

РЕШЕНИЕ

№ 285

гр. София, 05.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 04.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **3854** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.
Образувано е по жалба на Д. С. Т., подадена чрез адв.Ц., срещу Заповед № 18-348/11.01.2021г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/-С., с която на основание чл.54, ал.4 и ал.7 вр. чл.54, ал.1 и чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район „П.“, изразяващо се в нанасяне на поземлен имот с идентификатор 68134.2046.494, представляващ ливада от 1054 кв.м, належаща се в строителните граници на [населено място], м.“Фрацене“, част от имот № 3204, К.Л. № 757 от стар кадастрален план на [населено място], изработен 1950г., съответстващ на част от имот № 3153, К.Л. № 757, съгласно Решение № 7823/29.09.2020г. на Общинска служба по земеделие З., влязло в сила на 15.10.2020г.
Жалбоподателят моли за отмяната на обжалваната заповед като незаконосъобразна. Твърди, че не е уведомен за образуваното производство за издаването ѝ, не е уведомен и за издадената заповед, а за нея разбрал едва когато бил конституиран като заинтересована страна по адм.д. № 5716/2021г. по описа на Административен съд София-град.
От фактическа страна в жалбата се излага, че жалбоподателят е собственик по наследство по линия на неговата майка, на S ид.част от ПИ с идентификатор 68134.2046.494 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на изпълнителния директор на АГКК. Този имот майка му закупила заедно с брат си П. А. П. на 20.12.1956г. с Нотариален акт № 33/1956г. В т.3 от този акт било записано, че закупуват реална част от ливада с площ от 2 дка. Впоследствие тази ливада била урегулирана с плана, одобрен със Заповед № 1137/30.11.1960г. на председателя на К. като за

имота бил отреден УПИ III-3204, кв.10. Със Заповед № 17/21.10.1963г. било одобрено изменение на регулационния план за разделяне на посочения имот на два самостоятелни урегулирани поземлени имота – УПИ III-3204 с площ 1108 кв.м и УПИ VI-3204 с площ от 1030 кв.м.

С Нотариален акт № 73/1974г. майката на жалбоподателя и нейния брат, собственици на горните имоти, дарили на братята си Г. А. П. и Б. А. П. /баща на заинтересованата страна А. М./ собствеността върху УПИ VI-3204, кв.10 съгласно действащия регулационен план, който те застроили.

УПИ III-3204 останал незастроен и собственост на Ц. А. П. до нейната смърт на 20.09.2008г., а след това на единствения ѝ наследник Д. Т. и нейния брат П. А. П., при равни квоти. В одобрената със Заповед № РД-18-3/2011г. кадастрална карта и кадастрални регистри имотът бил нанесен с идентификатор 68134.2046.494 и без данни за собственост, въпреки че в техническата служба има данни за собствеността, имотът е ограден и за него се плащат данъци.

Поради това през 2020г. жалбоподателят упълномощил братовчедка си А. маркова да подаде заявление за изменение на кадастралния регистър като бъдат вписани данните за собственост.

Тъй като другият имот - УПИ VI-3204, нанесен в кадастралната карта с идентификатор 68134.2046.3204, собственост на Г. А. П. и Б. А. П., бил записан без каквото и да е основание в кадастралния регистър като собственост на техния дядо А. А., А. М. подала заявление от свое име и от името на жалбоподателя за промяна на вписаните данни за собственост за двата имота. Междувременно от СГКК – С. жалбоподателят и заинтересованата страна били уведомени, че предстои издаване на заповед за изменение на КККР за ПИ с идентификатор 68134.2046.494 по заявление на Х. Д. Н. и Ц. Г. Н., на които Службата по земеделие била възстановила собствеността върху този имот.

А. М. подала от свое име и от името на Д. Т. възражение срещу това изменение на 12.03.2021г. Със заповед № 18-31-03/18.03.2021г. ответникът оттеглил обжалваната заповед. Същата обаче била отменена от съда с решение по адм.д. № 5716/2021г. по описа на Административен съд София-град. Поради това и за жалбоподателя възникнал правен интерес от оспорването на процесната заповед. Счита, че жалбата му е допустима, тъй като заповедта не му е съобщавана и поради това, че се явява заинтересовано лице по см. на § 1, т.13 ДР ЗКИР.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане за отмяна на оспорения акт се поддържат чрез адв.Ц., който претендира присъждане на направените по производството разноски.

Ответникът по оспорването, в писмен отговор по жалбата, представен с административната преписка, моли за отхвърлянето ѝ като неоснователна. Поддържа, че заповедта е издадена след изпълнение на предвидената в закона процедура. На основание чл.26, ал.1 АПК за образуването по производството по заявлението на Х. Д. Н. били уведомени всички страни. След издаването на заповедта тя била съобщена на всички вписани собственици в кадастралния регистър. Поради това, че А. М. не била вписана, заповедта не ѝ е била съобщавана. Подаденото от нея възражение от 12.03.2021г. ответникът счел за основателно, а заповедта издадена при наличие на неразрешен спор за собственост, поради което я оттеглил. Оттеглянето на акта обаче било обявено от съда за нищожно. В условията на евентуалност заявява възражение срещу прекомерността на претендираните от жалбоподателя разноски.

Заинтересованата страна А. Б. М. не оспорва жалбата и моли същата да бъде уважена.

Заинтересованите страни Ц. Г. Н. и Х. Д. Н., чрез адв.А., молят жалбата да бъде оставена без разглеждане като недопустима поради просрочие.

Заинтересованите страни Х. А. Б., В. Д. Б. и Е. Г. А. чрез адв.Д. в съдебно заседание, моли жалбата да бъде уважена.

Заинтересованите страни Столична община, К. Р. М., П. Б. А., В. И. Р. и Р. Б. Д., редовно призовани, не се явяват и не се представляват в съдебно заседание, не ангажират становище по жалбата.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Видно от Нотариален акт № 33, том XXX, дело № 5741/1956г. – пункт 3 от него, С. Г. Ц. продава на Ц. А. П. и П. А. П. една ливада от 2000 кв.м, находяща се в землището на [населено място], С., м. „Фрацене“, при граници Т. К., Н. и Я. Д., С. Г. Ц., М. Дзелепски и С. Ц., която ливада съставлява част от досегашната такава, цялата с площ 8 дка.

Видно от приложените по делото скици – извадки от регулационни планове, описаният в нотариалния акт имот е урегулиран като парцел III-3204. Впоследствие този парцел е разделен на два самостоятелни урегулирани поземлени имота – III-3204 с площ 1108 кв.м и VI-3204 с площ 1030 кв.м /съгласно ПУП, одобрен със Заповед № 30.11.1961г. – скица на л.33, изменен със Заповед № 17/21.10.1963г. – л.34 по делото/. Номерацията на парцелите е променена с последваща регулация като парцел VI-3204 става парцел III-3204 с площ 990 кв.м, а парцел III-3204 става парцел I.-3204.

С Нотариален акт № 73, том XII, дело № 2111/1974г. Ц. А. П. и П. А. П. даряват на братята си Г. А. П. и Б. А. П. собствения си недвижим имот парцел III-3204 с площ 990 кв.м, при съседни: парцел I.-3204 и парцел II-3153, съответно запазват за себе си собствеността върху парцел I.-3204. Видно от Удостоверение за наследници № УН 935/26.09.2008г. Ц. А. П. е починала на 20.09.2008г. и неин единствен наследник е жалбоподателят Д. С. Т.

Впоследствие е приет нов подробен устройствен план, одобрен със Заповед № 1044/17.05.1967г., съгласно който парцел III-3204 с площ 990 кв.м става УПИ VI-3204 с площ от 990 кв.м – забележка в скицата на л.139 от делото, а парцел I.-3204 става УПИ III-3204 – скица на л.140.

Видно от скица на л.40 по делото УПИ III-3204 е нанесен в кадастралната карта с площ от 1208 кв.м, идентификатор 68134.2046.494, адрес на поземления имот Район „П.“, ул. „18“ № 5, номер по предходен план 494, квартал 10, парцел III-3204, без данни за собственост, без нанесени сгради в имота.

Видно от скица на л.74 УПИ VI-3204 е нанесен с идентификатор 68134.2046.3204, номер по предходен план 491, квартал 10, парцел VI-3204, с площ от 819 кв.м, собственик А. П., без документ за собственост. В имота е нанесена една сграда.

С Решение № 7823/29.09.2020г. на Общинска служба по земеделие „З.“ е признато правото на собственост на наследниците на Д. Н. Ц. в съществуващи /възстановими/ стари реални граници върху ливада от 5,754 дка, находяща се в строителните граници на [населено място] в местността „Фрацене“, имот № 3204 – ч., К.Л. № 757 от кадастрален план, изработен 1950г., съответстващ на част от имот пл.№ 3153, К.Л. № 757, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 68134.2046.494 от КККР на П.; възстановява правото на собственост на наследниците на Д. Н. Ц. върху ливада от 1,054 дка, находяща се в строителните граници на [населено място] в местността „Фрацене“, имот № 3204 – ч., К.Л. № 757 от кадастрален план, изработен 1950г., съответстващ на част от имот пл.№ 3153, К.Л. № 757, съответстващ на ПИ с проектен идентификатор 68134.2046.494 от КККР на П..

От наследниците на Д. Ц. са предприети действия по нанасяне на имота в кадастралната карта и вписване на данни за собствеността му. По делото е приета скица-проект № 15-55389/21.01.2020г.

/л.84/, видно от която ПИ с идентификатор 68134.2046.494 се нанася в КК с други граници и съответно площ, въз основа на заявление вх.№ 01-580452/20.12.2019г., подадено от Х. Д. Н.. По делото е приложено и заявление вх.№ 01-480403/16.10.2020г., подадено от същото лице, цитирано в мотивите на обжалваната заповед.

От ответника е издадена оспорената заповед, с която се променят границите на ПИ с идентификатор 68134.2046.494, вследствие което площта му се намалява от 1208 кв.м на 1054 кв.м, променен е и начинът на трайно ползване – вместо ниско застрояване е записано ливада, а като собственик са вписани наследниците на Д. Н. Г.. Заповедта е издадена по заявление на Х. Д. Н..

С пълномощно от 11.09.2020г. Д. Т. упълномощил А. Б. М. да го представлява пред всички органи на Република България като от негово име подписва документи и получава такива във връзка с наследствения му имот.

На 12.03.2021г. заинтересованата страна А. М. подала възражение срещу издадената заповед, с която се одобрява поисканото от наследниците на Д. Ц. изменение като приложила копия от документите за собственост за собствения ѝ и на жалбоподателя имот и посочила, че въз основа на тях се обосновава извод за спор за материално право /л.127/.

Със Заповед № 18-3103/18.03.2021г. на ответника оспорената заповед е оттеглена на основание чл.91, ал.1 АПК по съображения, че жалбоподателят и А. М. не са уведомени по реда на чл.26, ал.1 АПК за образуването на производство по издаване на Заповед № 18-348/11.01.2021г., тъй като за единия имот тя не е вписана като собственик /вписан е А. П., без да е ясно на какво основание/, а за втория имот въобще няма вписани собственици, както и поради това, че представените документи за собственост към възражението на А. М. и Д. Т. сочат на спор за материално право, в който случай изменението не може да бъде одобрено без преди това той да бъде разрешен по надлежния ред.

Заповед № 18-3103/18.03.2021г. е обявена за нищожна с Решение № 5522/28.09.2022г., постановено по адм.д. № 5716/2021г. по описа на Административен съд София-град, влязло в сила на 13.01.2023г.

Въз основа на така установеното, съдът обосновава следните правни изводи:

По допустимостта на жалбата:

Съгласно разпоредбата на чл.54, ал.6 ЗКИР заповедите за изменения на кадастралната карта могат да се обжалват пред административния съд по местонахождение на имота по реда на АПК. Заинтересувани лица, според разпоредбата на § 1, т.13 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР, 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.

В настоящия случай с представените по делото нотариални актове, скици и удостоверение за наследници жалбоподателят Д. Т. се легитимира като собственик на S ид. част от УПИ III-3204, кв.10 по плана на м.“М. долина – 2 част – разширение /Американски колеж/“, [населено място], който имот е нанесен в одобрената кадастрална карта с площ от 1208 кв.м, идентификатор 68134.2046.494. Този имот е предмет на одобреното с процесната заповед изменение, съответно жалбоподателят е заинтересовано лице по см. на § 1, т.13 ДР ЗКИР.

Съдът намира, че е спазен и преклузивният срок за обжалване. Съгласно разпоредбата на чл.54, ал.4 ЗКИР, измененията в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастр по местонахождение на имота. Заповедта се придружава от скица-проект. Заповедта за одобряване на изменението се съобщава по реда на Административнопроцесуалния кодекс на заинтересованите лица, чиито права са засегнати от

изменението. Съгласно разпоредбата на чл.61, ал.1 АПК, административният акт, съответно отказът да се издаде акт, се съобщава по реда на чл.18а в тридневен срок от издаването му на всички заинтересовани лица, включително на тези, които не са участвали в производството.

Безспорно е по делото, че по отношение на ПИ с идентификатор 68134.2046.494 в кадастралния регистър няма вписани собственици като причините за това са без отношение към спора. Липсата на вписан собственик означава, че съобщение за издадения акт не е изпращано до жалбоподателя, което обстоятелство и не се оспорва от ответника. При липса на доказателства за надлежно съобщаване на акта на заинтересованото лице и жалбоподател в настоящото производство, жалбата се явява подадена в срок.

Възражението на заинтересованите страни – заявители на изменението, за просрочие на жалбата, съдът намира за неоснователно. Обстоятелството, че жалбоподателят е бил конституиран като заинтересована страна по адм.д. № 5716/2021г. по описа на Административен съд София-град и съответно във връзка с това производство е узнал за издаването на оспорения акт, не е равнозначно на съобщаване на акта по реда на АПК от неговия издател. Върховният административен съд нееднократно е посочвал в актовете си, че анализът на разпоредбите на АПК, касаещи съобщаването на акта на заинтересованите лица, изключва презумпцията за узнаването от страните за издаването му, защото тя пряко нарушава принципа на правна сигурност, че едно безспорно административно производство е започнало, протекло и приключило законосъобразно. Липсата на изрични доказателства за съобщаването на акта на заинтересованите страни има за последица удължаване на срока за неговото оспорване без ограничение във времето – Определение № 10602/17.08.2018г. по адм.д. № 3024/2018г. по описа на ВАС.

Въз основа на горното съдът приема, че жалбата, с която е сезиран, е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния срок за обжалване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, посочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Актът е издаден от компетентен административен орган – началника на СГКК-С., като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.54, ал.4 ЗКИР, съгласно която измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастр по местонахождение на имота. В настоящия случай процесния имот се намира на територията на СО, Област С., поради което и компетентен да одобри или да откаже да одобри процесното изменение е именно началникът на СГКК-С..

Заповедта е издадена 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. От фактическа страна заповедта е мотивирана с необходимостта от нанасяне на поземлен имот с идентификатор 68134.2046.494, представляващ ливада от 1054 кв.м, належаща се в строителните граници на [населено място], м.“Фрацене“, част от имот № 3204, К.Л. № 757 от стар кадастрален план на [населено място], изработен 1950г., съответстващ на част от имот № 3153, К.Л. № 757, съгласно Решение № 7823/29.09.2020г. на Общинска служба по земеделие З., влязло в сила на 15.10.2020г. и приложената скица-проект.

При издаване на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание – производството е образувано по допустимо заявление, изготвена е скица-проект на исканото изменение. За образуваното производство заинтересованите страни – вписаните в кадастралния регистър собственици, са своевременно уведомени.

Неправилно обаче е приложен материалният закон.

Производството по изменение на КККР е регламентирано в Глава шеста ЗКИР – „Поддържане в актуално състояние на кадастралната карта и кадастралните регистри“, чл.51 и сл. Съгласно чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Легална дефиниция на понятието "непълноти или грешки" е дадена в § 1, т.16 ДР ЗКИР и съгласно посочената разпоредба това са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

В настоящия случай, видно от приложената скица-проект на изменението се нанася ПИ с идентификатор 68134.2046.494, но с граници и площ, различни от съществуващите, а като негов собственик в кадастралния регистър се вписва Д. Н. Г., който запис също е некоректен, видно от решението за възстановяване на собствеността и приложеното на л.92 удостоверение за наследници, съгласно което това лице е починало през 1978г. По този начин се засягат границите на собствения на жалбоподателя имот, нанесен в одобрената кадастрална карта съобразно документите му за собственост. Доколкото площта на имота е функция от неговите граници, е налице спор за материално право.

На следващо място по отношение на процесния имот са налице титули за собственост на различни лица, всяко от което претендира, че имотът е негов, макар и с малки разлики на границите. Наличието на тези документи сочи на спор за материално право, разрешаването на който не е от компетентността на административния орган или на административният съд. Разпоредбата на чл.54, ал.2 ЗКИР, в актуалната към датата на издаване на оспорената заповед редакция, гласи, че когато непълнотата или грешката, която се поправя с издаването на заповед по чл.54, ал.4 ЗКИР, е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред от общия съд и влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастр, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл.53а, т.1.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен.

При този изход на спора на жалбоподателя се следват разноски. Такива се претендират в размер на 1050 лева, от които 400 лева за заплатено адвокатско възнаграждение и 650 лева за внесен депозит за назначаване на особен представител.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на Д. С. Т. Заповед № 18-348/11.01.2021г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастр - С..

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Д. С. Т. сумата в размер на 1050 /хиляда и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: