, съгласно кадастралния и парцеларния план на стопанския двор на бившето КЗС „Н. М.”, [населено място], в парцел VI от участък за парцелиране А, са изградени стопански обор със застроена площ 520 кв.м., навес 230 кв.м. и са монтирани два павилиона с обща площ 20 кв.м. Строителството е извършено преди 1985г. от КЗС „Н. М.” и е било допустимо по реда на ЗТСУ, ППЗТСУ и Наредба № 5 за ПНТСУ /отм./, поради което строежите са търпими по смисъла на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ.

С нотариален акт № 113, том I, рег. 4258, дело 102 от 2007г. [фирма] е признато за собственик на поземлен имот – необработваема земя – стопански двор – телекомплекс, извън регулация, в [населено място], район „Нови Искър”, с площ от 100951 кв.м. с пл. № 371, нанесен в цифровия кадастър на СО, при граници по актуална скица: имот без планоснимачен номер, имот с пл. № 362, имот с пл. № 361, имот без пл. № , имот с пл. №372, имот без пл. №, имот с пл. № 400, имот с пл. № 401, имот с пл. № 395, имот с пл. № 373, имот с пл. № 390, заедно с построените в него сгради.

Със заповед № РД-16-29/07.07.2009г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, на основание чл. 35, ал.1 и ал.2 ЗКИР е открито производство по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „Нови Искър”, Столична община. На собствениците е наредено в срок от 30 дни от обнародването на заповедта да означат на свои разноски границите на поземлените имоти, в съответствие с актовете си за собственост. Заповедта е публикувана в ДВ бр.65 от 14.08.2009г. и в два централни ежедневника. Изготвени са графици и съобщения за изпълнение на геодезически заснемания, анкетиране и събиране на документи за собственост и изработване на схеми за самостоятелни обекти.

С решение по протокол № КД-10-21-63 от 09.12.2010г., комисия, назначена със заповед № РД-14-45/26.05.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК е приела кадастралната карта и кадастралните регистри за територията на [населено място], район „Нови Искър”.

С обявление, публикувано в ДВ бр. 51/2011г. е даден 30-дневен срок за писмени искания и възражения до службата по геодезия картография и кадастър. Жалбоподателят е депозирал възражение относно имот с идентификатор 00357.5325.55, като е посочил, че от север имотът граничи с обор 3, а не с улица, от юг е път, а не имот и е поискал да се засеме на място сградата и да се отрази подхода към нея. Възражението е разгледано от комисия, назначена със заповед № РД-14-13 от 15.02.2010г. на ИД на АГКК, по протокол № КД-10-21-45 от 09.12.2011г. и 12.12.2011г. и е уважено частично. Посочено е, че имотът е отразен в ККР според приложения документ за собственост и скица и материализирани граници на място.

След проверка на място да се заснеме и отрази в ККР сградата.

Със заповед № РД-18-3/11.01.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е одобрена кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], Столична община. Заповедта е публикувана в бр. 16 на ДВ от 24.02.2012г.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза с в.л. Б., възприето от съда като добросъвестно и обосновано, се установява следното:

При огледа на място вещото лице е установило, че границите на процесния имот парцел VI-A към датата на издаване на оспорената заповед не са означени с регламентирани трайни знаци – трасировъчни колчета.

Сградата, бетонова площадка и зелената площ към нея, очертани със син цвят на скица- приложение 3, изградени в парцел VI-A, попадат в обхвата на кадастрален план Стопански двор – [населено място]. Нанесената сграда в кадастралния план на стопански двор [населено място] съответства на отразената в КК на [населено място].

Процесният имот не попада в обхвата на регулационния план на [населено място], район Нови Искър. Парцел VI А, с граници в зелен цвят на скица-приложение 1 попада в обхвата на парцеларен план на Стопански двор – [населено място], [община] / приложение1/.

Нанесеният в парцеларния план на Стопанския двор парцел VI-A съответства на отразения в кадастралната карта на [населено място] поземлен имот с идентификатор 00357.5325.55. Разлика има само в площта. Изчислената площ, изхождайки от координатите на ъгловите точки на границите е равна на 2036, 20 кв.м., съгласно договора за покупко-продажба, а по КККР е 2011 кв.м.

От границите на парцел VI-A само западната по т.13 - т.14 е материализирана. Изградена е ограда от железни колове и оградна мрежа. Останалите граници не са материализирани. На материализираната и нематериализирани граници съответства отразения в КК поземлен имот с идентификатор 00357.5325.55. Този имот не съвпада с други имоти, отразени в КККР. Нанесен е в картата съобразно данни от кадастрален план на стопански двор – [населено място] и парцеларен план на Стопански двор – [населено място], по точките, по които са дадени координатите.

В парцела има построени две стопански сгради и млекопункт с вана /ПС/ за съхраняване на мляко. Стопанските сгради 1 и 2 са нанесени в КК по местоположение и размери. М. не е нанесен. Същият е заснет и нанесен в комбинираната скица приложение 4 по местоположение и размери, с граници в червен цвят. М. е с размери 6, 25 м на 3,20 м или с площ, равна на 20 кв.м.

В съдебно заседание в присъствие на представители на страните вещото лице обяснява, че от север има ограда, точно по границата на имот 3 има бетонова стеничка около 50 см.Пътят, който е между имот 3 и имота на жалбоподателя, обслужва само последния. Има външни ясли, които се зареждат оттам.От изток и от юг няма материализирани граници. Има бордюри, които очертават пътя. От северната страна има бордюри по т.14-15, има бетонова стена от т.7 до т.8. От южната страна има бордюри и път и от източната страна също, т.е. от трите страни има път. От юг не е отразен пътят на картата. По северната граница на имот 463 няма ограда. Пътят, който е показан на скица приложение 2 от южната страна на имота на жалбоподателя по КК попада в имот 463. Това са пътища вътре в целия стопански двор. Има друг път, по който се излиза между останалите обори от стопанския двор.

М. е изграден от панели, поставен върху бетонова основа, която стъпва на бордюрите.

Върху асфалта има изградена бетонова основа и върху нея е сложена бетонова клетка. Височината на бетоновата площ е над 2 метра и към момента на изготвяне на КК млекопунктът е съществувал.

В настоящото съдебно производство са изслушани и приети и заключенията на вещото лице Я. И. К., депозирани по присъединеното адм. дело 4394/2012 на 31 състав, неоспорени от страните и възприети от настоящия състав. Като цяло те не противоречат на заключенията на в.л. Б., а ги допълват и изясняват. От основното заключение се установява, че процесният имот е кравеферма. Достъпът до нея се осъществява от разклона на пътя С.-П., през портала на бившия стопански двор по асфалтов път с дължина около 575 кв.м., измерена графично. По договора за продажба и на място парцел VI- А, представляващ кравефермата, граничи от изток с път, от юг – път и [фирма]. Пътят от юг служи за зареждане яслите на животните, а източният осигурява достъпа до млекопункта в североизточния край на имота. Източният е продължение на описания асфалтов път от портала до фермата. И двата пътя са асфалтирани. В кадастралната карта пътят от юг не е нанесен като самостоятелен имот. Той е присъединен към имота с идентификатор 00357.5325.463. Пътят от изток на парцел IX А, идващ от портала и продължаващ пред парцел VI-А на жалбоподателя е прекъснат. Не е включен в ПИ с идентификатор 00357.5325.140 и също е присъединен към имота с идентификатор 00357.5325.463.

В одобрения със заповед № РД-09-50-822/13.07.07г. на главния архитект на С. план за регулация имотът на жалбоподателя не е нанесен. Заедно със съседния бивш парцел III А от парцеларния план са нанесени като общ имот без пл. №, в който е отразена само сградата в бившия парцел IIIа, а оборът на жалбоподателя не е нанесен. Общият имот от север граничи с полски път. Имотът не е нанесен и в следващите изменения на плана за регулация и застрояване, одобрени със заповеди на кмета на район „Нови Искър” №№ РД-09-661/03.11.2009г. и РД-09-601/21.10.2010г., където не само, че не е нанесен, но е извън регулация. По ОУП имотът е в зона Тзв – терени за зелени връзки и озеленяване на улици, реки и дерета и открити канали.

Вещото лице К. е изготвила цветна комбинирана скица. Процесният имот с идентификатор 00357.5325.55 по КК е оцветен в жълто по зелените линии и зелените букви АБВГДЕА. Пътят за зареждане на яслите и подхода до имота по парцеларния и кадастрален план от 1995г. са оцветени в оранжево. ПИ 55 и 43 по регулационния план от 2007г. не са нанесени като два отделни имота, а като един имот без планоснимачен номер, така, както са отразени по червения пунктир по линиите 123451 и зелената заштриховка. Достъпът до процесния имот по КК и по кадастъра от 2007г.е прекъснат по зелената линия ДС и по червената линия 4-5 от поземлен имот с идентификатор 00357.5325.463 по КК и от имот 463 по кадастъра от 2007, заштрихован в червено. По парцеларния и кадастралния план от 1995г. между парцел IX-А и VI-А е пътят за зареждане на яслите на кравефермата в парцел VI-А, идентичен с ПИ 00357.5325.55. По КК съседният имот с идентификатор 00357.5325.463 е нанесен върху пътя пред яслите.

От допълнителното заключение на в.л. К. се установява, че процесният имот с идентификатор 00357.5325.55 попада в КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-3/11.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, а не в КККР на [населено място]. На комбинираната скица от 17.10.2012г. – приложение №1 към допълнително съдебно-техническа експертиза от същата дата с червен пунктир и точка по червените букви АБВГД е посочената граница между землищата на

[населено място] и [населено място]. На приложение 2 землището на [населено място] е оцветено в синьо, землището на [населено място] – в жълто, а процесният имот е оцветен в зелено.

При изготвянето на кадастралната карта, ако е направено измерване на място и за южна граница на имота е приета телената мрежа на метални колове над яслите, а не бордюра на пътя, показан, както на парцеларния, така и на кадастралния план към него, на приложената скица в делото, /л.б/, то има вероятност да е намалена дължината на западната граница на процесния имот с около 0,38 м. При графичното нанасяне на имота в мащаб 1:1000 отразяването на тази разлика е в допустимите граници. Това би означало, че част от площта на процесния имот с идентификатор 55 не е отнета от ПИ 463 и от ПИ 42.

На комбинирана скица от 17.10.2012г. – приложение № 1 към допълнителната СТЕ с червени линии абвга, оцветена в червено е отразено точното местоположение на млекопункта. На същата скица е показан и асфалтовия път за зареждане на яслите и подхода до имота по парцеларния и кадастрален план от 1995г., оцветени в оранжев цвят.

Достъпът до процесния имот с идентификатор 00357.5325.55 по КК и кад. план от 2007г. е прекъснат по зелената линия ДС и по червената линия 4-5 от ПИ 463 по КК и от имот 463 по кадастъра от 2007г., заштрихован в червено.

Границата на процесния имот от север е материализирана с телена мрежа по бордюра на асфалтовия път между процесния имот 55 и ПИ 43, представляващ ПИ 140 по КК. На комбинирана скица от 17.10.2012г. с червен пуктир и точка по червените букви АБВГД е посочената граница между землищата.

В съдебно заседание в присъствието на страните вещото лице обяснява, че от юг границата би следвало да бъде бордюра на алеята, която служи за хранване на яслите. От юг има бордюри. Бордюрът трябва да бъде по парцела. В оранжево оцветено по т. 13 и т. 18 има бордюри, на скицата на лист 130 на дело № 4394. Това е границата по парцеларния и по кадастралния план от 1995г. Означените с кафяв цвят от двете страни площи представляват подходите към имота. И по т. 19 - 20 също има бордюри. Бордюрите очертават подхода. Около 20 см. е висок бордюрът. Алеята е асфалтова, а бордюрът е излят от бетон. Вещото лице не може да каже дали е излят нацяло или са бетонови плочки. Асфалтираните алеи са единственият достъп до яслите. Алеята от юг е за обслужване на яслите на имота на жалбоподателя, а алеята от север обслужва имота от северната страна. Бордюрът е под яслите. С кафяво штрихованите линии е също път, който обслужва имота. Имотът не е нанесен в действащия регулационен план от 2007г. В действащия регулационен план е без планоснимачен номер. Линията по т. 13 - 18 съвпада с границите на поземления имот нанесен в РП. По нотариален акт подходът, който обслужва яслите не влиза в площта на имота. По т. 14 - 15 има ограда и по т. 8 - 7 има ограда. По т. 13 -14 също има ограда. По т. 13 - 14 е бетонова основа, отгоре е с мрежа, отдавна е правена. По т. 14 - 15 - тя е по бордюра на тази обслужваща алея, която ограда е по бордюра, представлява нестабилна телена мрежа, но не е опъната до края. Имотът на жалбоподателя е нанесен от 2007 г. Очертанията на имота отговарят на парцеларния план, а подходите са затворени в съответствие с РП. М. е направен от готови елементи. Материализираните на място граници по точка 13 – 14 и точка 13 – 18 съответстват на кадастралния план на парцеларния план и на кадастралната карта. Същото се отнася и за границата по т. 14 и 15. Ако имотът не е нанесен по координати, а е изчисляван графично, възможно е оттам да идва

разминаването в площта. Алеята по парцеларен план не е част от имот 463, но по действащият РП от 2007 г. влиза в имот 463. Тази алея я няма по кадастрален и по регулационен план от 2007 г. Имот 463 е отразен по кадастрален и по регулационен план по 2007 г. Кадастралният план е изработен на база на парцеларния план. Кадастрален, регулационен план на квартал 1-2 на местност П., стопански двор е одобрен със заповед № РД 09-50-822/13.07.2007 г. Действащият кадастрален и регулационен план е от 2007 г., обаче на този план процесният имот изобщо не е нанесен. Бордюрът е материализирана граница. Означенията на картата на скицата от КК, които са от североизточната част на имота, означават телена ограда. Означенията, които са от северозапад и югозапад означават масивна ограда. Мястото от югозапад има ясли и бетонов бордюр, няма материализирана масивна ограда. Няма ограда и от югоизточната страна.

От допълнителната съдебно-техническа експертиза от 30.04.2013г. на в.л. Б. Б. се установява следното:

Изхождайки от координатите на ъгловите точки на границите, посочени в скицата към договора за продажба, вещото лице е преизчислило площта на парцел VIa и получило резултат 2036,20 кв.м. Нанесеният в парцеларния план на Стопански двор [населено място] парцел VI-A съответства на отразения в КК на [населено място] ПИ55. Разлика има само в площта. По КККР площта е 2011кв.м., като разликата е 25,29 кв.м. Допустимата грешка, изчислена съгласно чл.19 от Наредба № 3/2005г. е 18, 05 кв.м. Следователно действителната разлика в площта на имота, нанесен в КККР и този по договор за продажба е по-голяма от допустимата грешка. В съдебно заседание в присъствието на представители на страните вещото лице обяснява, че разликата може би се дължи на грешка при изчислението на площта. 2036,20 кв.м. е реалната площ на място на имота, купен от жалбоподателя. Не е възможно да е допусната грешка по парцеларния план.

Вещото лице поддържа, че само по т.13-14 има оградна мрежа. По останалите граници по точките 14-15-16-17-18-13 има изградени бетонни бордюри, които очертават пътищата между отделните парцели.

Процесният имот парцел VI-A попада в обхвата на кадастрален план на Стопански двор към КЗС „Н.М.“, [населено място]. Изработен е през 1995г. от [фирма] и е съгласувано от О. [населено място]. На базата на този кадастрален план през 1995г. е изработен от същото дружество парцеларен план на участък А от Стопанския двор – приложение 1. В него са образувани девет парцела. Между парцелите са проектирани и изградени асфалтови пътища /оцветени в жълто/ за обслужване на същите. Ъгловите точки на границите на участък А и на парцелите са координирани. След приключване на ликвидацията на КЗС „Н. М.“ през 1998г. парцелите от участък А с №№ I-A, II-A, IV-A, V-A и VII-A, VIII-A, IX-A са нанесени в кад. план на [населено място] и получават съответно нови планоснимачни номера 359, 360, 362, 361 и 463. Попадат в кад. лист Б-13-5-В от разграфката на [населено място]. Парцел III-A и парцела на жалбоподателя VI-A не са нанесени.

Този кадастрален план е основа за изработване на регулационен план на м. „П. – Стопански двор“, одобрен със заповед № РД-09-50-822/13.07.2007г. на главния архитект на [населено място]. В съдебно заседание вещото лице обяснява, че кадастралният план е одобрен с регулационния план. В

регулационния план бивши имоти III-а и VI-А от парцеларния план са нанесени като общ имот без пл. № с граници по точките А-Б-В-Г-Д-А /приложение 3 към ДСТЕ/. В този имот без планоснимачен номер е нанесена само сградата от бивш парцел III-А. Оборът на жалбоподателя от парцел VI-А не е нанесен.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена в срок и срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Жалбоподателят е легитимиран да обжалва заповедта, тъй като представя доказателства, че е собственик на имот, засегнат от заповедта в оспорената и част.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – Изпълнителният директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съобразно правомощията му, предвидени в чл. 49 от Закона за кадастър и имотния регистър /ЗКИР/.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно реда и срока за обжалване.

Производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри е открито със заповед на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, съгласно разпоредбата на чл. 35 ЗКИР, като заповедта съдържа реквизитите, изискуеми от ал.2 на същия текст - наименованието и границите на района, за който ще се изработят кадастрална карта и кадастрални регистри, правоспособното лице, на което се възлага изработването на кадастрална карта и кадастрални регистри, и графика за извършването на тази дейност. В заповедта е посочен и срокът за означаване на границите на поземлените имоти - 30 дни от обнародването на заповедта. Заповедта е обнародвана в "Държавен вестник". Съгласно чл. 46, ал.1 ЗКИР, приетите кадастрална карта и кадастрален регистър на недвижимите имоти са обявени на заинтересуваните лица по реда на чл. 35, ал. 3. Представеното от жалбоподателя възражение е обсъдено от комисията, назначена от ответника.

Приетите кадастрална карта и кадастрални регистри на района са одобрени с оспорената заповед на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

При издаване на оспорения индивидуален административен акт не е допуснато съществено нарушение на процесуалните правила, но неправилно е приложен материалния закон.

Съгласно чл. 41, ал.1 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се създават чрез обединяване на данни, които:1. се съдържат в карти, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на отменения Закон за единния кадастър на Н. република България, отменения Закон за териториално и селищно устройство, Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд, имат характер на основни кадастрални данни и отговарят по съдържание и точност на изискванията, определени с

наредбата по чл. 31; 2. са набрани чрез геодезически, фотограметрични и други измервания и изчисления. Данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, се набират от: 1. регистрите към картите и плановете; 2. представените актове по чл. 38, ал. 1, т. 3; 3. регистрите на общинската и областната администрация. Разпоредбата на чл. 43 ал.1, т.5 ЗКИР предвижда, че границите на поземлените имоти се установяват: а) от означеното на място състояние в съответствие с актовете по [чл. 38, ал. 1, т. 3](#); б) от работните материали, изработени по време на определяне на границите; в) от изображението върху одобрена кадастрална карта; г) от плановете и карти, посочени в [чл. 41, ал. 1, т. 1](#). Тази разпоредба е конкретизирана в чл. 14, ал. 1 от Наредба №3/2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/, като посочените показатели са подредени приоритетно. Така при определяне на границите на поземлените имоти, компетентните лица следва да изследват първо означеното по реда на [чл. 38, ал. 1, т. 2 ЗКИР](#) местоположение върху терена или посочените от собствениците гранични точки – т.е. дали собственикът е означил с регламентирани трайни знаци границите на имота в съответствие с акта, установяващ правото на собственост или друго вещно право. В конкретния случай такова означаване не е било извършено от собственика.

Поради това е следвало да се пристъпи към изследване на следващия по приоритет показател, посочен в т.3 на цитирания по-горе текст /редакция ДВ бр. 82 от 2011г./ - кадастралните плановете, одобрени по реда на отменения ЗЕКНРБ или отменения ЗТСУ, на § 40 от преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение на ЗКИР (ДВ, бр. 36 от 2004 г.), и от карти, създадени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ. От събраните по делото доказателства се установява, че през 1995г. за имота са изработени от [фирма] като изпълнител кадастрален и парцеларен план, съгласувани от О. Нови Искър. Графичният материал по тези плановете е приложен на л.62 от присъединеното дело 4394/2012г. Видно от представеното от жалбоподателя писмо и приложение към него, съответно на л. 52 и 54 от същото дело, парцеларният план е изработен по искане на инвеститора ЛС на КЗС „Н. М. “. Видно от самия кадастрален план, той не е изработен и одобрен по реда на глава трета от Правилника за прилагане на ЗЕКНРБ вр. чл. 11 и 15 ЗЕКНРБ. Изработването му не е осъществено от органите, посочени в тези нормативни актове, а от лицето, изготвило самия парцеларен план, във връзка с последния. В съдебно заседание вещите лица дават обяснения, че кадастралният план е одобрен заедно с регулационния план от 2007г. В подкрепа на този извод не се съдържат доказателства по делото, а и към 2007г. главният архитект на С. не е имал компетентност да одобрява кадастрални плановете и техните изменения. Към този момент визираните в чл.14, ал.1 т.3 нормативни актове – ЗЕКНРБ и ЗТСУ не са били действащо право. По тези съображения съдът приема, че не е налице отговарящ на изискванията на нормата кадастрален план, с който е следвало да се съобрази нанасянето на имота в КККР.

Що се отнася до парцеларния план, следва изрично да се подчертае, че поради приемането му преди влизането в сила на изменението на ЗТСУ /ДВ.

бр.65 от 22 Ю. 2003г./., респективно на ЗУТ, не се касае за вид подробен устройствен план - парцеларен план по смисъла на тези закони. Парцеларният план в случая е бил изработен по възлагане на ликвидационния съвет на бившето КЗС на [населено място] през 1995г., с оглед процеса по ликвидацията на имуществото на стопанството, във връзка с §12 и §13 ПЗР на ЗСПЗЗ, с цел да бъдат надлежно индивидуализираните разпродаваните имоти. Към 1995г., както ЗСПЗЗ, така и ППЗСПЗЗ не съдържат разпоредби относно одобряването на парцеларни планове. За пръв път понятието парцеларен план се появява в ППЗСПЗЗ с изменението му от ДВ, бр. 122 от 1997 г., т.е. след изготвяне на процесния парцеларен план. Не са налице никакви данни за реда за одобряване на този план, както и за процедурата по влизането му в сила. Поради това съдът приема, че парцеларният план не представлява карта, създадена при действието на ЗСПЗЗ. В посочените карти влизат картата на възстановената собственост, планът за земеразделяне, планът на новообразуваните имоти, т.е. планове и карти, за чието изготвяне, одобряване и влизане в сила има определена процедура, описана в ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ.

Следващият по приоритет показател, залегнал в чл. 14, ал.1, т.4 от Наредба № 3/2005г. са регулационните планове, одобрени по реда на отменения [ЗТСУ](#) - за имотите с приложена регулация, границите на които не са материализирани. В случая регулационният план за имота е изработен при действието на ЗУТ, поради което и този показател не намира приложение.

Разпоредбата на чл. 14, ал.1 т.5 от Наредба № 3/2005г. сочи на следващо място съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени или посочени по реда на т. 1. Съгласно чл. 14, ал.2 от Наредбата, границите на поземлените имоти в зависимост от състоянието им върху терена са: 1. трайно материализирани - съгласно [т. 2.4 от приложение № 1](#); 2. нетрайно материализирани - съгласно [т. 2.5 от приложение № 1](#); 3. нематериализирани - съгласно [т. 2.6 от приложение № 1](#). Предвид приложенията, като трайно материализирани граници се изобразяват границите, които са стени на сгради, огради, изпълнени от бетон, зидани камъни, тухли, метал с бетонна или каменна подземна основа, зидани или бетонни подпорни стени, суха зидария с височина на зида над 1,20 m и стени на масивни съоръжения или означени с трайни знаци по образец. Като нетрайно материализирани граници се изобразяват границите, които са огради - градински мрежи, бодлива тел, жив плет, но с бетонирани бетонни/метални колове между тях или граници на обекти на техническата инфраструктура. Като нематериализирани граници се изобразяват границите, които са определени с влезли в сила план или карта, одобрени или определени по реда на закон или представляващи структурни линии на естествени и изкуствени форми на релефа. Предвид посочената нормативна уредба, бетонните бордюри с височина около 20 см не представляват трайно или нетрайно материализирани граници, тъй като височината им е под изискуемия минимум и тъй като те не са огради. Разпоредбата на чл. 43, ал.3 от Наредба № 3/2005г. касае заснемането на издадени и вдлъбнати части на материализирани граници с размер, по-голям от 0,20 м, като пояснението за размер касае самите издадени и вдлъбнати части, а не височината на

оградите. Трайно -материализирана граница по смисъла на посочената нормативна уредба имотът има само от северозападната си страна по т.13-14, а нетрайно материализирана ограда - с нестабилна телена мрежа от североизточната си страна по т.14-15.

От останалите две страни няма материализирани граници по смисъла на наредбата, поради което на изследване подлежи и последният показател, визиран в чл. 14, ал.1, т.6 от Наредбата - карти, планове и друга документация, предоставени по реда на [чл. 36](#) от ведомства, областни и общински администрации, юридически лица и други. В рамките на този последен по приоритет показател могат да бъдат обсъдени парцеларният и т.нар. кадастрален план, изработени за бившия стопански двор. От заключенията на СТЕ се установява, че границите на имота, включително в частта, в която са материализирани, съответстват на тези планове. При липса на показатели с по-висок приоритет, правилно границите са нанесени в съответствие с тези планове.

По отношение площта на имота се установи, че отразената в КККР площ от 2011г. е по-малка от действителната площ на имота, измерена от вещото лице по координатите от скицата към договора за продажба. Разликата между площта по координати /която отговаря на действителната площ на място/ и отразената в КККР е извън параметрите на допустимата грешка по смисъла на чл. 18 от Наредба №3/2005г., както се установи от изчисленията на вещото лице Б., възприети от съда и неоспорени от страните. Поради това в тази част заповедта следва да бъде отменена, а преписката – върната на ответника за нанасяне на площта на имота, както е установена в настоящия процес, а именно 2036, 20 кв.м.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че от североизточната част границата на имота му е неправилно отразена. ПИ 55 от тази страна не граничи с имот 43, а именно с имот 140, който на място съставлява бетонова алея. Що се отнася до границата между имот 55 и имот 463, действително тя не съответства на парцеларния план, а алеята между имот 55 и 463 неправилно е включена към имот 463. Като собственик на съседен имот по смисъла на чл. 49, ал.4 ЗКИР жалбоподателят е легитимиран да обжалва заповедта и в тази и част. Поради това преписката следва да бъде върната на ответника за нанасяне на границата между имот 55 и 463 в съответствие с парцеларния план.

Съгласно чл. 43, ал.4 от Наредбата, на заснемане подлежат всички сгради, с изключение на: 1. строящи се сгради, които не са изградени в груб строеж; 2. временни сгради във връзка с извършване на строителство; 3. паянтови стопански сгради без масивни основи или с височина в най-високата им част, по-малка от 2 m, както и външни тоалетни с площ, по-малка от 3 m². Установи се, че млекопунктът, който не е нанесен в КК представлява бетонова клетка, поставена върху бетонова основа с площ от 20 кв.м. и височина над 2 метра. Следователно, сградата отговаря на изискванията за заснемане и е следвало да бъде отразена в кадастралната карта, съобразно т.3.1 от Приложение № 1 към наредбата /3.1. Сграда се изобразява със застроената ѝ площ така, както е построена в действителност, независимо от собствеността, законността и местоположението ѝ спрямо имотните граници. Ако очертанието на сградата

пресича граница на поземлен имот, сградата не се разделя на отделни части/. По изложените съображения жалбата е основателна. Оспорената заповед следва да бъде отменена в оспорените и чести. Преписката следва да бъде върната на ответника за нанасяне на имота и сградите съобразно дадените от съда указания по тълкуване и прилагане на закона. На жалбоподателя, на основание чл. 143, ал.1 АПК, следва да се присъдят направените в производство разноски в размер на 1325 лв, от които: 500 лв адвокатски хонорар за един адвокат /адв. А./, който не е прекомерен предвид фактическата и правна сложност на делото; 10 лв държавна такса; 815 лв възнаграждения за вещи лица, от които 415 за в.л. К., чийто експертизи са събрани чрез изслушването и по настоящото дело. Не са налице основание за присъждане на хонорари на втори и следващ адвокат, предвид разпоредбата на чл. 143, ал.1 АПК, която ограничава дължимите от ответника разноски до такива за един адвокат. Не са налице основания за присъждане на адвокатски хонорар и други разноски по приложените дела, които, като идентични с настоящото, /първо образувано/, е следвало да бъдат прекратени своевременно. При това следва да се отбележи, че съдът неколккратно е обърнал внимание на жалбоподателя, че е недопустимо да води 3 дела за едно и също оспорване.
Воден от горното, Съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РД-18-3/11.01.2012г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, по жалбата на Н. С. П., [населено място], [улица], в частта и относно ПИ 00357.5325.55.

ВРЪЩА преписката на ответника за процедиране съгласно дадените указания по тълкуване и прилагане на закона.

ОТХВЪРЛЯ жалбата в частта относно отразяването на имота, съседен на процесния от североизточната му страна.

ОСЪЖДА Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Н. С. П. съдебни разноски в размер на 1325 лв.

Решението е постановено при участието на заинтересуваните страни [фирма] и Д. А. К..

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението до страните.

Председател: