

РЕШЕНИЕ

№ 37324

гр. София, 12.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 22.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10521** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 54, ал. 4 от Закона за кадастъра и имотния регистър.

Образувано е по жалбата на К. С. К. чрез пълномощник адв. К. против заповед № 18-13970-14.12.2023 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.. Излагат се доводи за нищожност, алтернативно, за незаконосъобразност на оспорения административен акт. Оспорва се приложимостта на производството по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Намира за недопустимо нанасянето на нови самостоятелни обекти в сградата след издаване на разрешение за ползване, тъй като това не представлява „непълнота или грешка“ по смисъла на ЗКИР. Посочва се, че съгласно практиката на съдилищата, непълнота или грешка е налице само когато има несъответствие между данните в кадастъра и действителното състояние на имота към момента на одобряване на КKKP, а не когато са настъпили промени след това. Изтъква се, че оспорената заповед е издадена при неизяснена фактическа обстановка. Сочи се и нарушено право на защита, доколкото на оспорващия не е дадена възможност да участва в административното производство. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмена защита. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на разноски.

Ответната страна - Началникът на Службата геодезия, картография и кадастър С.-град, в депозирано по делото писмено становище, излага доводи за недопустимост, алтернативно за неоснователност на жалбата. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от АПК.

Заинтересованите страни „Строителство - К“ЕООД, М. С. Г.-Т., М. С. Р. и Б. В. А. не изразяват становище по жалбата.

Административен съд София-град, след като се запозна със събраните и приети по делото писмени доказателства и след като изслуша становищата на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е иницирано по заявление вх. № 01-463837/16.08.2023 г. на „Строителство - К“ЕООД с искане за изменение на одобрената със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „Искър“, Столична община чрез отразяване на верните очертания на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1.74, представляващ подземен гараж с ПМ № 11,12,24,25,26,27 и от ПМ № 34 до ПМ № 40, находящ се в сутеренния етаж в жилищна сграда, съгласно документ за собственост и етаж -1, въз основа на одобрен архитектурен проект и документ за собственост. Към заявлението е приложено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-248004-30.08.2023 г. и обяснителна записка, от съдържанието на която се установява, че заявената промяна се изразява в нанасяне (добавяне) на ПМ № 12 в кадастралната схема на гараж в сграда, находящ се в сутерена на сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1 по КККР. Като причина за предложеното изменение е посочено, че в КККР не са нанесени като самостоятелни обекти ПМ № 11 и 12, находящи се в гараж в сутерена, описани в нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот за изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи и в замяна на недвижими имот, вписан в Службата по вписвания акт № 179, том ХСVII, дело № 21305, рег. № 34066 от 06.08.2009 г.

С уведомление изх. № 24-27038 от 31.08.2023 г., на основание чл. 26, ал. 1 от АПК, М. С. Г. - Т., М. С. Р. и Б. В. А., като заинтересовани лица, са уведомени за образуваното административно производство, като съгласно чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от АПК им е предоставена възможност в 7-дневен срок да направят възражения по заявеното изменение и да представят доказателства. Оспорващият К. К. не е уведомен по реда на чл. 26, ал. 1 от АПК.

Въз основа на така проведеното административно производство, началникът на СГКК-С. е издал оспорената заповед, с която на основание чл. 54, ал. 4 във връзка с ал. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР е одобрил изменението в КККР, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, състоящо се в отразяване на верните очертания на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1.74, представляващ подземен гараж с ПМ №11,12,24,25,26,27 и от ПМ № 34 до ПМ № 40 и етаж -1, находящ се в сутеренния етаж в жилищна сграда, съгласно документ за собственост в одобрените КККР на район „Искър“, въз основа на одобрен архитектурен проект и документ за собственост.

По делото е приложен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 15, том III, рег. № 10790, дело № 348 от 15.10.2015 г., с който К. С. К. се легитимира като собственик на гараж № 30, находящ се в жилищна сграда в [населено място], на сутеренен етаж, на кота -2.98 м., с площ 19.85 кв.м., който представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1.70, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж.

Прието е заключение от съдебно-техническа експертиза, неоспорено от страните, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: Недвижимият имот, описан в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 15, том III, рег. № 10790, дело № 348 от 15.10.2015 г. се намира в сградата, респ. в нивото на сградата, по отношение на която е одобрено изменение в КК с оспорената заповед. Одобреното изменение цели добавяне на ПМ № 12 в сутерена на сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1. При справка в Н.-СО вещото лице е установило, че за процесния имот е издадено разрешение за строеж № 175/06.07.2009 г. на Главния архитект на Столична община. Със заповед № РД-09-50-1293/19.10.2011 г. на главния

архитект на Столична община е вписана забележка в Разрешение за строеж № 175/06.07.2009 г. за съществено изменение в одобрения инвестиционен проект при условията на чл. 154, ал. 2, т. 5 и т. 6 от ЗУТ, състоящо се в осигуряване в сутерена на допълнително един брой мазе № 18 и един брой допълнително паркомясто. На одобрените проекти към заповедта паркомясто 12 не съществува. Графично означения брой паркоместа със символ за паркирал автомобил на одобрения проект отговаря на обявените написани на чертеж „Разпределение на сутерена“ на лист 01 на одобрения със заповед № РД-09-50-1293/19.10.2011 г. на главния архитект на Столична община с указания брой 15+2. При огледа на място вещото лице е установило, че ПМ № 12 не е маркирано и означено на място. В окончателния доклад за осъществено строителен надзор ПМ № 12 не фигурира в описаните за въвеждане в експлоатация обекти. При съвместяване на данните от одобрения проект към заповед № РД-09-50-1293/19.10.2011 г. на главния архитект на Столична община, данните от КККР за имот с идентификатор 68134.1505.2514.1.74 и приложена схема-проект (стр. 105) вещото лице е установило, че паркомясто 74 заема част от подземната улица и пречатства достъпа до имота на оспорващия (приложение № 1). Означеното с надпис ПМ12 на първоначално одобрения проект е единственото място за маневра и обръщане на посоката на движение с цел паркиране на заден ход на всички автомобили, ползващи ПМ24,25,26,27,28,29,30,36,37 и 39, тъй като подземната улица в другата посока е задънена. Одобрените с оспорената заповед промени в КК засягат маневрените улици на етажа и в частност тези, с които граничи имотът – собственост на оспорващия. С одобреното изменение не се засягат границите на имота на оспорващия, но се възпрепятства функционирането му, поради отнетия достъп.

По делото не са налице данни за съобщаване на оспорената заповед на К. К.. От същия е депозирана жалба вх. № 29-198-26.08.2024 г. до АГКК, с която е възразил срещу процедурата по изменение на КККР. С писмо изх. № 20-36578/27.09.2024 г. пълномощникът на жалбоподателя е уведомен за издадената заповед № 18-13970-14.12.2023 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.. Писмото е получено на 02.10.2024 г, видно от приложената обратна разписка. Жалбата е депозирана в съда на 08.10.2024 г.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като депозирана в законоустановения преклузивен срок срещу акт, подлежащ на съдебен контрол. Оспорващият се явява заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР във връзка с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР като носител на вещно право върху недвижим имот, което право е засегнато от одобреното изменение. Въз основа на приетите по делото писмени доказателства и приетото и неоспорено заключение от съдебно-техническа експертиза се установява, че оспорващият е собственик на имот с идентификатор 68134.1505.2514.1.70 (нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 15, том III, рег. № 10790, дело № 348 от 15.10.2015 г.), находящ се на сутеренно ниво на сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1, ведно с съответните идеални части общите части на сградата и правото на строеж. С одобреното с оспорената заповед изменение на КК се нанася ПМ № 12 в сутерена на сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1, като заема част от подземната маневрена улица, осигуряваща достъп до имота на оспорващия. Тази маневрена улица е част от общите части на сградата, върху които К. К. притежава съответна идеална част. Одобрените с оспорената заповед промени в КК засягат маневрените улици на етажа и в частност тези, с които граничи имотът – собственост на оспорващия, поради което и същият се явява заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР във връзка с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена в производство по изменение на одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК, от надлежно оправомощен административен орган, в кръга на неговата материална компетентност, съгласно чл. 54, ал. 4 от ЗКИР.

При издаването на оспорения акт са допуснати съществени нарушения на административно процесуалните правила, които мотивират неговата отмяна само на това основание. Административното производство е започнало по заявление на заинтересовано лице с приложени към него писмени доказателства, както и е изготвена скица-проект на изменението, в съответствие с изискването на чл. 54, ал. 4, изр. второ от ЗКИР, в която имотите, предмет на изменението са индивидуализирани с граници и идентификатор. В хода на производството, административният орган не е зачел правилото за предоставяне на възможност на страните за запознаване с приложените към преписката доказателства и за изразяване на становище и възражения, в съответствие с изискванията на чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от АПК. Оспорващият, като заинтересовано лице по смисъла на § 1, т. 13 от ДР във връзка с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР не е бил надлежно уведомен за започналото административно производство, съгласно нормата на чл. 26, ал. 1 от АПК. От своя страна тези нарушения са довели и до нарушаване на чл. 35 от АПК, като актът е издаден при непълно изясняване на относимите към спора факти и обстоятелства.

Условията, при които е допустимо отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри са императивно установени в чл. 54, ал. 1 - ал. 6 от ЗКИР. Според чл. 54, ал. 1 от ЗКИР непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастрън въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, изготвен от правоспособно лице по кадастръна (чл. 51, ал. 5 от ЗКИР). Когато СГКК установи, че от представените писмени доказателства и скица-проект за изменение е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и действителното положение на имота към датата на одобряване на кадастралната карта, проектът за изменението се одобрява със заповед на началника на СГКК, която се придружава от скица-проект за изменението. В съдебното производство по оспорване на заповедта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри се преценява въз основа на писмените доказателства, приложени към проекта за изменението, дали е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и действителното положение към момента на одобряването на кадастралната карта, т. е. налице ли са непълноти или грешки, които според дефиницията на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР представляват несъответствията в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри. В процесния случай, видно от приетите по делото писмени доказателства, процедираното изменение на кадастралната карта, се изразява в нанасяне (добавяне) на ПМ № 12 в кадастралната схема на гараж в сграда, находящ се в сутерена на сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1 по КККР. Това изменение е мотивирано с несъответствие между отразеното в КК и документите за собственост и архитектурния проект.

Преценката за наличието на непълноти и грешки в кадастралния план по смисъла на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР налага изследване на действителното състояние на имотите предмет на процедурата към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри.

КККР за района, в който се намира процесният имот е одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. Към този момент ползването на сграда с идентификатор 68134.1505.2514.1 е разрешено с Разрешение за ползване №ДК-07-С-258/25.11.2011 г. Същото е издадено въз основа на одобрени строителни книжа. Видно от

приетите по делото доказателства и заключението от съдебно - техническата експертиза за тази сграда е издадено разрешение за строеж № 175/06.07.2009 г. на Главния архитект на Столична община и заповед № РД-09-50-1293/19.10.2011 г. на главния архитект на Столична община, с която е вписана забележка в Разрешение за строеж № 175/06.07.2009 г. за съществено изменение в одобрения инвестиционен проект, състоящо се в осигуряване в сутерена на допълнително един брой мазе № 18 и един брой допълнително паркомясто. На одобрените проекти към заповедта паркомясто № 12 не съществува. Графично означения брой паркоместа със символ за паркирал автомобил на одобрения проект отговаря на обявените написани на чертеж „Разпределение на сутерена“ на лист 01 на одобрения със заповед № РД-09-50-1293/19.10.2011 г. на главния архитект на Столична община с указания брой 15+2. При огледа на място вещото лице е установило, че ПМ № 12 не е маркирано и означено на място. В окончателния доклад за осъществено строителен надзор ПМ № 12 не фигурира в описаните за въвеждане в експлоатация обекти. Следователно, към момента на одобряване на КККР ПМ № 12 не е предвидено в строителните книжа на сградата, респ. не е изградено на място. Това налага извод за липсата на пълнота или грешка по смисъла на по смисъла на § 1, т. 13 от ДР във връзка с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР, която да трябва да бъде отстранена. За пълнота на изложеното следва да се отбележи и, че нанесеното с оспорената заповед ПМ № 12 заема част от подземната улица и препятства достъпа до имота на оспорвания, което представлява нарушаване на принципа за съразмерност по чл. 6 от АПК.

Въз основа на така изложените съображения настоящият съдебен състав обосновава извод за незаконосъобразност на оспорената заповед, което налага нейната отмяна.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК основателна е претенцията на оспорвания за присъждане на разноски. Същите са в претендиран и доказан размер 1962 лв., от които: 10 лв.-държавна такса, 30 лв. - държавна такса за частна жалба, 922 лв. -възнаграждение на вещото лице и 1000 лв. - адвокатско възнаграждение.

С оглед на изложеното и на основание чл.172 ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалбата на К. С. К. заповед № 18-13970-14.12.2023 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С..

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на К. С. К. разноски по делото в размер на 1962 (хиляда деветстотин шестдесет и два) лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: