

РЕШЕНИЕ

№ 26703

гр. София, 02.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав, в публично заседание на 26.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: София Тодорова

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **4116** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/. Образувано е по жалба на П. С. Б. срещу заповед № 18-1412/04.02.2026 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., с която е одобрено изменението в кадастрална карта и кадастрални регистри на [населено място] ЕКАТТЕ , [община], област С. (столица), одобрени със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г., издадена от изпълнителния директор на АГКК.

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна, поради наличие на основанията по чл. 146, т. 3, т. 4 и т. 5 от АПК – съществено нарушение на административнопроизводствените правила, противоречие с материалния закон и несъответствие с целта на закона. Твърди че към момента на сключване на договора за доброволна делба, респективно към момента на придобиване на правото на собственост върху имот парцел XVIII – 26в, жалбоподателката е придобила и собствеността върху вече построената в процесния имот сграда на основание чл. 92 от Закона за собствеността (ЗС). Счита, че от скица Пр-94-Г от 06.12.1997 г. на район „Б.“, е видно, че границата на кадастралния план и съществуващата към онзи момент ограда е на разстояние 0.80 – 1.00 м от сградата. През 2003 г. оградата е преместена с около 0.80 – 1.00 м от собствениците на съседния имот, без съгласието на П. Б. навътре към имота на жалбоподателката, но същата не е възразила, тъй като е приела, че така преместената ограда, състояща се от колове и мрежа, отговаря на границите на имота съгласно регулационния план. На 17.09.2025 г. Б. е получила уведомление вх. № 24-41712/02.09.2025 г., с което е уведомена за постъпило заявление № 01-682765/29.08.2025 г. на С. А. Г. и също, че с удостоверение № 25-249759/13.08.2025 г. на

началника на СГКК – С., заявлението е прието за разглеждане, респективно е започнала процедура по изменение на КККР на [населено място], Столична община, одобрена със заповед № РД 18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК за имоти с идентификатори 32216.2292.1645, 32216.2292.326 и 32216.2292.328. Излага съображения, че в оспорената заповед липсват мотиви, тъй като не може да се установи в какво точно се изразяват непълнотите и грешките в КККР. Освен това възражението на жалбоподателката е бланкетно споменато, без административният орган да е обсъдил нито един от релевираните от нея доводи за отхвърляне искането за изменение на КККР. Счита, че изводът на административния орган, че исканото изменение съответства на границата между двата имота по регулационен план е невярно, тъй като оградата в сегашното си положение, отговаря на границите на имота съгласно действащия регулационен план на [населено място]. Излага съображения, че заповедта е в противоречие със закона, доколкото е налице спор за собственост и поради това, че с изменението, границата между двата имота следва да минава през сградата, построена в ПИ на жалбоподателката, което е недопустимо. Иска отмяна на оспорения административен акт и присъждане на разноски.

Отвeтникът – началникът на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., оспорва жалбата като недопустима. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на жалбоподателката.

Заинтересованата страна – С. А. Г., чрез адв. Н., оспорва жалбата като неоснователна. Твърди, че няма спор за собственост, а въпросът дали постройката в имота на жалбоподателката е законен или не, е ирелевантен относно законосъобразността на административния акт. Излага, че преди издаването на оспорената заповед е имало несъответствие на нанесените в КК имоти с идентификатор 32216.2292.1645, собственост на П. Б. (С.) и с идентификатор 32216.2292.326, собственост на С. Г. с документите за собственост. С оспорената заповед грешката е отстранена и одобреното изменение е в съответствие с документите за собственост, т. е. източниците на вещни права. Твърди, че административният орган е отразил имотите в съответствие с действителното фактическо положение съобразно приоритетите и документите за собственост от преди одобряването на КККР, поради което е отстранил фактическа грешка и непълнота в КККР. Претендира разноски.

Заинтересованата страна – Столична община, район „Б.“ не изразява становище по жалбата.

Административен съд – София-град, след като обсъди събраните доказателства по делото, намира за установено следното от фактическа страна:

Предмет на съдебен контрол пред настоящата инстанция е заповед № 18-1412/04.02.2026 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., с която е одобрено изменението в кадастрална карта и кадастрални регистри на [населено място] ЕКАТТЕ 32216, [община], област С. (столица), одобрени със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г., издадена от изпълнителния директор на АГКК.

Административното производство по издаване на заповедта е започнало по подадено от С. А. Г. заявление № 01-682765/29.08.2025 г. с приложени към него документи за изменение на южната и част от източната граница на поземлен имот с идентификатор 32216.2292.326, в съответствие с границата на урегулиран поземлен имот (УПИ) XI-266, квартал 7б по действащия регулационен план на м. „гр. Б. – кв. Девети септември“, одобрен със заповед № 331/17.10.1977 г. на главен архитект на С., ЧИРП за кв. 7, 7А, 7Б, 19А, 30, одобрено със заповед № РД-50-09-288/06.07.1993 г. на главен архитект на С., ЧИРП за кв. 7б, одобрено със заповед № РД-09-255/05.12.1994 г. на кметски заместник на ТОА „Б.“. Към заявлението е представено и удостоверение за приемане на проект с № 25-249759/13.08.2025 г.

С. А. Г. се е легитимирал като собственик, съгласно Договор за доброволна делба, вписан в

Службата по вписванията – [населено място] с акт № 153, том XVIII, рег. 95194, дело 73680 от 28.11.2024 г. на УПИ XI-26б, квартал 7б по действащия регулационен план на м. „гр. Б. – кв. Девети септември“, попадащ върху поземлен имот с идентификатор 32216.2292.326, поради което органът е приел, че е сред лицата, които имат право да поискат изменение.

За започналото административно производство са уведомени заинтересованите лица, вписани в КККР като собственици на имоти, засегнати от исканото изменение.

С възражение рег. № 02-6160098/24.09.2025 г. настоящата жалбоподателка П. Б. е оспорила започналата процедура по изменение на границата на поземлени имоти с идентификатори 32216.2292.1645 и 32216.2292.326. Същата се е легитимирила като собственик на имот с идентификатор 32216.2292.1645, като е представила Договор за доброволна делба, вписан в Службата по вписванията – [населено място] с акт № 110, том 144 от 30.12.1997 г. за собственост върху дворно място, съставляващо УПИ XVIII-2бв, кв. 7б по регулационния план на [населено място],[жк], Скица на поземлен имот № 15-91500/05.10.2020 г. на СГКК, [населено място] и Скица № ПР-94-Г-6/20.11.1997 г. на район „Б.“.

Във възражението е отразено, че по КККР на [населено място], [община], одобрена със заповед № РД 18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК границата между нейния имот с идентификатор 32216.2292.1645 и съседния имот с идентификатор 32216.2292.326 е отразена и нанесена правилно по съществуващата на място граница. След запознаване с проекта за изменение Б. е установила, че границата между двата имота се измества навътре в нейния имот и преминава през съществуващата сграда, което е недопустимо, тъй като противоречи на ЗКИР. Регулационният план не е приложен, съгласно § 6 от ПЗР на ЗУТ, поради което регулационната граница не е станала имотна. Излага, че има несъответствие между посочените в проекта заповеди за приемане и изменение на регулационния план и действително съществуващите такива.

С уведомление изх. № 24-45926/29.09.2025 г. административният орган е изискал от П. Б. комбинирана скица, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, която да обхваща поземлени имоти с идентификатори 32216.2292.1645 и 32216.2292.326 с отразени данни от кадастралната карта, действащ регулационен план, имотообразуващи граници съгласно документ за собственост, трайно или нетрайно материализирани граници изградени на място, определени чрез геодезически измервания, както и подробен анализ на точността, съгласно чл. 18 във връзка с чл. 20 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

П. Б. не е изпълнила указанията на административния орган, поради което с оспорената пред настоящата инстанция заповед № 18-1412/04.02.2026 г. на началника на СГКК, на основание чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3 и чл. 54, ал. 1 и ал. 4 от ЗКИР, е одобрено изменението в кадастрална карта и кадастрални регистри на [населено място] ЕКАТТЕ 32216, [община], област С. (столица), одобрени със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г., издадена от изпълнителния директор на АГКК. Изменението е съгласно скица – проект № 15-160950/04.02.2026 г. и се състои в коригиране на южната и част от източната част на ПИ с идентификатор 32216.2292.326, в съответствие с границите на УПИ XI-26Б, квартал 7б по действащия регулационен план на м. „гр. Б. – кв. Девети септември“, одобрен със заповед № 331/17.10.1977 г. на главен архитект на С., ЧИРП за кв. 7, 7А, 7Б, 19А, 30, одобрено със заповед № РД-50-09-288/06.07.1993 г. на главен архитект на С., ЧИРП за кв. 7б, одобрено със заповед № РД-09-255/05.12.1994 г. на кметски заместник на ТОА „Б.“, съгласно предоставени документи и в съответствие с проект за изменение в КККР на правоспособно лице по ЗКИР. Промяната в границите на поземлените имоти е отразена по следния начин: за ПИ с идентификатор 32216.2292.328, собственост на

Столична община, площта на имота преди изменението е 1283 кв. м., а след промяната – 1294 кв. м.; за ПИ с идентификатор 32216.2292.1645, собственост на П. С. С. (Б.), площта на имота преди промяната е 497 кв. м., а след изменението – 474 кв. м., като границата се измества навътре в имота и минава през съществуващата strada; за ПИ с идентификатор 32216.2292.326, собственост на С. А. Г., площта на имота преди изменението е 772 кв. м., а след изменението – 785 кв. м.

В оспорената заповед е описана горната фактическа обстановка, като административният орган е приел, че заявлението касае отстраняване на непълнота и грешка в КККР. Отражено е, че проектът отговаря на изискванията на чл. 75 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Посочено е и че кадастрът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България и целта му е да отрази действителното състояние на недвижимите имоти, съгласно фактическото им разположение на територията. Въз основа на това административният орган е приел, че изменението на КККР съответства с правата на страните и следва да бъде одобрено. Други мотиви в административния акт не се съдържат.

Жалбоподателката е представила по делото писмо № РБН25-КЦ01-164(1)/26.02.2026 г. от кмета на район „Б.“, изпратено й във връзка проверка за наличие на незаконен строеж в имот с идентификатор 32216.2292.1645. В писмото е посочено, че от поставените гранични точки – колчета е видно, че постройката навлиза в съседния имот с между 0.35 – 0.75 м., като съгласно плановете, действащи към годините на придобиване на двете страни, местоположението на общата граница между имотите е различно. Изложено е, че е налице материалноправен спор за собственост между съседи относно точното местоположение на границата на притежаваните от тях имоти, което включва и твърдение за отнемане на владение на част от имота или създаване на пречки за пълноценно упражняване на собствеността. Поради това с посоченото писмо, кметът на район „Б.“ – Столична община е указал на Б., че следва да се обърне към съответния районен съд по местонахождение на имота с иск с правно основание чл. 109 от Закон за собствеността.

Жалбоподателката е представила и удостоверение № АГ 94-Г-53/29.05.1997 г. от техническа служба при район „Б.“ – Столична община, с което се удостоверява, че за парцел Х-26в, кв. 7б, [жк], по Нотариален акт № 45, том XXIV/1996 г. е допусната явна фактическа грешка, като от имот пл. № 26в, основа на парцел Х-26в се отнемат 20 кв. м., а не се придават, т. е. няма сметки по регулация за уреждане.

По делото е наличен и договора за доброволна делба от 28.11.2024 г., вписан в Агенция по вписванията – [населено място] с акт № 153, том XVIII, дело № 73680, с който ПИ с идентификатор 32216.2292.326 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, образуващ УПИ XI-26Б е с площ 772 кв. м. съгласно представена скица, а по документ за собственост е 740 кв. м.

Въз основана на така установеното, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законоустановения срок – съобщението за оспорената заповед е изпратено на 16.02.2026 г., а жалбата срещу нея е подадена на 02.03.2026 г. (стр. 104 от делото). Подадената жалба предвид представените доказателства по делото, е подадена от заинтересована страна. С текста на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР е дадено определение на понятието заинтересовани лица - собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти. В случая П. Б. е заинтересовано лице по смисъла на цитираната правна норма, тъй като е установено по делото, че е собственик на имот, чието изменение е предмет на заповедта на началника на СГКК – С.. Установено е също така, че при изменението границите на имота се променят, като западната

граница на имота ѝ се измества на изток, при което същият се намалява с 23 кв. метра. Заповедта подлежи на обжалване по аргумент на чл. 54, ал. 6 от ЗКИР, поради което жалбата се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Събраните по делото доказателства сочат, че административното производство е започнало по искане на заинтересованата страна С. А. Г., като в заявлението се сочи нанасяне на настъпили промени в КК за имоти с идентификатори № 32216.2292.326 и № 32216.2292.1645. Представен е и Проект за изменение на КК, придружен с обяснителна записка, в която се сочи за несъответствие на южната граница на ПИ с идентификатор № 32216.2292.326, граничеща с уличната регулация и част от източната граница, граничеща с ПИ 32216.2292.1645, съгласно действащата регулация, скица-проект за изменение и др. Издадено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-249759/13.08.2025 г. и приложение към него. Въз основа на това искане и приложенията към същото е издадена обжалваната заповед. С нея, на основание чл. 54, ал. 1 ЗКИР е извършено изменение в действащата КК на С. А. Г. като кадастралната граница на имот с идентификатор № 32216.2292.326 е изместена към ПИ с идентификатор № 32216.2292.1645, с което се намалява площта на последния и границата навлиза навътре в имота му – през построената сграда.

Заповедта е издадена от компетентен орган в кръга на неговите правомощия – чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Като правно основание и мотиви за издаване на оспорената заповед е посочен чл. 54, ал. 1 от ЗКИР във връзка със заявление № 01-682765 от 29.08.2025 г. на С. Г. ведно с приложените към него документи и материали, определени по чл. 58 и чл. 75 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри и удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-249759/13.08.2025 г. В самата заповед, с която е одобрено изменението е посочено изменението в южната и част от източната граница на ПИ с идентификатор № 32216.2292.326, като от преди промяната площта от 772 кв. метра се равнява след промяната на 785 кв. метра. Посочено е също, че поземлен имот с идентификатор № 32216.2292.328, собственост на Столична община, преди промяната е с площ 1283 кв. метра, а след промяната е с площ от 1294 кв. м., както и поземлен имот с идентификатор № 32216.2292.1645, собственост на П. С. С. (Б.), на който площта от преди изменението е 497 кв. м., а след издаването на заповедта – 474 кв. м.

Предвид така изложеното в заповедта не става ясно въз основа на какви точно факти е издадена оспорената заповед, както и по какъв начин се променят границите на имотите предмет на разпоредителната част на заповедта. Посочена е само площта, която се променя без да са отразени границите на трите имота. В процесната заповед липсват фактически основания за издаването ѝ, като вместо това е посочено, че се издава въз основа на заявлението на заинтересованата страна – С. Г. и документите към същото. Позоваването на заявлението и описаното там основание не може да се приравни към формирани от административния орган фактически основания, обстоятелства и подкрепящи ги доказателства, които попадат в хипотезата на чл. 54, ал. 1 от ЗКИР. Посочването на релевантните фактически основания за разпореденото в акта очертава параметрите на фактическия състав, от който се черпи правомощието за властническо изявление. Не става ясно в коя от хипотезите на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР се

допуска искането изменение – непълноти или грешки. В административния акт е посочена само фактическата обстановка относно подаденото заявление с претенцията на С. Г., правни норми и бланкетен извод за съответствие на исканото изменение с правата на страните. Освен това въпреки, че е отразил, че е подадено възражение срещу исканото изменение, административният орган не е обсъдил доводите на Б. по аргумент, че не е представила изисканите от нея документи. Липсата на посочване на релевантните факти и обстоятелства не позволява индивидуализиране на проявеното, чрез разпореденото с акта публично субективно право. Посоченото като недостатък е достатъчно за отмяна на оспорената заповед поради допуснатото съществено процесуално нарушение. Дори да се приеме, че мотивите се съдържат в приложенията към заявлението и по-точно, като се вземе предвид изложеното в обяснителната записка, от описанието не става ясно точно какво е несъответствието с действащия регулационния план.

Съгласно чл. 54, ал. 1 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. Отстраняването им е едно от основанията за поддържане на КККР в актуално състояние, съгласно чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР. По смисъла на § 1, т. 16 от ДР ЗКИР "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Съгласно чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. При необходимост съдът може да възложи на вещо лице, правоспособно по кадастър, изработване на комбинирана скица с координати на граничните точки. Влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастър, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т. 1.

Безспорно е обстоятелството, че изменението касае промяна на вътрешната граница между имоти с идентификатори 32216.2292.326 и 32216.2292.1645, като оспорилата заповедта П. Б. фигурира в КР като съсобственик на засегнатия имот, чиято площ се намалява. В тази насока собственикът на засегнатия имот е изразил изрично несъгласие с исканото изменение в подаденото от нея възражение. Доводи за спор за собственост се съдържат и в жалбата пред настоящата инстанция. Това е достатъчно основание за постановяване на отказ за изменението, тъй като е налице забрана за изменение на КК и КР по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР при наличие на

спор за собственост с фигуриращия в КР собственик на засегнатия от изменението кадастрален обект. Административният орган не е следвало да игнорира "спора за собственост" като основание за постановяване на отказ, аргументирайки се с ал. 2, чл. 54 от ЗКИР. Нормата въвежда задължение за административния орган за изготвяне на комбинирана скица, която отразява засягането на претендираното право на собственост и това по действащата КК и КР и може да бъде приложена към исковата молба.

Предвид изложеното оспорената заповед се явява незаконосъобразна, поради допуснати нарушения на административнопроизводствените правила и материалния закон – отменителни основания по чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК, поради което следва да бъде отменена.

С оглед изхода на спора, основателно е искането на жалбоподателя за присъждане на разноски и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК следва да се присъдят доказаните такива, а именно – 5.11 евро държавна такса и 200 евро за адвокатско възнаграждение, внесено по банков път, или сума в общ размер на 205.11 евро. Не са налице предпоставките за намаляване на заплатеното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение, тъй като в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатската работа, е предвидено минимално възнаграждение за дела по ЗКИР в размер на 1250 лева, които превалутирани представляват 639.11 евро, а внесената и претендирана сума за процесуално представителство от П. Б. е в значително по-нисък размер.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № 18-1412/04.02.2026 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., с която е одобрено изменението в кадастрална карта и кадастрални регистри на [населено място] ЕКАТТЕ 32216, [община], област С. (столица), одобрени със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г., издадена от изпълнителния директор на АГКК.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър с адрес [населено място], [улица] да заплати на П. С. Б. с ЕГН [ЕГН] и адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] разноски по делото в размер на 205.11 евро (двеста и пет евро и единадесет евроцента).

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването пред Върховния административен съд.

Съдия: