Р Е Ш Е Н И Е
№ 41182

гр. София, 22.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 56 състав,** в публично заседание на 07.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **1437** по описа за **2026** 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. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.
Образувано е по жалбата на Б. Х. Г. и по жалбата на С. Б. Г. против заповед № 18-6655-30.06.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град. Излагат се доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради съществени нарушения на процесуалните правила и противоречие с материално правните разпоредби. Твърди се, че административният орган се е позовал единствено на документите, представени от собственика на имот с идентификатор 68134.305.305, като напълно е пренебрегнал първичните документи за придобиване на правото на собственост върху имот с идентификатор 68134.305.304 и по този начин е допуснал нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК. Изтъква се, че в хода на административното производство не са отчетени „регулационни придавки“ и напълно е игнориран факта, че част от застрояването е върху чужд имот, което не поражда придобивно основание. Не на последно място, се излагат съображения, че оспорената заповед почива на документи със спорна доказателствена стойност. Претендира се отмяна на оспорения административен акт. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в приложените по делото многобройни писмени становища, в които са наведени и съображения за наличието на спор за материално право, което изключва административното изменение по чл. 54 от ЗКИР. В тази насока се посочва, че оспорващите твърдят право на собственост върху спорната ивица въз основа на първични и исторически документи, а насрещната страна претендира тя да е включена към поземлен имот с идентификатор 68134.305.305 въз основа на по-късни документи, проект и/или давностни владения.

В съдебно заседание жалбите се поддържат от оспорващите, които молят за тяхното уважаване и отмяна на оспорената заповед.
Ответната страна - Началникът на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град, в депозирано по делото писмено становище оспорва жалбите като неоснователни. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.
Заинтересованата страна „К.М.М 2002“ЕООД чрез пълномощника си оспорва жалбите като неоснователни. Позовава се на заключението от изслушаната и приета съдебно-техническа експертиза, където е изяснено, че границата между двата имота винаги е била права линия, а за да се даде възможност на оспорващите да ползват изградения от тях гараж и да имат достъп до имота си границата е променена, но това се е случило на доброволни начала, без наличието на нотариален акт или друга спогодба за промяна на границата. Подробни съображения излага и в депозирано по делото писмено становище.
Заинтересованите страни Р. С. А. и Х. С. Н. не изразяват становище по жалбите.
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 инициирано по заявление рег. № 01-623894-26.10.2022 г. на „К.М.М. 2004“ЕООД с искане за изменение на одобрената със заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри за територията на район „В.“, Столична община чрез коригиране на част от северната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.305.305 в съответствие с границата на имот пл. №6, к.л. 336, планоснимачен район III-105-Централна градска част -район „В.“, от кадастрален план на [населено място], предхождащ кадастралната карта. Към заявлението са приложени скица-проект за изменение, приета с удостоверение № 25-344242-25.10.2025 г., ведно с обяснителна записка, от съдържанието на които се установява, че заявената промяна засяга имоти с идентификатори 68134.305.305 и 68134.305.304 и се състои в коригиране на част от северната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.305.305 в съответствие с границата на имот пл. №6, к.л. 336, планоснимачен район III-105-Централна градска част-район „В.“, от кадастрален плана на [населено място], предхождащ кадастралната карта. Към заявлението е приложен нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение № 79, том I, рег. № 4257, дело 64 от 27.06.2024 г., с който Х. С. Н., „К.М.М. 2004“ЕООД и Р. С. А. са признати за собственици, при равни квоти, по давностно владение на 6,5/254 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.305.305, с площ 254 кв.м., находящ се в [населено място], район „В.“, [улица]. С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №86, том II, дело № 273 от 02.05.2012 г., Р. С. А., „К.М.М.2004“ЕООД и Х. С. Н. се легитимират като собственици на поземлен имот с пл. № 6 с площ 247.50 кв.м., попадащ в основата на УПИ III-6,7 от кв. 220 по плана н агр. С., с площ на УПИ 495 кв.м.
Видно от скица на поземлен имот №15-103058/26.01.2026 г. имот с идентификатор 68134.305.305 е нанесен в одобрената със заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение заповед № 18-10498/04.12.2018 г. на началника на СГКК, КККР с площ 254 кв.м. на името на Р. С. А., „К.М.М. 2004“ЕООД и Х. С. Н..
С нотариален акт за продажба на недвижим имот №122, том VIII, дело № 1260/1990 г. Б. Х. Г. продава на сина си С. Б. Г. следния недвижим имот: едноетажна жилищна сграда, застроена на 52.59 кв.м. в средата на дворното място, заедно с 1/3 от S ид.ч. от 247.50/482 ид.ч. от дворно място с площ 482 кв.м., съставляващо парцел XX-24,25 по плана на [населено място].
Видно от скица на недвижим имот № 15-103054/26.01.2026 г. имот с идентификатор

68134.305.304 г. (номер по предходен план 7, кв. 220) е нанесен в одобрената със заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, КККР с площ 249 кв.м. на името на С. Б. Г..
На основание чл. 26, ал. 1 от АПК заинтересованите лица, са уведомени за образуваното административно производство и съгласно чл. 34, ал. 1 и ал. 3 от АПК им е предоставена възможност в 7-дневен срок да направят възражение по заявеното изменение и да представят доказателства.

Срещу проекта за изменение са депозирани следните възражения: възражение вх. № 02-220-14.02.2023 г. от Б. Х. Г., възражение вх. № 02-278-22.02.2023 г. от С. Б. Г. и възражение вх. № 02-288/24.02.2024 г. от П. Х. М.. Към възраженията на Б. Х. Г. и С. Б. Г. са приложени следните писмени доказателства: Крепостен акт №492/25.07.1895 г., скица на УПИ XX-24,25, кв. 220 от 03.11.1981 г., скица на УПИ XX-24,25, кв. 220 от 03.06.1982, скица № 6 на УПИ XX-24, 25, кв. 220 от 25.01.1996 г. и скица № 18 на УПИ XX-24,25, кв. 220 от 31.01.1990 г.
С оглед така депозираните възражение с уведомление изх. № 24-22029/16.07.2024 г. е изискано от заявителя „К.М.М. 2004“ЕООД да представи комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съдържаща в себе си слоеве от кадастралната карта, действащия регулационен план, имотообразуващи граници по документ за собственост, засягащи поземлени имот с идентификатори 68134.305.304 и 68134.305.305, както и трайно или нетрайно материализирани граници, изградени на място, определени чрез геодезическо измерване и изчисление. Така изисканите документи са представени със заявление вх. № 05-9277-07.08.2024 г.
Въз основа на така проведеното административно производство, на основание чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3 и чл. 54 ал. 1 и ал. 4 от ЗКИР, началникът на СГКК С.-град е издал оспорената заповед, с която е одобрил изменение на одобрената със заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри, състоящо се в коригиране на част от северната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.305.305 в съответствие с границата на имот пл. № 6, к.л. 336, пл. район III-105-централна градска част-район В., от кадастрален план, предхождащ кадастралната карата. Площта на имотите се променят както следва: имот с идентификатор 68134.305.304 г. от 249 кв.м. преди изменението става 241 кв.м. след промяната, а площта на имот с идентификатор 68134.305.305 г. от 254 кв.м. става 262 кв. м. след промяната.
По делото е прието заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: съгласно регулационен план за дворищна регулация , одобрен със заповед № 1566/15.07.1919 г. процесните имоти съставлява парцел XX - 24,25 от кв. 220 на [населено място], с площ 495 кв.м., като ПИ пл. № 25 е с площ - 247.50 кв.м., а ПИ пл. № 24 е с площ 242.50 кв.м. Впоследствие площта на парцела става 482 кв.м., като ПИ пл. № 25 остава с площ 247.50 кв.м., а площта на ПИ № 24 става 234.50 кв.м. С изработването на КП през 80 години на миналия век процесните имот стават с пл. № 6 от к.л. 336 с площ 261 кв.м. е пл. № 7 с площ 238 кв.м. Уличната регулация на м. „Западно направление“ е одобрена със заповед № РД-09-50-548/24.10.1994 г. Със заповед № РД-09-50-1085/04.08.2008 г. е одобрен ПУП и процесните имоти са нанесени по КП, съответно пл. № 6 с площ 262 кв.м. и пл. № 7 с площ 238 кв.м., като образуват парцел III-6,7 с площ 501 кв.м. от кв. 220. В действащата кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, имот с идентификатор 68134.305.304 е с площ 249 кв.м., а имот с идентификатор 68134.305.305 е с площ 254 кв.м. Външните граници на двата имота образуващи УПИ III-6,7 са идентични с границите по регулация, като само от страна на улицата има несъществени разлики. Границата между двата поземлени имота обаче не съответства на границите по предходния КП и стария КП,

като тази граница е била права линия, а в КК се отклонява към имот пл. № 6. Въз основа на извършения оглед на място и посочените констатации вещото лице е заключило, че границата на двата имота е установена само чрез геодезическо заснемане, без да е съобразена нито с предходни КП, нито по РП. На място границата на имота е материализирана със стари циментови колове и мрежа, като от страна на улицата е изместена и е направен тесен проход за влизане в имота, защото по КП и РП границата е била права линия, като впоследствие от страна на улицата е построен гараж на границата и оградата е изместена, за да се направи проход към вътрешната част на двора. По първоначалния КРП от 1919 г. имотите са нанесени така както съществуват на терена. Няма одобрена улична регулация по РП от 1919 г. Границата по КП е права линия. В КП през годините са станали изменения на контура на имотите, което е довело и да известна промяна в техните площи. В КП, изработен в периода 1981-1986 г. двата имота са съответно: пл. № 6 с площ 261 кв.м. и пл. № 7 с площ 238 кв.м. Този план е действал до одобрение на КК. По всички предходни планове границата на процесните имоти е права линия и е по продължение на калкана на северната сграда. Разликата в площта на имот пл. № 24 идва от страната на улицата, при прокарване на уличната регулация.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата на С. Б. Г. е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като депозирана в законоустановения преклузивен срок срещу акт, подлежащ на съдебен контрол. Оспорващият С. Г. 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.

Жалбата на Б. Х. Г. е ПРОЦЕСУАЛНО НЕДОПУСТИМА, поради липсата на правен интерес. Съгласно разпоредбата на чл. 54, ал. 4 от ЗКИР заповедите за одобряване на изменение в КККР при отстраняване на непълнота или грешка се съобщават на заинтересованите лица, чиито права са засегнати от изменението. Според § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР "заинтересовани лица" са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти, а в случаите на предоставени права на управление - ведомствата и общините, на които са предоставени правата. Преценката за наличието на правен интерес е свързана с проверка в две насоки. Първата изиска установяване дали оспорващият се легитимира с редовен от външна страна и удостоверяващ правото му на собственост акт, а втората - съществува ли идентичност между обекта на правото и поземления имот, предмет на изменението в кадастъра. В случая, видно от приложения по делото нотариален акт за продажба на недвижим имот №122, том VIII, дело № 1260/1990 г. Б. Х. Г. продава на сина си С. Б. Г. следния недвижим имот: едноетажна жилищна сграда, застроена на 52.59 кв.м. в средата на дворното място, заедно с 1/3 от S ид.ч. от 247.50/482 ид.ч. от дворно място с площ 482 кв.м., съставляващо парцел XX-24,25 по плана на [населено място]. От тук следва, че към датата на депозиране на жалбата Б. Х. Г. не се легитимира като собственик на имот, предмет на изменението в кадастъра, одобрено с оспорената от нея заповед. Това налага, на основание чл. 159, т. 4 от АПК жалбата на Б. Х. Г. да бъде оставена без разглеждане, а образуваното по нея съдебно производство да бъде прекратено.

Разгледана по същество жалбата на С. Б. Г. е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена в производство по изменение на одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-61/27.09.2010 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 не са допуснати съществени нарушения на административно процесуалните правила, които да мотивират неговата отмяна. 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. На основание чл. 26, ал. 1 от АПК (аналогичен на чл. 70, ал. 1 от Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри) административният орган е уведомил надлежно заинтересованите лица за започналото пред него административно производство. Административният орган 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.

При издаване на оспорената заповед обаче са допуснати нарушения на материалния закон, който обосновават извод за незаконосъобразност.

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 кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, изготвен от правоспособно лице по кадастъра (чл. 51, ал. 5 от ЗКИР).

В процесния случай, видно от приетите по делото писмени доказателства, процедираното изменение на кадастралната карта, се състои в коригиране на част от северната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.305.305 в съответствие с границата на имот пл. № 6, к.л. 336, пл. район III-105-централна градска част-район В., от кадастрален план, предхождащ кадастралната карата. Площта на имотите се променят както следва: имот с идентификатор 68134.305.304 г. от 249 кв.м. преди изменението става 241 кв.м. след промяната, а площта на имот с идентификатор 68134.305.305 г. от 254 кв.м. става 262 кв. м. след промяната.

Съответствието на кадастралните граници на имоти с идентификатори 68134.305.304 и 68134.305.305 с границите по предходния кадастрален план е потвърдено от заключението от изслушаната и приета по делото съдебно-техническа експертиза.

Независимо от това, настоящият съдебен състав намира, че е налице хипотезата на спор за материално право. Основанията за изменение на одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри са посочени в чл. 51, ал. 1, т. 1-3 от ЗКИР , а именно: изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; непълноти или грешки и явна фактическа грешка. В случая правното основание за изменението е по т. 2 от текста. Съгласно § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, в актуалната редакция, "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че по КК границата между имоти с идентификатори 68134.305.304 и 68134.305.305, предмет на процедираното изменение, е нанесена по материализираната на място с ограда граница, съгласно чл. 43, ал. 1, т. 5, б. б. от ЗКИР. В тази насока е и приетото по делото заключение от съдебно-техническа експертиза, в което вещото лице изрично е посочило, че на място е материализирана граница на имотите от стари циментови

колове и мрежа, като от страна на улицата е изместена и е направен тесен проход за влизане в имота, защото по КП и РП границата е била права линия, като впоследствие от страна на улицата е построен гараж на границата и оградата е изместена, за да се направи подход към вътрешната част на двора и сградата.
Доколкото в производството пред административния орган е установено, че е налице разногласие между собствениците на двата съседни имота, този с идентификатор 68134.305.304 и този с идентификатор 68134.305.305, относно факта къде следва да бъде ситуирана границата между тях, което е свързано и със спор относно обемите на правото на собственост, а именно площта на двата имота по документи за собственост и по КК, налице е спор за материално право. Съгласно трайно установената съдебна практика спор за материално право е налице, не само при висящ съдебен процес по вещно дело, но и всеки път, когато твърденията на страните, относно определено субективно материално право са разнопосочни. 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, като при необходимост съдът може да възложи на вещо лице, правоспособно по кадастър, изработване на комбинирана скица с координати на граничните точки, а 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. В същия смисъл е и разпоредбата на чл. 70, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., според която при установяване на спор за материално право за местоположението и границите или очертанията на имотите - предмет на проекта, органът е длъжен да откаже искането изменение на кадастралната карта. В случая по делото категорично се установява, че е налице такъв спор за материално право, доколкото е налице спор относно ситуирането на границата на двата имота, а от там и относно тяхната площ. Още повече, че по документ за собственост площта на имот с идентификатор 68124.305.304 г. е 247.50, а след одобреното с оспорената заповед изменение тази площ става 241 кв. м., а площта на имот с идентификатор 68134.305.305 г. по документ за собственост е 247.50, а след одобреното изменение тази площ става 254 кв.м. Не е в правомощията нито на административния орган, нито на съда в настоящото производство да установява правото на собственост на лицата в какъв обем и граници е, дали в тези твърдени от заявителите в административното производство или в тези твърдени от заинтересованите страни в административното производство, които са оспорващи в съдебното поризовдство. Правомощия в тази посока има единствено съответният общ съд в гражданско производство за установяване границите на имотите.
Наличието на спор за материално право по отношение на местонахождението на границата между двата процесни имота, който изрично е заявен, както в хода на административното, така и в съдебното производство, който не е надлежно разрешен, обосновава извод за незаконосъобразност на оспорената заповед, на

основание чл. 146, т. 4 от АПК, което налага нейната отмяна и връщане на преписката на административния орган за ново произнасяне при съобразяване на мотивите на настоящото решение
С оглед на изложеното и на основание чл. 172 ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И :

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на Б. Х. Г. против заповед № 18-6655-30.06.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град.
ПРЕКРАТЯВА производството по адм. дело № 1437/2026 г. в частта му, образувана по жалбата на Б. Х. Г. против заповед № 18-6655-30.06.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град.
ОТМЕНЯ по жалбата на С. Б. Г. заповед № 18-6655-30.06.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град.
ВРЪЩА преписката на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-С. за ново произнасяне съобразно задължителните указания, дадени с решението.
РЕШЕНИЕТО, в частта му която има характер на определение, подлежи на обжалване с частна жалба в 7-дневен срок пред Върховния административен съд, а в останалата му част подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: