

РЕШЕНИЕ

№ 43132

гр. София, 23.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 08.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **4992** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр.чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е на основание изпратена от СГКК – С. постъпила там жалба от С. А. С. от [населено място], депозирана чрез пълномощника му адв. М. Н. от САК срещу Заповед №18-2903/13.03.2024 г., издадена от Началника на СГКК – С. в частта, в която се засягат границите на ПИ с идентификатор 68134.1974.495. В жалбата се твърди, че оспореният акт е издаден при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, доколкото оспорващият не е бил уведомен своевременно на основание чл.26, ал.1 АПК за започналото административно производство, като по този начин не му е осигурил възможност да изрази становище и да направи своевременно искания или възражения. Твърди се също, че заповедта е незаконосъобразна и поради нарушение на материалния закон и в нарушение целите на ЗКИР, доколкото като краен резултат намалява площта на собствения му имот с 37 кв. м и променя без правно основание валидни документи за собственост, което е в нарушение на принципа, заложен в чл.101 от ЗС. По тези съображения, поддържани в проведените съдебни заседания от процесуалния представител, и доразвити в представени писмени бележки, се иска отмяна на оспорения акт. Претендира се просъждане на направените разноски.

Ответникът Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място] в представен писмен отговор оспорва подадената жалба с доводи за нейната неоснователност. Прави възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателя разноски.

Заинтересованите страни Т. Д. С. и „Оникс интернейшънъл трейдинг“ ЕООД, чрез назначения им особен представител адв. Г. Д. от САК, изразяват становище за основателност на жалбата.

Заинтересованите страни Д. К. Л. и Й. К. Л. чрез назначения им особен представител адв. Г. Д. от САК, изразяват становище за основателност на жалбата.

Заинтересованата страна Б. Д. П.-Т., чрез пълномощника ѝ адв. Г. Н. изразява становище за основателност на жалбата. Подробни съображения са изложени в представено становище и в писмени бележки. Претендира присъждането на разноски по приложен списък.

Заинтересованата страна Столична община не е изразила становище по жалбата.

Заинтересованата страна Н. Е. П., чрез процесуалния му представител адв. П. Т. от САК, в представен писмен отговор и в съдебно заседание оспорва жалбата по подробно изложени доводи за нейната неоснователност. Не претендира разноски.

Заинтересованата страна Р. Е. П. не е изразил становище по жалбата.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие на административната преписка. Назначена е и приета СТЕ, заключението по която не е оспорено от страните. Същото като обективно, точно, пълно и вярно се възприема от съда.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Видно от приложените към преписката доказателства административното производство е образувано по заявление, подадено на 02.05.2023 г. от Н. Е. П. за нанасяне на настъпили промени в КККР и приложен към него проект за изменението. Исканото изменение се състои в нанасяне на промени в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти с идентификатори 68134.1974.5278; 68134.1974.145; 68134.1974.1027; 68134.1974.495; 68134.1974.409; 68134.1974.406 и сграда с идентификатор 68134.1974.145.2, нахoduщи се в [населено място], район „В.“, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК в съответствие с границите на УПИ XV-145, кв.5 по регулационния план на м. „в.з. Г.-А.“, одобрен със Заповед №РД-50-09237/1988 г. и със Заповед №РД-50-268/1999 г.; УПИ X.-145, кв.12 по регулационния план на м. „в.з. Киноцентъра II част – разширение“, одобрен със Заповед №РД-50-09-85/1990 г.; УПИ X.-181, кв.12 по регулационния план на м. „Киноцентъра II част“, одобрен със Заповед №436/1959 г. и Заповед №116/1966 г. и част от имот пл. №181 по плана на м. „Киноцентъра II част“. Към заявлението са представени документи, удостоверяващи правото на собственост на заявителя на ПИ с идентификатор 68134.1974.145 и построената в същия имот сграда с идентификатор 68134.1974.145.2. Към заявлението са приложени изготвена от СГКК С. скица – проект №15-248746/13.03.2024 г. и проект на правоспособно лице по ЗКИР.

След като е извършил справки за адресите на заинтересованите лица, вписани в КРНИ, собственици на засегнатите от изменението имоти, на основание чл.26, ал.1 АПК административният орган им е изпратил уведомления за започналото производство, като им е дадена възможност за становища и ангажиране на доказателства.

Като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1974.495 в КРНИ е била записана С. Р. Х.. Видно от приложеното към делото удостоверение за наследници същата е починала, като нейни наследници са дъщерите ѝ Т. Д. С., Б. Д. П.-Д. и синът на починалата ѝ дъщеря Б. Д. С. – С. А. С.. Уведомление по чл.26 АПК до последния е изпратено на постоянния му и настоящ адрес, с препоръчано писмо с обратна разписка, откъдето се е върнало непотърсено. След това уведомлението му е изпратено и по месторабота, откъдето също се е върнало непотърсено. Предвид това същото е публикувано на ел. страница на АГКК и е поставено на таблото на АГКК на 22.02.2024 г.

В посочения в уведомленията по чл.26 АПК срок възражения от заинтересованите лица не са постъпили.

Последвало е издаване на оспорената в настоящото производство заповед, с която на основание

чл.54, ал.4, вр. чл.54, ал.1 и чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР и Удостоверение за приемане на проект на изменение на КККР №24-127435/28.04.2023 г., издадено от СГКК [населено място] е одобрено исканото от заявителя изменение на КККР, като са нанесени нови обекти в КККР, а именно ПИ с идентификатор 68134.1974.5289 с площ от 725 кв. м със собственик Н. Е. П.; ПИ с идентификатор 68134.1974.5290 с площ 475 кв. м със собственик Н. Е. П.; ПИ с идентификатор 68134.1974.5291 с площ 42 кв. м със собственик Е. Н. П.; ПИ с идентификатор 68134.1974.5292 с площ 901 кв. м и собственици Н. Е. П. и К. Н. П.; ПИ с идентификатор 68134.1974.5293 с площ 141 кв. м и собственик Е. Н. П. и ПИ с идентификатор 68134.1974.5294 с площ от 27 кв. м. Посочено е, че поземлените имоти са нанесени в съответствие с границите на УПИ XV-145, кв.5 по регулационния план на м. „в.з. Г.-А.“, одобрен със Заповед №РД-50-09237/1988 г. и със Заповед №РД-50-268/1999 г.; УПИ X.-145, кв.12 по регулационния план на м. „в.з. Киноцентъра II част – разширение“, одобрен със Заповед №РД-50-09-85/1990 г.; УПИ X.-181, кв.12 по регулационния план на м. „Киноцентъра II част“, одобрен със Заповед №436/1959 г. и Заповед №116/1966 г. и част от имот пл. №181 по плава на м. „Киноцентъра II част“.

Въз основа на одобреното изменение по отношение на тези имоти е нанесена промяна и в границите на съществуващи обекти в КККР, а именно ПИ с идентификатор 68134.1974.406, собственост на Столична община при което площта на същия след промяната е се е увеличила от 1458 кв. м на 1531 кв. м; ПИ с идентификатор 68134.1974.409, собственост на Столична община, площта на който се е увеличила вследствие на промяната от 198 кв. м на 203 кв. м; ПИ с идентификатор 68134.1974.495, със собственик С. Р. Х., площта на който е намалена след промяната от 1114 кв. м на 1077 кв. м; ПИ с идентификатор 68134.1974.1027 със собственик „Оникс интернейшънъл трейдинг“ ЕООД, чиято площ се е намалила вследствие на промяната от 901 кв. м на 877 кв. м. Заличени са описани обекти от КККР, а именно тези, на мястото на които са нанесени новите обекти.

Оспорващият е уведомен за издадената заповед на 08.04.2024 г., видно от приложеното към преписката известие за доставяне.

Вещото лице по приетата по делото СТЕ е установило регулационните планове и изменения, които касаят имотите на оспорващия и този на заинтересованата страна Н. П., с изменението на границата на който се изменя и имота на оспорващия, като на комбинирана скица са показани границите им по различните планове. Според заключението по регулационния план от 1959 г. двата имота не са съществували като самостоятелни такива. По плана от 1966 г. имотът на жалбоподателя представлява парцел X.-185 с площ 1006 кв. м, а имотът на заинтересованата страна – парцел X.-181, с площ 864 кв. м, от кв.12. По плана от 1990 г. имотът на жалбоподателя е парцел X.-164 от 1166 кв. м, а този на заинтересованата страна Н. П. – парцел X.-145 от 975 кв. м от кв.12. Вещото лице е установило, че е налице и действащ регулационен план – И. на УПИ X.-1027, на УПИ X.-164 и УПИ X.-145 от кв.12, одобрено със Заповед №РА-50-279 от 28.03.2018 г. По този план площта на отредения за имота на жалбоподателя УПИ е 1159 кв. м, а площта на отредените за имота на заинтересованата страна е за УПИ X.-145 – 945 кв. м, за УПИ X.-145 – 516 кв. м и за УПИ XV-145 – 837 кв. м. Според вещото лице границата между имотите по скицата-проект за изменение на КККР е по границата по действащия регулационен план с изменението му от 2018 г. Същото приема, че ако границата между имотите следва да бъде по границата по изменението по регулационния план от 1966 г., то изменението в КК следва да бъде по границата на имота, предложена с обжалваното изменение, тъй като разликата в местоположението ѝ е в рамките на допустимата точност. Вещото лице е посочило, че следва да се има предвид, че границата на предвидения тупик по това изменение не е приложена, както и факта, че с този тупик се отнема площ само от стар ПИ 185, което е коригирано с последващи

регулационни планове. Вещото лице е посочило също, че с изменението, одобрено с процесната заповед, се намалява площта на имота на жалбоподателя с 37 кв. м, като при изместването на границата с тази площ се увеличава ПИ с идентификатор 68134.1974.1027. Вещото лице е посочило и че в материалите по делото не са приложени документи за уредени сметки по регулация. В тази връзка при изслушването му в съдебно заседание вещото лице заявява, че такива документи не са намерени и в общината.

От показанията на разпитания по делото свидетел се установява, че оградата на имота не е местена от 1965 г.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е депозирана в законоустановения в чл.149, ал.1 АПК срок. Оспореният акт е получен от оспорващия на 08.04.2024 г., а жалбата е подадена на 22.04.2024 г. Спазени са изискванията на закона и жалбоподателят е надлежна страна, поради което е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че оспореният в настоящото производство акт е издаден от компетентен орган - Началника на СГКК в съответствие с предоставените му с чл.54, ал.4, пр.1 ЗКИР правомощия, както и в предписаната от закона писмена форма.

Съдът намира, че в оспорената заповед неясно са изложени основанията за одобрените изменения в КККР, доколкото със същата са изменени границите на 6 имота, като са посочени три УПИ, одобрени с посочени заповеди, в съответствие с които същите се променят. При това изброяване не става ясно кой от новонанесените ПИ в съответствие с кой УПИ е изменен. Вярно е, че с ТР № 16/31.03.1975 г. на ОСГК е прието, че мотивите към акта могат да бъдат изложени и отделно от него, в съпроводителното писмо или в друг документ към изпратената преписка, ако изхождат от същия административен орган, който го е издал. Съгласно същото мотивите е възможно да се съдържат и в друг документ, съставен с оглед издаването на акта, имащ характер на подготвителен и ако той е издаден на основание на него, изложените там съображения са такива и за издаване на самия акт. В настоящият случай обаче такива конкретизации не се съдържат и в обяснителната записка към скицата - проект. От съдържанието ѝ става ясно, че предприетото изменение е при условията на "непълнота или грешка" по смисъла на § 1, т. 16 ДР ЗКИР, но не е ясно промяна на границите всеки от поземлен имот в съответствие с границите на кой УПИ по кой регулационен план са изменени. Тази неяснота представлява съществено нарушение във формата на акта, доколкото ограничава правото на закщата на заинтересованите страни да разберат основанията за приетото изменение и да организират защитата си. В същото време пречатства и възможността на съда да извърши преценка на относимите към спора факти. Ако се приеме, че тази неяснота може да бъде преодоляна в хода на съдебното производство, то от заключението на вещото лице по приетата СТЕ по отношение на спорните в настоящото производство имоти се установява, че по отношение изменението за ПИ с идентификатор 68134.1974.145 по действащите КККР, който с процесната заповед е заличен, като е нанесен нов ПИ с идентификатор 68134.1974.5292, изменението е извършено в съответствие с УПИ X.-181, кв.12 по регулационния план одобрен със Заповед 166/11.04.1966 г., то по отношение на този план следва да се извършва преценка по същество, дали е действащ и дали е годно основание за

приетото изменение.

Съдът счита за неоснователен доводът на оспорващия за допуснато в хода на административното производство съществено нарушение на административните правила, доколкото не е бил своевременно уведомен за започналото производство. Установи се, че административния орган е спазил изискването за уведомяване на лицето, като след като не е бил намерен на постоянния и настоящия му адрес и по месторабота, същият е уведомен чрез публикувано на ел. страница на АГКК съобщение, което е и поставено на таблото на АГКК на 22.02.2024 г. Предвид това правилно административният орган е приложил разпоредбата на чл.18а, ал.10 АПК, като е публикувал съобщението на интернет страницата си и го е поставил таблото. Текстът на разпоредбата предвижда, че след изтичането на 7-дни съобщението се смята за връчено. Но дори да не бе спазен редът за връчване на уведомлението по чл.26 АПК, предвиден в чл.18а АПК, в конкретния случай съдът приема, че това не би съставлявало съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като не би променило решението на административния орган. Преценката за характера и тежестта на допуснато нарушение на административнопроизводствените правила е винаги конкретна, с оглед спецификата на отделния казус, като нарушението е съставомерно по чл.146, т.3 АПК единствено, когато е рефлектирало върху съдържанието на властническото волеизявление. В този смисъл пропускът е съществен само ако е ограничил правото на лицето да представи доказателства, които са от значение за решението на административния орган. Оспорващият, своевременно уведомен за крайния акт и оспорил същия, може в хода на съдебното производство да доказва относими към акта факти, с които да обори преценката на административния орган.

Като правно основание за издаване на заповедта е посочена разпоредбата на чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР, според която „кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на: т.2 - непълноти или грешки. 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.

Съдът счита обаче че актът е издаден без да са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за правилното разрешаване на конкретния случай, в съответствие с изискването на чл.35 АПК, което е довело и до материалната му незаконосъобразност.

На първо място административният орган не е взел предвид, че след плана от 1966 г. за спорните два имота са налице и други планове, а именно регулационен и кадастрален план на м.в.з. Киноцентъра – II част – Разширението, одобрен със Заповед №РД-50-09-85/16.03.1990 г. , както и Изменение на план за регулация на УПИ Х.-1027 от кв.12, на УПИ Х.-164 и на УПИ Х.-145 от кв.12, одобрено със Заповед №РА-50-279 от 28.03.2018 г. Доколкото тези планове са последващи, то следва извод, че именно планът от 1966 г., въз основа на който е прието изменението, не е действащия за имотите план. Следователно същото не би могло да се извърши въз основа на него. Освен това в хода на съдебното производство не се установи, че планът от 1966 г., както и този от 1990 г. са приложени. От съдържанието на процесния административен акт е видно, че органът е приел наличие на непълнота и грешка в кадастралната карта и кадастралния регистър, е нанесъл нов ПИ с идентификатор 68134.1974.5292 в съответствие с УПИ Х.-181, кв.12 по регулационния план одобрен със Заповед 166/11.04.1966 г. Следователно, приложено е специалното основание за непълнота и грешка по §5, ал.1 ПЗР ЗКИР, при което регулационните граници по приложен план се ползват с приоритет над другите

източници на кадастрални данни и затова несъответствието между тези граници и нанесените при одобряването на картата би било предпоставка за изменението ѝ по чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. В конкретния случай обаче фактическият състав по §5, ал.1 не е доказан. По делото липсват доказателства за факти и от състава, регламентиран в разпоредбата на чл.182а, ал.1 З. (отм.), но относима към посочения в заповедта план, която очертава случаите, в които планът следва да се счита приложен. Документи, удостоверяващи заплащане на обезщетение за придадените към УПИ Х.-145 недвижими имоти на други физически и юридически лица по влязъл в сила дворищнорегулационен план, не са представени по делото, а и такива не са установени от вещото лице. Поради всичко изложено настоящата инстанция приема, че заповедта на Началника на СГКК-С. е незаконосъобразна и следва да бъде отменена, тъй като не се установят непълноти и грешки в КККР по смисъла на §5, ал.1 ПЗР ЗКИР, които да обосноват одобрените с акта изменения на КККР. Както се посочи, за да се приеме, че регулационните граници са се трансформирали в имотни, следва да се установи, че регулационният план за имота, предхождащ одобряването на кадастралната карта, е приложен и е налице разместване на правото на собственост, а в настоящия случай от доказателствата по делото не се установява по отношение на послужилия като основание за изменение план същият да е приложен, което води до липса на основания за изменение от категорията на допуснатото. Постановянето на границата по неприложен регулационен план, който не е действателен към момента на постановяването на административния акт, прави последния незаконосъобразен.

Като не е изследвал тези въпроси, а е одобрил исканото изменение по приложената скица-проект, ответникът е издал незаконосъобразен акт, който следва да бъде отменен. При този изход на делото основателни са своевременно направените искания от процесуалните представители на оспорващия и на заинтересованата страна Б. Д. за присъждане на направените от тях разноски. Съгласно чл.143, ал.1 и чл.143, ал.3 АПК при отхвърляне на оспорването оспорващият и страната, за която административният акт е благоприятен, имат право на разноски. Видно от представените в тази насока доказателства оспорващият е направил разноски за назначаване на особен представител в размер на 1250 лева, за адвокатско възнаграждение – 1250 лева и за държавна такса 10 лева, или общо 2510 лева. Доказаните разноски на заинтересованата страна са 500 лева за СТЕ и 1500 лева адвокатски хонорар или общо 2000 лева. Тези суми ЮЛ, чийто орган е издал отменения акт, следва да бъде осъдено да им заплати. Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед №18-2903/13.03.2024 г., издадена от Началника на СГКК – С..

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър, [населено място] да заплати на С. А. С. от [населено място] делеводни разноски в размер на 2510 /две хиляди петстотин и десет/ лева.

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър, [населено място] да заплати на Б. Д. П.-Т. от [населено място] делеводни разноски в размер на 2000 /две хиляди / лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: