

РЕШЕНИЕ

№ 38829

гр. София, 08.10.2026 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 **8966** 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 на „Андроник 1“ ЕООД срещу отказ, обективиран в Уведомление с изх. № 24-32967/ 24. 06. 2026 г. на Началника на СГКК – [населено място], за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район „Н.“ за нанасяне на сграда с идентификатор 68134.1381.2160.2 във връзка със Заявление № 01-285366-23. 04. 2026 г.

В жалбата се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на обжалвания административен акт, като се твърди, че същият е постановен при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, в противоречие с материалноправните разпоредби и в несъответствие с целта на закона. Иска се отмяна на отказа и връщане на преписката на началника на СГКК-С. с указания за нанасяне на сграда с идентификатор 68134.1381.2160.2. Претендират се разноски.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от управителя С. П., който поддържа жалбата и моли за отмяна на оспорвания административен акт. Представя писмена защита и претендира разноски.

Ответникът – Началникът на службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] не изпраща процесуален представител. В писмен отговор по делото изразява становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна - Столична община, не изпраща процесуален представител.

Съдът, като разгледа становищата и възраженията на страните по делото, приложената административна преписка и събраните по делото доказателства, приема за установено от

фактическа страна следното:

Оспорващото дружество „Андроник 1“ ЕООД е собственик на недвижим обект - Търговско помещение, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1381.2160.1.2, предишен 68134.1381.2010.1.2, със застроена площ 85,78 кв.м, находящ се в [населено място], район Н., [жк], [улица], с идентификатор. За имот с проектен идентификатор 68134.1381.2160.1.2 (предишен идентификатор 68134.1381.2010.1.2) е издаден Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 24, том I, рег. № 1062, дело 19/2017 г. от 06. 03. 2017 г., собственост на „Андроник 1“ ЕООД. В същия фигурира полумасивна основа 65 кв.м, като с последващ нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 38, том I, рег. № 641, дело № 35/2026 г. от 02. 04. 2026 г., допуснатата техническа неточност е отстранена и обектът е дефиниран с термин „пМО (полумасивен обект/сграда) - 65 кв.м.

Производството пред административния орган е инициирано със заявление № 01-285366 от 23. 04. 2026 г., с което оспорващото дружество е поискало на основание чл. 51, ал. 4 от ЗКИР нанасяне на реално съществуваща сграда с проектен идентификатор 68134.1381.2160.2 (съответстваща на полумасивен обект/сграда от 65 кв.м.) в поземлен имот с идентификатор 68134.1381.2160, долепена до съществуващ трафопост. Към преписката са представени технически документи, ведно с официално Удостоверение за приемане на проект № 25-100883-14.04.2026 г., издадено от СГКК-С..

Изменението се изразява в нанасяне на настъпили промени в кадастралната карта в имот с идентификатор 68134.1381.2160 с адрес: [населено място], район Н., [жк], [улица], а именно нанасяне на реално съществуваща сграда с проектен идентификатор 68134.1381.2160.2 (съответстваща на полумасивен обект/сграда от 65 кв.м.) в поземлен имот с идентификатор 68134.1381.2160, долепена до съществуващ трафопост.

В хода на административното производство е постъпило възражение от Столична община, район „Н.“, в което е изразено несъгласие с искането изменение и се твърди, че проектът не отговаря на действителното положение на място. Приложено е Решение № 2966/03. 05. 2019 г. на АССГ, потвърдено с Решение № 8741/ 02. 07. 2020 г. на ВАС, в което процесният обект е посочен като строеж от пета категория.

Предвид това административният орган е издал обжалваното Уведомление с рег. № 24-32967/24. 06. 2026 г. от началника на СГКК - С., с което е отказал исканото изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район „Н.“, СО за нанасяне на сграда в имот с идентификатор 68134.1381.2160. За да постанови този отказ, Началникът на СГКК – С. е приел, че не може еднозначно да се определи дали предложената за нанасяне сграда представлява обект на кадастъра по смисъла на чл. 23, т. 2 от ЗКИР и § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, или е преместваем обект, който не полежи на нанасяне в КККР, съгласно § 182 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в срок от надлежна страна и срещу административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, поради което е процесуално допустима.

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

Обжалваното уведомление представлява индивидуален административен акт, с който се засягат пряко права и законни интереси на оспорващото лице да бъде извършено изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър по отношение на сграда в имот с идентификатор 68134.1381.2160. Уведомлението по своята същност представлява властническо волеизявление на държавен орган да не извърши процедурата по изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър, поради което и съдържа бележите на индивидуален административен акт, който

подлежи на съдебен контрол, съгласно чл. 128, ал. 1, т. 1 от АПК.

Уведомление с рег. № 24-32967/24. 06. 2026 г. от началника на СГКК - С. е издадено от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 54, ал. 1 от ЗКИР, но при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Уредбата на чл. 51, ал. 1 от ЗКИР (в относимата ѝ редакция) задължава службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота да поддържа в актуално състояние кадастралната карта и кадастралните регистри, израз на което са предвидените в чл. 51, ал.1, т. 1 - 8 от ЗКИР възможности за изменението им при настъпили след влизането им в сила промени в данните на обектите на кадастър; при непълноти или грешки; при явна фактическа грешка; новопостроени, съществуващи, изменени или премахнати сгради или съоръжения на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти, самостоятелни обекти в сгради или в съоръжения на техническата инфраструктура; изменения в данните, подлежащи на записване в кадастралните регистри както и при установяване на зони на ограничения.

Съгласно чл. 51, ал. 2 от ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри по ал. 1, т. 1, 4, 5 и 6 се извършват от служба по геодезия, картография и кадастър, независимо от местонахождението на имота. Съгласно чл. 54, ал. 4 от ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка (т. 2 от чл. 51, ал. 1 от ЗКИР) се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота.

Целта на КKKP е да отрази действителното състояние на недвижимите имоти, съгласно фактическото им разположение върху територията. Кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България, като няма конститутивно, а констатиционно действие. Одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие и от тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите.

Поради това обстоятелството дали даден обект, който представлява строеж, е законен или не, е неотнормено към задължението на административния орган, произтичащо от разпоредбите на чл. 23, т. 2 от ЗКИР и § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР.

За имот с проектен идентификатор 68134.1381.2160.1.2 (предишен идентификатор 68134.1381.2010.1.2) е издаден Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том I, рег. № 1062, дело 19/2017 г. от 06. 03. 2017 г., собственост на жалбоподателя. В същия фигурира полумасивна основа 65 кв.м, като с последващ нотариален акт за поправка на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 38, том I, рег. № 641, дело № 35/2026 г. от 02. 04. 2026 г., допуснатата техническа неточност е отстранена и обектът е дефиниран с термин „пМО (полумасивен обект/сграда) - 65 кв.м.

В конкретния случай от процесното писмо се установява волята на административния орган да откаже исканото изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, като е прието, че не е възможно еднозначно да се определи дали предложената за нанасяне сграда с идентификатор 68134.1381.2160.2 представлява обект на кадастър по смисъла на чл. 23, т. 2 от ЗКИР и § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР или е преместваем обект, който не подлежи на нанасяне в КKKP, съгласно § 182 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (обн. ДВ, бр.65/2003г.).

Обжалваният административен акт е издаден при неизяснена фактическа обстановка, което е в противоречие с разпоредбите на чл. 35, ал. 1 от АПК и при нарушаване на принципа за служебното начало (чл. 36, ал. 1 от АПК). Според чл. 35 от АПК индивидуалният административен акт се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая и се обсъдят обясненията и възраженията на заинтересованите граждани и организации,

ако такива са дадени, съответно направени, като чл. 36 от АПК задължава административния орган да събира служебно доказателства.

В тази връзка, противно на посоченото в оспореното писмо, не е спазено и изискването на чл. 35 и чл. 36 от АПК. В обжалвания акт административният орган сам е приел, че не е възможно еднозначно да се определи дали предложената за нанасяне сграда с идентификатор 68134.1381.2160.2 представлява обект на кадастъра по смисъла на чл. 23, т. 2 от ЗКИР и § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР или е преместваем обект, който не подлежи на нанасяне в КKKP, съгласно § 182 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (обн. ДВ, бр.65/2003 г.).

Органът бланкетно се е позовал на възражението на СО – район Н. с рег. № 02-3334579/27. 05. 2026 г., като не е обсъдил по никакъв начин Решение № 2966/03. 05. 2019 г. на АССГ, потвърдено с Решение № 8741/ 02. 07. 2020 г. на ВАС, в които процесният обект е посочен като строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Административният орган е бил задължен да обсъди и представените в административната преписка съдебни актове, в които е прието, че процесният обект представлява строеж. В случай, че според него тези доказателства не са достатъчни, е следвало да събере допълнителни доказателства (включително чрез даване на указания на заявителя в тази насока), от които да се установи дали обектът, предмет на искането изменение, представлява строеж или преместваем обект, едва след което да постанови своя акт.

Горните аргументи мотивират съда да приеме, че оспорваното уведомление представлява незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен. Преписката следва да се изпрати на административния орган за ново произнасяне по заявлението на „Андроник 1“ ЕООД, като преди това се обсъдят всички събрани в административната преписка доказателства, а при необходимост - да се съберат допълнителни доказателства относно вида на процесната постройка.

При този изход на спора следва да бъде уважено искането на оспорващото дружество за присъждане на направените по делото разноски. Поради това Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] следва да бъде осъдена да заплати на „Андроник 1“ ЕООД сумата от 25,56 евро, представляваща заплатена държавна такса по воденото съдебно производство.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс, Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ отказ, обективиран в Уведомление с изх. № 24-32967/ 24. 06. 2026 г. на Началника на СГКК – [населено място].

ИЗПРАЩА преписката на административния орган за ново произнасяне в едномесечен срок и в съответствие с мотивите на настоящия съдебен акт.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] да заплати на „Андроник 1“ ЕООД направените по делото разноски в размер на 25, 56 евро.

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

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ:

