

РЕШЕНИЕ

№ 38452

гр. София, 06.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 09.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **595** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 54 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба от Л. Т. Д. срещу Заповед № 18-8486/ 11. 08. 2024 г., издадена от Началника на СГКК – С. в частта, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], Столична община, състоящо се в промяна на границата на поземлен имот с идентификатор 68134.4324.233.

В жалбата се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на посочения акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание оспорващото лице се представлява от адв. Х., която поддържа жалбата и моли за отмяна на обжалвания акт.

Ответникът - Началникът на Службата геодезия, картография и кадастър – С. град не изпраща процесуален представител.

Заинтересованата страна Р. Т. не се явява и не представя отговор 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:

Жалбоподателката се легитимира като собственик на УПИ V-233, кв. 3, съгласно действащ регулационен план на м. „в.з. Л.“, одобрен със Заповед № РД-50-09198/28. 06.1989 г. съгласно Договор, вписан в Служба по вписванията – [населено място] на 31.10. 2024 г. като акт № 199, том XVI, рег. № 85757, дело № 66032.

Със заявление, рег. № 01-325028/24. 04. 2025 г. Р. Т. е поискал СГКК - С. да нанесе настъпили

промени в КК за обект – ПИ с идентификатор 68134.4324.231, находящ се в [населено място] в съответствие с границите на УПИ Х-231, кв. 3 по действащия регулационен план на в.з. „Л.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-198/ 28. 06. 1989 г. на Председателя на ИК на СНС и промяна на границите на сгради с идентификатори 68134.4323.231.1 и 68134.4324.231.2, като се нанесе сграда с идентификатор 68134.4324.231.3, Столична община, както и нанасяне на настъпили промени в КРНИ за същия имот и издаване на скица за имота.

Към заявлението са приложени необходимите документи и материали, съгласно изискванията на ЗКИР и действаща към датата на започване на административното производство подзаконова нормативна уредба.

След подаване на заявлението, ответният орган е уведомил заинтересованите страни за образуваното административно производство, като им е указал възможността да вземат становище и представят доказателства.

Въз основа на събраните по административната преписка материали началникът на СГКК – С. град е издал обжалваната Заповед № 18-8486/ 11. 08. 2024 г. в частта, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], Столична община, състоящо се в промяна на границата на поземлен имот с идентификатор 68134.4324.233.

В хода на съдебното производство е допусната и изготвена съдебно-техническа експертиза, в която вещото лице е посочило, че върху първия кадастрален план от 1966 г. имотът на оспорващото лице е заснет и нанесен в к.л. В-4-7-Г като имот с планоснимачен номер 64 - с розов цвят на Приложение I. В одобрения със Заповед № 803 от 27.04.1967 г. регулационен план на м. в.з.Л., ПИ 64 е бил отреден парцел V-64 от квартал 3 /показан със зелен цвят на Приложение 1/ Следващият кадастрален и регулационен план на м. вилна зона Л. е одобрен със Заповед № РД-50-09-198 от 28. 06. 1989 г. В кадастралната основа на регулационния план имотът на жалбоподателката е нанесен като ПИ с планоснимачен номер 233. За ПИ 233 е отреден парцел V-233, като границите на парцела са по имотните граници, с изключение на северната граница, където има придаваема площ по регулация. Със Заповед № РД-18-74 от 20.10.2009 г. са одобрени кадастралната карта и регистри, като границите на имотите по КККР не съвпадат с границите по архивния кадастрален план, както и не съвпадат с тези по действащия регулационен план. Имотът на жалбоподателката е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 68134.4324.233.

Вещото лице е посочило, че действащ към момента за имот с идентификатор 68134.4324.233 е регулационният план, одобрен със Заповед № РД-50-09-198 от 28.06.1989 г. От графичната част на плана се установява, че към момента на изработването му сметки за уреждане е имало само по северната граница, като тези сметки са уредени, с което планът следва да е приложен.

В експертизата е отразено, че новопроектираните граници на имот с идентификатор 68134.4324.233 съответстват с тези на имота от последния действащ кадастрален план, които са идентични с границите по действащия регулационен план, с изключение на северната граница, където има уредени сметки по регулация със СО. Според вещото лице новопроектираните граници на имот с идентификатор 68134.4324.233 не съответстват на границите съобразно легитимиращите документи за собственост, тъй като съгласно последните документи за собственост жалбоподателката притежава имот с идентификатор 68134.4324.233 по границите му по действащата кадастрална карта.

С промяната в източната граница на имота на жалбоподателката нейният имот се намалява с 31 кв.м., тъй като с обжалваната заповед новата източна граница на нейния имот - ПИ 68134.4324.233 се измества в западна посока. Площта от 31 кв.м. от имота на жалбоподателката - 68134.4324.233 съгласно обжалваното изменение се прехвърля към имот с идентификатор 68134.4324.231. Площта от 31 кв.м. представлява част от имот с идентификатор 68134.4324.233,

съгласно приложените към настоящата молба документи за собственост на жалбоподателката. При постановяване на своя съдебен акт съдът се довери на заключението на съдебно-техническата експертиза, тъй като е изготвено от компетентно вещо лице и отговаря в пълнота на поставените задачи.

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 и от лице, посочено в административния акт като носител на вещно право върху недвижим имот, който е засегнат от одобреното изменение.

Разгледана по същество, същата е основателна, поради следните съображения:

Оспорваната заповед е издадена от компетентен орган – Началника на СГКК – [населено място] в съответствие с предоставените му правомощия с чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Заповедта е в предвидената от закона писмена форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на издателя на акта, указания относно реда и срока за обжалване.

Административното производство е започнало по заявление на заинтересовано лице с приложения 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 административният орган е уведомил надлежно заинтересованите лица за започналото пред него административно производство.

От фактическа страна заповедта е мотивирана с необходимостта от отстраняване на непълнота или грешка – в случая в изменение на граници на поземлени имоти с идентификатори 68134.4324.233 и 68134.4324.231 от действащия регулационен план на [населено място] и по документи за собственост, а като правно основание за издаването ѝ са посочени разпоредбите на чл. 51, ал. 1, т. 2 и чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. За мотиви на акта следва да се приемат и фактите, съдържащи се в документите към административната преписка по издаване на акта, част от която са и доказателствата за всички процесуални действия, извършени в рамките на административното производство – изготвената въз основа на представения проект за изменение, скица-проект, както и графичните материали към проекта.

Съгласно легалното определение на чл. 2, ал. 1 от ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред. В чл. 51, ал. 1 от ЗКИР е предвидено, че кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на: 1. изменения в границите на поземлените имоти, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта; 2. непълноти или грешки; 3. явна фактическа грешка; 4. новопостроени, съществуващи, изменени или премахнати сгради или съоръжения на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти, самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура; 5. изменения в данните, подлежащи на записване в кадастралните регистри; 6. зони на ограничения.

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. 10 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. 8 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 границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизираната 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.“

Като правно основание за издаване на оспорваната заповед е посочена разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, съгласно която кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Легално определение на понятието "непълноти или грешки" е дадено в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР - "непълноти или грешки" са несъответствия в границите на поземлените имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

От събраните по делото доказателства се установи, че с обжалваната част на Заповед № 18-8486/11. 08. 2024 г. на Началника на СГКК – С. увеличената площ на поземлен имот с идентификатор 68134.4324.231 е вследствие на намалената площ на поземлен имот с идентификатор 68134.4324.233. Установи се още, че новопроектираните граници на имот с идентификатор 68134.4324.233 не съответстват на границите съобразно легитимиращите документи за собственост, тъй като съгласно последните документи за собственост жалбоподателката притежава имот с идентификатор 68134.4324.233 по границите му по действащата кадастрална карта.

С промяната в източната граница на имота на жалбоподателката нейният имот се намалява с 31 кв.м., тъй като с обжалваната заповед новата източна граница на нейния имот - ПИ 68134.4324.233 се измества в западна посока. Площта от 31 кв.м. от имота на жалбоподателката - 68134.4324.233 съгласно обжалваното изменение се прехвърля към имот с идентификатор 68134.4324.231. Площта от 31 кв.м. представлява част от имот с идентификатор 68134.4324.233, съгласно приложените към настоящата молба документи за собственост на жалбоподателката.

От съдържанието на акта е видно, че основаниято за неговото издаване е наличието на спор за материално право по смисъла на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Понятието “спор” по смисъла на закона предполага противопоставими права, произтичащи от надлежни документи за собственост. В този смисъл е и разпоредбата на § 1, т. 16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15. 12. 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредбата/, съгласно която спор за материално право по смисъла на чл. 70 и чл. 71 е налице, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно

представените и събрани писмени доказателства. В случая органът по кадастъра не е съобразил, че исканата промяна в границите на имотите е свързана със спор за материално право между засегнатите лица. Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да се установят реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица. Липсата на такова съгласие, какъвто е настоящият случай, предвид направеното възражение срещу изменението от заинтересованата страна Л. Д. и представените документи за собственост, може да бъде преодоляна само с влязло в сила съдебно решение за установяване на правата на засегнатите лица, но не и чрез други способности или обстоятелства. В хода на административното производство са събрани достатъчно писмени доказателства, които сочат, че е налице спор между страните за границите на засегнатите имоти. Този спор за материално право е между оспорващото лице и Р. Т., вписани като собственици на засегнатите от изменението поземлен имот с идентификатори 68134.4324.233 и 68134.4324.231, който следва да бъде разрешен по гражданскоправен ред и в който спор предварителната намеса на административния орган е недопустима.

Поради това, като не е съобразил, че липсва непълнота или грешка в действащия регулационен план по отношение границата между 68134.4324.233 и 68134.4324.231 и като не е съобразил наличието на спор за материално право, Началникът на СГКК – [населено място] е постановил незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен. Преписката следва да се върне за административния орган за ново произнасяне, при съобразяване с мотивите на настоящия съдебен акт.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да заплати на жалбоподателката направените по делото разноски разноски в общ размер на 985,11 евро, от които 5,11 евро държавна такса, 380 евро – заплатен депозит за вещо лице, както и 600 евро адвокатски хонорар.

Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд - София град, Второ отделение, 53 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-8486/ 11. 08. 2024 г., издадена от Началника на СГКК – С., в частта, с която е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], Столична община, състоящо се в промяна на границата на поземлен имот с идентификатор 68134.4324.233.

ИЗПРАЩА преписката на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място] за ново произнасяне в предвидените в ЗКИР срокове, при съобразяване с указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър - [населено място] да заплати на Л. Т. Д. направените по делото разноски в размер на 985,11 евро.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ:

