

# РЕШЕНИЕ

№ 3614

гр. София, 11.11.2010 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в публично заседание на 12.10.2010 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова**

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **1416** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.54 ал.2 от Закона за кадастъра и имотния регистър във връзка с пар.4 ал.1 т.2 от ПЗР на същия закон.

Образувано е по жалба на А. С. И. и К. С. И. срещу Заповед № РД-09-265/14.09.2007г. на К. на СО - район "О. К.", с която е одобрена поправка на кадастралния план за имоти пл. №№ 427, 428 и 828 от кв. 51а, м. „в.з. Горна баня“. В жалбата се твърди незаконосъобразност на административния акт. Изтъква се, че жалбоподателите не са били призовани като страна в административното производство, въпреки качествата им на заинтересована страна. Поддържа се още, че не са изложени мотиви на акта, а същият е напълно неясен и необоснован. Твърди се и нарушение на материалния закон. Ответникът по жалбата - К. на район „О. К.“ при Столична община оспорва жалбата. Изтъква, че заповедта е постановена след подадена молба от Я. А. Д. и че са спазени изискванията на закона.

Заинтересованата страна Я. А. Д. не взема становище.

Заинтересованите страни Л. И. С. и С. Т. С. искат имотът им да остане както е по нотариален акт.

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

С нотариален акт № 151 от 13.10.1997г. Я. А. Д. се легитимира като собственик на вилоно място от 638 кв.м., находящо се в землището на кв. Горна баня, в.з. Равнище, образуващо парцел I-2051 в кв. 51а по плана на Г. С., м. Горна баня, вилна зона. Приложена е скица от 14.04.1989г. за парцела.

С нотариален акт № 25/16.01.1986г. С. Т. С. и Л. И. С. се легитимират като собственици на незастроено дворно място във вилната зона на кв. Горна баня, м. „Маджарица”, съставляващо парцел II-2010, кв. 51а по плана на Г. С., кв. „Горна баня” от 1020 кв.м. Приложена е скица на парцел II-2010. Видно от скица № АБ-94-С-22 от 23.03.2004г. УПИ II-828, кв. 51а, м. в.з. „Горна баня” е идентичен с имота, описан в посочения нотариален акт. УПИ II- 828 съдържа 955 кв.м.

С нотариален акт № 74 от 25.11.1964г. П М Н и С А И. са признати за собственици по силата на дворищна регулация на дворно място от 70 кв.м. от имот пл. № 2010, при съсед: СГНС, улица и собственика и върху празно място от 77 кв.м., при съсед: ТКЗС, улица и собственика, придадени към собствения им парцел I-2051 от кв. 51а, м. Горна баня –вилна зона, по реда на ЗПИНМ.

С нотариален акт № 75 от 21.03.1966г. С А И. е признат за собственик по дворищна и улична регулация на 44 кв.м. от имот пл. № 108 при съсед: П Н , улица и собственика и на празно място от 74 кв.м. от имот 2051, при съсед озеленяване от две страни и собственика, придаваеми се към собствения му парцел XI-2051 от кв. 51 а по плана на Г. С., м. Горна баня – вилна зона.

Жалбоподателите се легитимират като собственици на вилно място с площ от 645 кв.м., съставляващо парцел XI-2051 в кв.51а по регулационния план на в.з. „Горна баня”, съгласно нотариален акт № 114 от 1977г.

На 05.03.2007г. е съставен констативен акт за непълноти и грешки в одобрен кадастрален план за имот пл. №№ 427,428 и 828, кв.51а, по молба В. № АБ-94-00-374/07.02.2007г. на Я. А. Д.. В приложената скица на УПИ I – 427 от кв. 51а, издадена въз основа на регулационния план на Г. С., в.з. Горна баня, одобрен с решение № 112/10.12.2001г. и решение № 36/15.04.2002г. на СОС е посочено, че ПИ пл. № 427 не е нанесен с верните си имотни граници; ПИ пл. № 427 е с площ 225 кв.м., а УПИ I – 427 е с площ от 752 кв.м. Представен е проект за промяна в кадастъра с образуване на имот пл. № 1310, съгласно приложена скица- проект с координати на гранични точки и обяснителна записка. С решение по статия 12 на протокол № 23 от 17.07.2007г. на РЕСУТ О. К. се приема поправката на кадастралната основа на имот с пл. № 427 и образуването на нов имот с пл. № 1310 по черни линии: букви А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, И, К,А. Съществуващите на място граници са заснети и нанесени на приложената към акта за непълноти и грешки скица в кафяв цвят, а новозаснетите имоти са означени с №№№ 1310, 828, 428, 911 и без пл. №. Актът е подписан от заявителя, С. С. и представител на отдел „ОС” район О. К..

С оспорената заповед № РД-09-265 от 14.09.2007г. на К. на СО-район „О. К.” е одобрена поправка на кадастралния план на имот пл. № 427, кв.51а, м. в.з. Горна баня, одобрен с решение № 112 по протокол № 32/10.12.2001г. и решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002г., като от имоти пл. № 427, 428 и 828 от кв. 51а се създават нови имоти пл. № 1310 по черните линии и букви АБВГДЕЖИК, имот пл. № 428 – ДЕЖИЙ и имот пл. № 828 – ЙКА от кв. 51а, цифри и знаци, така както е показано на приложената скица-проект. Проследяването на буквите по тази скица показва, че те не очертават затворени контури за нито един от упоменатите имоти.

За издаване на заповедта са уведомени срещу подпис Я. А. Д., С. Т. С. и отдел „ОС”. В приложение разписан списък е посочено, че за УПИ XIII-428 заповедта е обявена с протокол № АБ-9400-374/26.09.2007г. От този протокол е видно, че на посочената дата комисия на районната администрация е поставила, на основание чл. 128 ЗУТ, съобщения за издаване на заповедта на ограда / не е посочено на кой имот/ и на

информационното табло в сградата на СО-район „О. К.” и кметство Горна Баня. Не са представени доказателства, че жалбоподателите на са открити на посочения от тях адрес или в имота.

От основното и допълнително заключение на назначената съдебно-техническа експертиза, възприето от съда като добросъвестно и обосновано, и от обясненията на вещото лице в съдебно заседание, за което страните са били редовно призовани, се установява следното:

Регулационният и кадастрален план на в.з. „Горна баня”, кв.51а е одобрен със заповед № 263/23.03.1961г. Направено е изменение на уличната и дворищната регулация на бивш парцел II- 2010 и бивш парцел I -2051, като със заповеди № 250/30.08.1965г. са образувани два парцела I-2051 и XI-2051, кв. 51. Планът е изработен върху кадастрална основа от около 1960г. Със заповед № РД-50-09-205/08.06.1989г. е одобрен регулационен план на в.з. „Горна баня”, част Разширението, кв. 51а, който включва и парцели I-427 и XI-428 от кв. 51а, изработен върху кадастрална основа от 1978г. Действащият кадастрален, застроителен и регулационен план на в.з. „Горна баня”, одобрен с решение № 112 по протокол № 32 от 10.12.2001г. и решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС е изработен също върху кадастрална основа от 1978г.

В одобрения със заповед № 263/23.03.1961г. регулационен и кадастрален план на в.з. „Горна баня”, кв.51а, имотът на праводателите на жалбоподателите – А. С. И. и К. С. И. и на заинтересованата страна Я. А. Д. е бил парцел I-2051 с площ от 1060 кв.м., с неуредени сметки по регулация за 147 кв.м., уредени с нот. акт № 74, том XII, дело № 2307/1964г. – празно място от 70 кв.м. от имот пл. № 2010 и празно място от 77 кв.м. от имот пл. № 2052. Парцелът е означен по линиите 1-2, 2-3, 3-4, 4-1 на комбинираната скица към допълнителното заключение, като придаваемите по регулация части са оцветени в жълто и синьо.

Със заповед № 250/30.08.1965г. е одобрено изменението на уличната и дворищна регулация и отваряне на тупик с ок 46а-46б за осигуряване на достъп до новообразувания парцел XI-2051. От парцел I – 2051 са образувани два парцела – XI-2051 с площ от 645 кв.м. и нов парцел I – 2051 от 538 кв. Новообразуваните парцели са означени на комбинираната скица по линиите, както следва АБ2, 2-3-5, 5-ВИ, ИА за парцел I-2051; 1-3-А, А-И-Й, ЙДЕ, ЕЖ-4-1 за парцел XI – 2051. Към парцел XI-2051 са придадени 118 кв.м. от чужди имоти - 44 кв.м. от имот пл. № 108, в зелено на скицата и 74 кв.м. от имот пл. № 2051 в розово на скицата, като сметките по регулация са уредени съгласно нотариален акт № 71 том VI, дело № 585/1966г. Към нов парцел I – 2051 от 538 кв.м. са придадени 138 кв.м. - 48 кв.м. от имот пл. № 2051 в червено на скицата и 90 кв.м. от имот пл. № 108, в кафяви щрихи. Сметките са уредени съгласно нотариален акт от 1966г. С протокол от 13.05.1975г. по Г.д. 1573/1975г. при направена спогодба праводателите на жалбоподателите получават в дял парцел XI-2051, а продавачите на Я. Д. – нов парцел I – 2051.

В одобрения със заповед № РД-50-09-205/08.06.1989г. регулационен и кадастрален план на в.з. „Горна баня”, част Разширение, парцел XI-2051 става парцел XI-428, а парцел I -2051 е парцел I – 427, кв. 51 а. Имот 427 е идентичен с парцел I – 2051, а имот 428 – с парцел XI-2051.

ПИ 911 в действащия ЗР и кадастрален план от 2001 и 2002г. е идентичен с бивш имот пл. № 108 по рег. план от 1961, 1963г., части от които са били придадени по регулация към бившите парцели I-2051 и XI-2051, като сметките са били уредени.

В неодобрения кадастрален план от 1978г. и в действащия кадастрален и регулационен план, одобрен с решение № 112 по протокол № 32 от 10.12.2001г. и решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС, бившият парцел П -2010 е ПИ № 828 и за него е отреден УПИ П-828, кв. 51а, м. в.з. „Горна баня”. За бившия парцел XI- 2051 по регулацията от 1965г., идентичен с бивш парцел XI-428 по регулацията от 1989г., идентичен с ПИ № 428 по кадастралния план от 1978г, е отреден имот пл. № 428, УПИ XIII-428, кв. 51а по действащия кадастрален и регулационен план. Допусната е грешка в кадастралната основа, въз основа на която е изработена и регулацията. Изпуснат е знак за общност „Z” между сегашните имоти 427 и 428, който следва да бъде поставен върху бившата имотна граница между стар имот 2051 и стар имот 108 /911/, отразена в сега действащия план. Вместо това, регулационната линия навлиза навътре по диагонал в имот 428. За тези имоти е налице приложена регулация, като регулационните граници са станали имотни За това имотната граница следва да минава по регулационната граница между имоти 427 и 428 по предходния регулационен план, успоредно на лицата на образуваните УПИ. Допуснатата грешка води до това, че границата на УПИ I-427 от юг не се затваря. С оспорената заповед е направен опит това да се поправи, но линиите, описани в нея, не са затварят.

Освен това, по скицата към заповедта, имотната граница между имот 427 и 828 трябва да следва синята регулационна линия, а те се разминават. На скицата към заповедта не е изчертана и имотната граница между имот 828 и 428, а е показана само регулационната.

Кадастралната карта на м. „Горна баня” е одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК.

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. Жалбоподателите са легитимирани да обжалват заповедта, тъй като представят доказателства, че са собственици на имот, в границите на който попада нанесения с допълнението на кадастралния план имот. Жалбата е подадена в срок. Липсват доказателства заповедта да е била съобщена надлежно на А. С. И. и К. С. И.. Съгласно §5, ал.8 ПЗР от Наредба № 3 /2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, заповедта по ал. 7 се съобщава на заинтересуваните лица по реда на [ГПК](#), като отсъстващите лица се уведомяват със залепване на съобщението на жилището им по постоянен адрес или на недвижимия имот, за който се отнася. В съставения протокол от 26.09.2007г. за поставяне на съобщения на оградата и на информационното табло в сградата на районната администрация не е посочено на оградата на кой имот се поставя съобщението, както и до кого се отнася. В протокола не е посочено и по каква причина не е спазен реда за връчване на съобщения по ГПК. Дори администрацията да не е разполагала с данни за собствениците, била е длъжна да посочи това обстоятелство в протокол. Липсват доказателства да са правени опити за изпращане на уведомление за заповедта по пощата. При тези данни съдът намира, че уведомяването за заповедта не е извършено надлежно по отношение на жалбоподателите.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – К. на район „О. К.” в процедурата по чл.53, ал.2 ЗКИР и на основание §4, ал.1, т.2 ПЗРЗКИР.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа необходимите

реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на К. на района. Относно фактическите мотиви на заповедта, следва да се има предвид, че тя препраща към съставения акт за непълноти и грешки и решението на РЕСУТ.

При издаване на обжалвания административен акт действително са допуснати съществени нарушения на материалния и процесуалния закон.

Съгласно чл. 53, ал.1, т.1 ЗКИР / всички текстове са цитирани в редакцията им към 14.09.2007г./ и §5 ПЗР на Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, непълноти или грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри се отстраняват по молба на заинтересувано лице. До одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри за съответната територия кадастралните планове и регистрите (разписните списъци) към тях, одобрени по реда на отменените [ЗЕКНРБ](#) и [ЗТСУ](#), се поддържат в актуално състояние от общинската администрация, като в тях се отразяват всички настъпили изменения в недвижимите имоти в случаите по [чл. 57](#) и [§ 8](#). Молбите за изменения на кадастрални планове, заедно със съответната документация по [чл. 58, ал. 3](#) се отправят до общинската администрация по местонахождение на недвижимия имот, която извършва необходимите проверки. За нанасяне на промените в случаите по [чл. 57, т. 1, 3, 4 и 9](#) се представя скица проект за изменение в кадастралния план в цифров и графичен вид, със съдържание, съответстващо на случаите по [чл. 60, 61](#) и [62](#); скицата проект се изработва от правоспособно лице съгласно [ЗКИР](#) въз основа на данните за имотите от кадастралния план и на данните от геодезическите измервания; скицата проект в цифров вид се представя в приетия формат по [чл. 12, т. 4 ЗКИР](#). За промяна на границата между два съседни поземлени имота в случаите на [чл. 57, т. 1, 3 и 9](#) е необходимо предварително съгласуване на скицата проект с общинската администрация.

Съгласно чл. 53, ал.3 ЗКИР за непълнотите и грешките се съставя акт по образец, одобрен от изпълнителния директор на АГКК, който се подписва от съставителя, заявителя и пряко заинтересуваните собственици. Когато непълнотите или грешките са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаването му по съдебен ред. Съгласно чл. 54, ал.1 ЗКИР вр. §4, ал.1, т.2 ПЗР на ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри по тази глава се одобряват със заповед на К. на района – за градовете с районно деление. Заповедта се съобщава на заинтересуваните лица по реда на [Гражданския процесуален кодекс](#). Съгласно §1, т.13 от ДР на ЗКИР "[заинтересувани лица по чл. 54, ал. 1](#)" са собствениците и носителите на други вещни права на недвижими имоти, чиито права се засягат от изменението. Заинтересувани лица по §5 ал. 8 и 9 ПЗР на Наредбата са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижимите имоти, чиито права се засягат от изменението на кадастралния план.

При съвместното тълкуване на тези две разпоредби следва преди всичко да се посочи, че няма разлика между лицата, които следва да подпишат акта за непълноти и грешки и тези, на които се съобщава крайната заповед и които могат да я обжалват. В този смисъл и в двата случая става въпрос за заинтересувани лица – собственици и носители на вещни права върху недвижими имоти, засегнати от изменението.

Съгласно чл. 62, ал.5 от Наредбата, акт за непълноти и грешки не се подписва от пряко заинтересуваните лица при изпълнение на влязло в сила съдебно решение и когато регулационните линии от приложен устройствен план се нанасят като имотни граници.

При одобряване на регулационния и кадастралния план за местността със заповед № РД-50-09-205/08.06.1989г. приложение е намерил чл.33, ал.2 ЗТСУ /отм./, който предвижда, че при приложена регулация, регулационните граници се приемат за имотни. По този план не е извършвано придаване по регулация. При създаване новия ПУП по реда на ЗУТ е следвало да се приложи чл. 14, ал.5 ЗУТ и регулационните линии да следват приложената вече регулация по предходен план.

В случая вероятно целта на заповедта е била да се изправи грешката, допусната в кадастралния план, относно имотната граница между имоти 427 и 428, предвид приложените предходни регулационни планове. За целта обаче не е било необходимо да се създава нов имот пл. № 1310. Освен това, въпреки че е нанесен знакът за общност върху регулационната линия между двата имота, със заповедта са допуснати нови грешки, които засягат съседните имоти. По този начин административният орган е излязъл извън хипотезата на нанасянето на регулационните линии по приложен устройствен план като имотни граници, което според настоящия състав е обусловило необходимостта от подписване на акта за непълноти и грешки и от жалбоподателите.

Поради това, в хода на административното производство е допуснато нарушение на процесуалния закон, тъй като жалбоподателите, като заинтересувана страна в това производство, не са уведомени за започването му, а актът за непълноти и грешки не е подписан от техен представител. Подобно нарушение е винаги съществено. На първо място, то лишава от участие в производството страна, чийто права са засегнати. На второ място, неподписването на акта от страна на заинтересувана страна изключва издаването на исканата заповед за поправка на кадастралната основа. Отказът на заинтересуваната страна да подпише акта индикира спор за материално право между страните в производството пред административния орган. Спор за материално право е налице не само когато е налице съдебен процес. Всеки път, когато е налице външно проявено несъвпадане на правните твърдения на два правни субекта, се обективира правен спор. Дали той ще бъде разрешен по съдебен или друг ред е проблем на страните по него, но наличието му е пречка за издаване на искания административен акт.

Действително, за имоти 427 и 428 е налице грешка в кадастралния план, изразяваща се в това, че имотната граница не минава по регулационната линия по приложения предходен подробен устройствен план, а по старата имотна граница между имоти 2051 и 108 по плана от 1960г. /която никога не е ставала регулационна граница/. Тази грешка трябва да бъде поправена. Действително с оспорената заповед е нанесен липсващият знак за общност. Но в останалата и част заповедта е напълно неясна, както в буквено, така и в графично изражение. Посочените в заповедта линии не се затварят, поради което не става ясно какви са точно очертанията на засегнатите имоти. За имот 1310 не става ясно къде точно са поставени граничните точки, особено В, Д, И. Измененията са по черните линии, но в графичната част към заповедта контурът на имот 1310 се огражда от повече от една черни линии. Напълно неясно остава каква е конфигурацията по линиите ДЕЖИЙ и ЙКА и ако за тези конфигурации се отреждат нови имоти пл. № 428 и 828, какво става със съществуващите до момента имоти с тези номера. По тези причини волята на административния орган за процесното изменение на кадастралния план е напълно неясна. Следва да се добави, че ако се касае за части, които преминават към съществуващите имоти 428 и 828, това е следвало да се посочи изрично. Не става ясно и какво е наложило промяната на границите към имот 828.

Липсата на разбираемо изразена воля от страна на административния орган,

съгласно теорията и практиката се възприема като основание за нищожност на индивидуалния административен акт. По изложените съображения, оспорената заповед, на основание чл. 172, ал.2 АПК следва да бъде обявена за нищожна. Тъй като при това положение по молбата на Я. Д. от 07.02.2007г. липсва произнасяне, преписката следва да бъде върната на административния орган. След като междуременно е постановена заповед за одобряване на кадастралната карта на м. „Горна баня”, ответникът следва да изпрати преписката по компетентност на Изпълнителния директор на АГКК, на основание чл.54 ЗКИР и по аргумент от противното на §4 ПЗР ЗКИР, който да процедира, след като съобрази нанасянето на имотите в одобрената кадастрална карта.

На основание чл. 143, ал.1 АПК ответникът следва да заплати на жалбоподателя направените разноски и адвокатско възнаграждение в размер на 650 лв.

Водим от горното, Съдът

## Р Е Ш И :

ОБЯВЯВА нищожността на Заповед № РД-09-265/14.09.2007г. на К. на СО - район „О. К.”, по жалба на А. С. И. от Г. С., жк „Х. Д.” Б. 98, В. „Б”, .2, А. и К. С. И., жк „К. село”, У. „Д. Й.” Б. 192, В. „Б”, . 16, А.94

ВРЪЩА преписката на К. на СО-район „О. К.” за процедиране, при спазване задължителните указания на съда.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. С. И. от Г. С., жк „Х. Д.” Б. 98, В. „Б”, .2, А. и К. С. И., жк „К. село”, У. „Д. Й.” Б. 192, В. „Б”, . 16, А.94 съдебни разноски в размер на 650 лв.

РЕШЕНИЕТО е постановено при участието на заинтересуваните страни Я. А. Д., С. Т. С., Л. И. С..

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд в 14 дневен срок от съобщението до страните.

Административен

съдия: