

РЕШЕНИЕ

№ 13408

гр. София, 16.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 21.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **9491** 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 Б. С. Г. против заповед № 18-8581/13.08.2024г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С. (СГКК). Ответникът и заинтересованата страна (ЗС) Н. Д. Н. в писмени становища излагат доводи за неоснователност на жалбата. ЗС Й. Т. П. и М. Н. П. чрез процесуалните си представители оспорват жалбата като неоснователна. ЗС Столична община (СО) чрез кмета на район „Панчарево“ не изразява становище относно допустимостта и основателността на жалбата.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е основателна.

Производството пред административния орган е образувано по заявление рег. № 01-268898/15.05.2024 г. на СГКК (л.58 от делото), с което е представен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) за поземлени имоти с идентификатори 04234.6907.192, 04234.6907.194, 04234.6907.1137 и 04234.6907.1572 по КККР на [населено място], район „Панчарево“ на СО, одобрени със заповед № 18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК. Поисканото изменение се изразява в промяна на границите на посочените имоти, в съответствие със северозападната, югозападна и югоизточна граница на УПИ IX-97, кв.7 по плана на местност „Вилна зона Бункера“, одобрен със заповед № 1403/20.12.1961г. Собствениците на имотите с идентификатори 04234.6907.1572 и 04234.6907.1137, съответно ЗС

Столична община и Н. Н. не са възразили относно исканото изменение. То е одобрено с оспорения акт в съответствие с представените документи, на основание чл.54, ал.4 във вр. с ал.1 и чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР.

В производството пред съда не бяха събрани доказателства за съществуването на други релевантни обстоятелства, извън възприетите от административния орган. Прието е заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. Вещото лице посочва, че за процесните имоти с идентификатори по КKKP 04234.6907.1137, представляващ УПИ IX-97, кв.7 и 04234.6907.192, представляващ УПИ VIII-97, кв.7 по регулационния план на местност „Вилна зона Бункера“, одобрен със заповед № 1403/20.12.1961г. на заместник-председателя на Комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет няма уреждане на сметки по регулация между праводатели и наследодателите на жалбоподателката Б. С. Г. и лично с нея и между праводатели и наследодателите на М. Н. П. и Й. Т. П., тъй като те са закупили урегулирани поземлени имоти (УПИ), за които няма придаваеми или отчуждаеми части. В документите за собственост са описани УПИ, а не поземлени имоти. За процесните имоти няма предходен регулационен план (РП). В сила е одобреният през 1961г. В годините за някои УПИ в квартал 7 има частични изменения на РП, но те по никакъв начин не засягат процесните имоти. Трасировъчни карнети към РП не се съхраняват нито в район „Панчарево“, нито в НАГ. Налице са само координатни регистри на осовите точки, но без трасировъчните карнети те са неизползваеми. Изготвена е комбинирана скица на процесните имоти (л.177), като в нея са отразени предходен кадастрален план, изработен преди 1960г., изчертан в кафяво, кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, изчертана в черно и действащ РП, изчертан в синьо и червено. Видно е, че има несъответствие в границите и площите на имотите по различните планове. Площта на стар имот № 1137 е 923.86м², площта на УПИ IX-97, кв.7, е 925.35м². Площта на стар имот № 192 е 796.15м², площта на УПИ VIII-97, кв.7 е 804.45м². Площта на имот с идентификатор 04234.6907.1137 е 880.42 м². Площта на имот с идентификатор 04234.6907.192 е 796.57 м². Източната граница на този имот не е обект на проекта за изменение на КKKP, а при корекцията ѝ биха били добавени 12.67м².

Вещото лице отбелязва, че разликите в имотните и парцеларните граници се дължат на различните технологии и точности при изработка на кадастралния план от 1960г. и КKKP през 2009г. Също така, при изработването на КKKP за имотни граници не са приети границите по действащия регулационен план, а заснетите на място огради. В случая има наличие на непълнота и грешка в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри, тъй като в нея границите на двата процесни имота не са отразени в съответствие с документите за собственост, в които категорично са описани имоти, граници и съседи по действащия регулационен план, одобрен през 1961 г. След извършване на преки геодезически измервания в присъствието на двамата собственици, които показали границите на имотите си на място и обработката на резултатите от тях вещото лице установил, че в КKKP са отразени заснетите на място материализирани огради. При заснемането се установило, че има разлика между заснетите и действителните граници на имотите, които следва да бъдат отразени в съответствие с действащия РП. Разликите са извън допустимите норми и е налице непълнота и грешка в КKKP. След като извършил контролно измерване и съпоставил координатите от неговото измерване и данните от измерването, приложено на лист 55, вещото лице установил, че приложените в преписката скици-проект са верни и се базират на коректни и точни измервания. Не установил грешка в проектните координати, които съответстват на координатите на границите на процесните имоти от цифровия

модел на действащия регулационен план.

От писменото заключение на експертизата и допълнителните разяснения, дадени от вещото лице при изслушването му в открито съдебно заседание се установява безпротиворечиво, че при изготвянето на кадастралната карта заснемането на имотите е извършено съобразно съществуващи на място огради. Последните не съвпадат с регулационните граници на имотите според предвиждането РП, съществуващ към датата на одобряване на кадастралната карта – 03.11.2011г. РП е одобрен през 1961г. и действа и до момента, без изменение в частта относно имотите на жалбоподателката, с идентификатор 04234.6907.192, и ЗС Й. Т. П. и М. Н. П., с идентификатор 04234.6907.1137. Съгласно представения нотариален акт (НА) вх. рег. № 27116/07.06.2005г. на Службата по вписванията (л.13-14), жалбоподателката е придобила една втора идеална част от УПИ VIII-97, описан с площ 794 кв. м. в НА. Видно от представената скица на поземлен имот № 15-961034/24.09.2024г. на СГКК (л.17), същият УПИ е имот с идентификатор 04234.6907.192, според скицата – с площ 797 кв. м. Със следващ НА вх. рег. № 83795/24.10.2024г. на Службата по вписванията (л.105-106) жалбоподателката е призната за собственик на имота с идентификатор 04234.6907.192, като в този НА площта му не е посочена. Разликата от 3 кв. м. е очевидно несъответствие между документа за собственост от 2005г. и отразяването на същия имот в кадастралната карта през 2011г. Наред с това, безпротиворечиво се установява и разлика между съществуващите на място огради, по чието местоположение е изготвена кадастралната карта, и предвижданията на регулационния план, спрямо които жалбоподателката е придобила правото си на собственост. Това несъответствие и само по себе си обективира грешка в картата, която е отстранима по реда на чл.54 от ЗКИР; в тази връзка следва да се отбележи и, че вещото лице е установило несъответствие и на границата между имоти с идентификатори 04234.6907.192 и 04234.6907.191.

Измененията в КККР са регламентирани като дейност на АГКК по поддържането на КККР в актуално състояние - чл. 51, ал. 1 от ЗКИР. В случаите на чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР СГКК отразява промените в основните кадастрални данни за имотите въз основа на представени от заинтересованите лица документи, установяващи юридически факти, настъпили след влизането в сила на КККР. Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Съгласно § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР „непълноти или грешки” са несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние, като настоящото административно производство е за отстраняване на грешка в одобрената кадастрална карта. Съгласно чл. 54, ал.1, 2 и 4 от ЗКИР, непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти. Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. В случая изменението се извършва по скица-проект 15-537807/28.05.2024 г., като се изменят поземлени имоти с идентификатори 04234.6907.192, 04234.6907.194, 04234.6907.1137 и 04234.6907.1572 в съответствие със северозападната, югозападна и югоизточна граница на УПИ IX-97, кв.7 по план на местност „Вилна зона Бункера“, одобрен със заповед № 1403/20.12.1961г. Засегнатият от изменението поземлен имот с идентификатор 04234.6907.1572 е с начин на трайно ползване „За второстепенни улици“; за тях не се съставят актове общинска собственост съгласно чл.56, ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Кадастърът като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на РБ, няма конститутивно, а само констативно действие.

Целта му е да отрази действителното състояние на тези имоти, съгласно фактическото им разположение върху територията. В случая заключението на съдебно-техническата експертиза съответства на фактическата обстановка, въз основа на която е издадена заповедта за изменение, а именно, съществуващата разлика между заснетите и действителните граници на имотите, която разлика е извън допустимите норми. Тя се дължи на обстоятелството, че границите на имотите на жалбоподателката и ЗС не са отразени в съответствие с документите за собственост, в които са описани имоти, граници и съседи по действащия регулационен план, одобрен през 1961 г., а съобразно съществуващи на място огради, които не съответстват на тези граници. Безпротиворечиво се установява разлика между площта на имотите преди и след оспореното изменение. Тази разлика не засяга правото на собственост, тъй като, както беше посочено по-горе, кадастърът има само констативно действие. Ако отразеното в него не отговаря на действителните факти, в т. ч. обема на правото на собственост, при направено възражение, както в случая, е обективизиран спор за материално право. Посочва се в мотивите на решение № 2856/19.03.2025 г. по адм. д. № 7905/2024 г. на Върховния административен съд (ВАС), Второ отделение, че: „[...] заявеното [...] изменение на КККР предвижда промяна в границите между процесните имоти, вследствие на което се намалява площта на имотите [...]. А след като се отнема площ, то очевидно е налице спор за материално право [...]. Обстоятелството дали е приложен регулационният план [...], т. е. старият регулационен план, и уредени ли са сметките по регулация за двата процесни имота, не касае производството по чл. 54, ал. 1, 2, и 4 ЗКИР. Щом е налице каквато и да е индиция за спор за материално право относно имотите, предмет на поисканото изменение [...], както органът, така и съдът са длъжни да се съобразят с разпоредбата на чл. 54, ал. 2, изр. 1 ЗКИР и да отложат отстраняването на непълнотата или грешката в кадастъра, след решаването на спора по съдебен ред от общия съд, т. е. след приключване на отделно исково производство с влязло в сила решение между страните, имащо сила на пресъдено нещо за тях“. По изложените съображения, оспорената заповед следва да бъде отменена. В заключение следва да се отбележи и, че в мотивите на решение № 3280/27.03.2025 г. по адм. д. № 1043/2025 г. на ВАС, Второ отделение е възприето, че: „ЗКИР не предвижда като основание за изменение на кадастралната карта нанасянето на регулационната граница по действащ ПУП като имотна, още повече че на място тази граница не е материализирана. Този извод следва от спецификата на кадастралната карта, която има само констативно действие и отразява съществуващото фактическо състояние. В този смисъл са разпоредбите на чл. 24, ал. 2, чл. 41, ал. 1, чл. 43, ал. 1, чл. 44а ЗКИР. Следователно не е налице грешка или непълнота по смисъла, посочен по-горе и липсва основание за изменение на кадастралната карта в тази хипотеза“. Тъй като в случая беше безпротиворечиво установено, че кадастралната карта е одобрена при заснемане на съществуващи огради, които не съответстват на регулационния план, при така възприетото отново следва, че административният орган неоснователно е допуснал исканото изменение.

По изложените съображения и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, но тя не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на спора и на основание чл.143, ал.3 от АПК следва да бъде уважено искането на жалбоподателя за възстановяване на разноските по делото. Установява се такива да са направени в общ размер 1860 лв., от които 1250лв. – хонорар за адвокат, платен съгласно отбелязването в представения договор за правна защита и съдействие, 10 лв. – държавна такса и 600 лв. –

възнаграждение за вещо лице. Сумата следва да бъде възстановена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, която е юридическо лице и чието териториално звено е СГКК, съгласно чл.10, ал.1 и ал.2 ЗКИР.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № 18-8581/13.08.2024г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С..

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Б. С. Г., с ЕГН [ЕГН], сумата 1860 (хиляда осемстотин и шестдесет) лева – разноски по делото.

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

Съдия: