

РЕШЕНИЕ

№ 7610

гр. София, 24.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в публично заседание на 10.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **7078** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 54, ал.6 от Закон за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на С. С. С. с рег.№ 29-93/22.04.2024г., срещу Заповед рег.№ 18-3481/26.03.2024г. на Началник на СГКК С., с която по заявление вх.№ 01-199732-06.04.2023г. от Столична община, район „П.“, е одобрено изменение в КККР на [населено място], в частта за промяна границите на ПИ 68134.2046.3457 и ПИ 68134.2046.3612.

Жалбоподателят поддържа, че с обжалваната заповед незаконосъобразно се променя границата между неговия имот и ПИ 68134.2046.3612. Оспорва да са налице предпоставки за изменение на одобрените КККР за имотите, в това число и да е налице непълнота или грешка, тъй като с изменението се засяга изградена от него ограда и подпорна стена, поради денivelацията на имота. Посочените в заявлението на Столична община обстоятелства, сочат на наличие на спор за материално право между тях, който спор обаче не може да бъде разрешен от началника на СГКК по образуваното при него административно производство. Прави искане за отмяна на заповедта в частта, касаеща неговия имот.

Ответната страна – Началник на СГКК – [населено място], с писмено становище оспорва жалбата.

С оглед обстоятелството, че с обжалваната заповед се засяга имот собственост на Столична община и предвид съдебната практика, обективирана в Решение № 10927 от 30.11.2022 г. на ВАС по адм. д. № 9882/2021 г., II о., Решение № 2840 от 17.03.2023 г. на ВАС по адм. д. № 10017/2022 г., II о., Решение № 9542 от 11.10.2023 г. на ВАС по адм. д. № 7733/2023 г., II о. и др., с определение № 31378/25.09.2025г. като заинтересована страна по делото е конституирана

Столична община, която не взема становище по оспорването.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Процесното административно производство е образувано по подадено заявление с вх.№ 01-199732-06.04.2023г. от СО – район „П.“, придружено от проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър за ПИ с идентификатори 68134.2046.2, 68134.2046.18, 68134.2046.150, 68134.2046.3457, 68134.2046.3607 и 68134.2046.3612 от КККР на [населено място], район „П.“, СО, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на изп. директор на АГКК. Изменението на КККР е предприето за нанасяне на имот – ПИ 68134.2046.3612 и ПИ 68134.2046.3612 – и двата отредени за улица. Проектът предлага изменение на КККР в следствие на установена непълнота и/или грешка, като границите на засегнатите имоти да бъдат променени в съответствие с границите УПИ по действащия РП на м. „в.з. малинова Долина – II б част, разширение, м. „Дупките“, район „П.“, одобрен със Заповед № РД-50-1188/19.12.1995г. на главния архитект на [населено място].

Към заявлението са приложени проект за изменение на КК, обяснителна записка и скица-проект. Представени са и данните от геодезическото измерване, както и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, на която скица са отразени регулационните линии на имотите съгласно РП одобрен със Заповед № РД-50-1188/19.12.1995г., както и границите им по КККР със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г.

Към административната преписка са приложени документите за собственост на засегнатите имоти. Приложен е и документът за имота на жалбоподателя – нотариален акт за продажба на недвижим имот № 85, том IV, рег.№ 08510 от 10.06.2005г. на нотариус В. Б., по силата на който С. С. е придобил недвижим имот – УПИ V-19, кв.4, по плана на [населено място], м. „в.з. малинова Долина – II б част, разширение, м. „Дупките“, район „П.“, с площ от 540 кв.м.

За подаденото заявление е съобщено на заинтересованите лица – собственици на засегнатите имоти с уведомления издадени на основание чл.26, ал.1 АПК, връчени по реда на чл.18а АПК. Уведомление е получено от жалбоподателя, който не е подал писмено възражение. Възражения са подали собствениците на ПИ 68134.2046.2 и ПИ 68134.2046.150, които възражения са приети за основателни от административния орган. С оспорената Заповед рег.№ 18-3481/26.03.2024г., началникът на СГКК-С. е отказал изменението на КККР засягащо ПИ 68134.2046.2 и ПИ 68134.2046.150. По отношение на другите имоти, поисканото изменение на КККР със заявлението на Столична община е одобрено, в това число и за имота на жалбоподателя. За ПИ 68134.2046.3457 е одобрено изменение, като данните преди промяната са за имота – площ 609 кв.м., начин на трайно ползване: Ниско застрояване, а след промяната – площ 580 кв.м. Като основание да одобри изменението на КККР, административният орган е посочил разпоредбата на чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР – при установени непълноти или грешки, с оглед констатираните обстоятелства, че границите на съответните имоти в кадастралната карта, не съвпадат с регулационните граници. Мотивирал се е, че за имотите, за които допуска изменение в КККР, не са постъпили възражения от собствениците.

По делото са приети като писмени доказателства - Разрешение за строеж № 121/04.04.2006г., с което на жалбоподателя С. С. е разрешено да построи съгласно одобрените проекти, жилищна сграда със ЗП 116,3 кв.м., РЗП – 233 кв.м., както и Удостоверение № 420/30.03.2007г. за въвеждане в експлоатация на строежа, изграден в УПИ V-19, кв.4, в.з. М. долина II-б част, район „П.“.

За изясняване на спорните обстоятелства по делото е изслушано заключение на съдебна експертиза. Вещото лице, проследявайки регулационния и кадастрален статут на имотите, дава заключение, че действащият ПУП за имотите – ПРЗ, е одобрен със Заповед № РД-50-1188/19.12.1995г., като планът е одобрен върху основата на кадастрален план от 1976г. В кадастралния план от 1976г., е нанесен имот пл.№ 19, с площ 1139 кв.м., като границите на имота съответстват на границите на имот пл.№ 272 по предходния КП, с изключение на северната граница, която в новия план е отместена на север – към пътя. С одобрения ПУП – ПРЗ със Заповед № РД-50-1188/19.12.1995г. (действащ и към момента), за големия имот пл.№ 19 са отредени парцели IV и V (на жалбоподателя) от кв.4. Вещото лице констатира, че съгласно цифровия модел на РП, имотът на жалбоподателя – УПИ V-19, е с площ от 562 кв.м., в която имот пл.№ 19 е включен като основа с 530 кв.м.; 32 кв.м. се придават от имот без пл. номер от север (път), а 13 кв.м. се отчуждават за улицата от юг. Вещото лице не е установило наличие на данни за уреждане на цитираните регулационни отношения. Изградената в имота сграда е нанесена в КП през 2007г.

Кадастралната карта и кадастралния регистър са одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на изп. директор на АГКК. За имота на жалбоподателя - УПИ V-19, е образуван ПИ с идентификатор 68134.2046.19 с площ 601 кв.м., както е и заснета и нанесена построената жилищна сграда с идентификатор 68134.2046.19.1, със застроена площ от 117 кв.м. Вещото лице дава заключение, че в резултат на заснемането за кадастралната карта, имот с идентификатор 68134.2046.19, навлиза на север в имота за [улица], с около 34 кв.м., които обстоятелства са онагледени на скица – приложение 5 към експертизата. Последващото изменение на КККР със заповед № 18-3811/13.05.2016г., иницирано от собствениците на съседния имот 68134.2046.2500, не засяга процесната по настоящото дело северна граница на ПИ 68134.2046.19.

Вещото лице дава категорично заключение, че границата на имота на жалбоподателя, нанесена в КК одобрена със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г., отразява съществуващата на място ограда, състояща се от стоманобетонен фундамент и колони, между които са монтирани прозорни метални пана. Вещото лице е категорично, че оградата е била изградена към периода на изработване на КК и е нанесена в същата в резултат на геодезическо заснемане. В КК е означена с условен знак за трайно материализирана граница. Тази ограда е била граница на имота на жалбоподателя с имота от север – КИ 68134.2046.1914 (за второстепенна улица).

По отношение изменението на КККР одобрени с обжалваната Заповед рег.№ 18-3481/26.03.2024г., вещото лице дава заключение, че северната граница на имот с КИ 68134.2046.3457 (на жалбоподателя), се поставя в съответствие с одобрената улична регулация съгласно РП от 1995г., като площ от 29 кв.м., се приобщават към имот с КИ 68134.2046.3612 – за второстепенна улица, чрез заличаване на границата. В тази връзка и с това изменение на КККР, изградената ограда в имота на жалбоподателя попада в отредения имот за улица - 68134.2046.3612, по точките отразени на скицата – приложение към експертизата. Обжалваното изменение на КККР със Заповед рег.№ 18-3481/26.03.2024г. засяга и обектите в сутеренния етаж на построената в имота на жалбоподателя жилищна сграда, нанесена в КККР одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г., като сграда с идентификатор 68134.2046.19.1.

Други доказателства, относими за предмета на доказване по делото, не са ангажирани.

Въз основа на така събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното: Съгласно разпоредбата на чл.54, ал.6 ЗКИР, заповедите за изменение на КККР подлежат на обжалване по реда на АПК.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма

(т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

Оспореният административен акт е издаден от компетентния орган на основание чл.54, ал.4 от ЗКИР, в предвидената от закона писмена форма, с посочени фактическите и правни основания за издаването му, с оглед на което и съдът намира, че са спазени изискванията за форма и мотивираност на административния акт. При издаване на обжалвания акт не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да са ограничили правото на защита на жалбоподателя. Подадено заявление за изменение на КККР е разгласено чрез приложените по делото уведомления. Издадената заповед е придружена от скица-проект съгласно изискването на чл.54, ал.4 ЗКИР и тя е съобщена на заинтересованите лица, чийто права са засегнати от изменението.

Спорно е по делото дали са налице материалноправните предпоставки за изменението на КККР.

Основанието на което е одобрено изменението на кадастралната карта и кадастралните регистри за процесните имоти, е разпоредбата на чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР, която допуска кадастралната карта и кадастралните регистри да се изменят при установяване на непълноти или грешки. Отстраняването им е едно от основанията за поддържане на КККР в актуално състояние – чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. На понятието "Непълноти или грешки" е дадено легално определение в §16 от ДР на ЗКИР – това са

несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. За да е налице посоченото в закона основание за изменение на КККР, следва в производството пред Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър, да се установи, че са налице несъответствия в границите на недвижимите имоти, спрямо действителното им състояние, които несъответствия са били налице още към датата на одобряване на КККР за съответната територия. В този смисъл и безпротиворечивата практика на ВАС, обективирана и в Решение № 13323 от 22.12.2025 г. на ВАС по адм. д. № 5621/2025 г., II о., Решение № 2836 от 24.03.2022 г. на ВАС по адм. д. № 11919/2021 г., II о. и др. Това е единственото обстоятелство, при преценка на което административният орган може да одобри изменение на КК и КР на основание чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР.

По настоящото дело, от заключението на СТЕ, което съдът кредитира като пълно и обосновано, прието в съдебно заседание без възражения от страните, с категоричност се установява, че КККР за територията са одобрени Заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на Изп. директор на АГКК. В кадастралната карта е нанесен имотът на жалбоподателя – УПИ V-19, като ПИ с идентификатор 68134.2046.19, както и съседният имот от север - ПИ 68134.2046.1914 (за второстепенна улица). Вещото лице е категорично, че в кадастралната карта границата между имота на жалбоподателя (68134.2046.19) и на заинтересованата страна – Столична община (ПИ 68134.2046.1914), е нанесена по съществуващата на място ограда, състояща се от стоманобетонен фундамент и колони, между които са монтирани прозирни метални пана. Оградата е била изградена към периода на изработване на КК и е означена в същата с условен знак за трайно материализирана граница.

Разпоредбата на чл. 2, ал. 1 ЗКИР определя кадастъра като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и за правото на собственост и другите вещни права върху недвижимите имоти и техните носители. Обекти на

кадастъра съгласно чл. 23 ЗКИР са поземлените имоти, сградите и съоръженията и самостоятелни обекти в сгради или технически съоръжения. Данните за тези обекти се документират в кадастралната карта и кадастрални регистри съобразно съществуващото положение, като се отчитат материализирани на място граници и се заснемат съществуващи сгради и технически съоръжения, както и самостоятелни обекти в тях, съобразно техните очертания. Кадастралната карта отразява фактическото състояние на обектите на кадастъра и има само констативно действие.

Правилата за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, са развити в Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Изричните правила за заснемане на граница на поземлен имот, която не е означена с регламентирани знаци, се съдържат в чл.38, ал.1 от Наредбата. Съгласно текста, граница на поземлен имот, която е материализирана, но не е означена с регламентирани знаци, се заснема: 1. съобразно видимите белези за нейната принадлежност; 2. по оста – когато е масивна ограда между два съседни поземлени имота и няма видими белези за принадлежност; 3. по външната за поземления имот страна – когато е ограда към улица или път. Установява се от заключението на СТЕ, че при създаването на КК, имотът на жалбоподателя е заснет и нанесен в КК при спазване на разпоредбата на чл.38, ал.1, т.3 от Наредбата – по външната за имота на жалбоподателя страна откъм север - по изградената ограда откъм улицата. В тази връзка следва, че при одобряването на КККР със Заповед № РД-18-3/11.01.2011г., границата между имота на жалбоподателя (ПИ 68134.2046.19) и улицата от север (ПИ 68134.2046.1914) е заснета в съответствие със съществуващото положение на място – изградената трайна материализирана ограда, поради което и кадастралната карта отразява фактическото състояние на обектите на кадастъра, съгласно изискванията на чл.38, ал.1 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.

По тези съображения съдът приема, че при създаване на кадастралната карта не са налице непълноти или грешки при нанасянето на имота на жалбоподателя и процесната улица от север, които да следва да се отстраняват по реда на чл.54, ал.1 от ЗКИР. С оспорената заповед се предвижда границата между имотите да се измести на юг и да минава по регулационните линии по действащия регулационен план от 1995г. Действително се установява с експертизата, че нанесените граници на имотите съгласно действащата кадастрална карта, не отговарят на регулационните линии по действащия РП – одобрен със Заповед № РД-50-1188/19.12.1995г. Привеждането обаче, на имотните граници в КККР в съответствие с регулационните, не може да се проведе в производство по чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР. Този въпрос е следвало да бъде установен в производството по създаване на КККР, които са одобрени със заповед – административен акт, който е подлежал на обжалване от заинтересованите лица – собственици на имотите. След стабилизиране на акта за одобряване създаването на КККР, въпросът дали имотните граници съответстват на регулационните съгласно РП, не може да бъде пререшаван от началника на службата по геодезия, картография и кадастър. Тези въпроси касаят преценка дали съответният регулационен план е приложен или не, дали частта от имотите, за която е налице несъответствие между данните в КККР и РП, е придобита от някоя от страните чрез друг оригинален или произведен способ. Тази преценка обаче, не е в правомощията на административния орган в производство по чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР, а касае спор за материално право между страните, който следва да се разреши по общия граждански съдопроизводствен ред на основание чл.54, ал.2 ЗКИР. След разрешаване на спора от гражданския съд, където ще се направи преценка дали уличната регулация е приложена, съдебното решение на основание чл.53а, ал.1, т.1 ще е достатъчно основание компетентната служба по геодезия, картография и кадастър да приведе границите на имотите в съответствие със съдебно установените, без да е необходима заповед на административния орган. До наличието обаче, на установени граници по съдебен ред, административният орган не разполага с правомощия да одобри изменение на

КККР с което, за отстраняване на непълноти или грешки в КККР, границите на имотите да се приведат в съответствие с регулационен план.

На практика, с оспорената Заповед рег.№ 18-3481/26.03.2024г., се нанасят граници в КК, които засягат изградената ограда, отбелязана при създаването на КК с условен знак за трайно материализирана граница, както и сутеренния етаж на изградената жилищна сграда – също нанесена в КК. Видно е в тази връзка, че с допуснатото изменение, не се отстраняват несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта спрямо действителното им състояние, а напротив – изменението не е съобразено с действителното им състояние – материализирана на място ограда, както и наличие на самостоятелна сграда, нанесена в КК. П. по този начин в процесния случай, административният органът е постановил незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен в обжалваната част с жалбата на С. С. С.. Искането изменение на КККР съгласно заявление с вх.№ 01-199732-06.04.2023г., в тази част – за имота на жалбоподателя, може да се извърши след разрешаване по съдебен ред на спора за собственост между страните.

По отговорността на страните за разноски:

При този изход на делото, на основание чл.143, ал.1 АПК, жалбоподателят има право на направените съдебни разноски в размер на общо 1078,83 евро (левова равностойност - 2110 лева), от които - 10 лв. – платена държавна такса, и 600 лева- разноски за вещо лице и 1500 лв. - платено адвокатско възнаграждение, съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 19.04.2024г.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на С. С. С., Заповед рег.№ 18-3481/26.03.2024г. на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място], с която по заявление вх.№ 01-199732-06.04.2023г. от Столична община, район „П.“, е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], **в частта** за промяна в границите съществуващи обекти в КККР по отношение на ПИ с идентификатор 68134.2046.3457, с данни преди промяна – площ: 609 кв.м. и данни след промяна – площ: 580 кв.м.

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър, **да заплати** на С. С. С. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата от **1078,83 евро** – съдебни разноски.

Решението е постановено при участието на Столична община като заинтересована страна.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: