

РЕШЕНИЕ

№ 31605

гр. София, 10.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 17.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **4319** 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 връзка с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], [улица], ет. 6, представлявано от Д. Ш., в качеството му на изпълнителен директор и П. В., в качеството ѝ на председател на Съвета на директорите срещу Заповед № 18-2518 от 24.03.2025 г. на началника на СГКК - С., с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на район „С.“- СО за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.101.126.

С оспорената заповед са заличени като самостоятелни кадастрални обекти сгради с идентификатори 68134.101.126.1; 68134.101.126.2; 68134.101.126.3; 68134.101.126.4 и е нанесена нова сграда с идентификатор 68134.101.126.5, с площ 940 кв.м, на 8 етажа, с предназначение „Сграда за култура и изкуство“.

Жалбоподателят твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна, издадена при непълно изясняване на фактическата и правна обстановка и при неправилна преценка на представените документи.

Основните доводи са за: 1./ Неправилно предназначение на новата сграда 68134.101.126.5. Жалбоподателят поддържа, че новонанесената сграда е отразена с предназначение „Сграда за култура и изкуство“, въпреки, че преобладаващата част от 8-етажната сграда се използва за административни и делови функции от Национална агенция за приходите (НАП), Столична община и „Софийски имоти“ ЕАД. Твърди се, че това предназначение не съответства на реалното ползване на сградата и на правата на собствениците на самостоятелните обекти; 2./ Неправилен

начин на трайно ползване на ПИ 68134.101.126. В жалбата се сочи, че ПИ попада в УПИ IV, кв. 469, м. „Центъра“, с отреждане „За проектантски институт и куклен театър“, поради което отразяването като „За обект комплекс за култура и изкуство“ не съответства на устройственото отреждане и реалното ползване; 3./ Неправилно отразяване на самостоятелен обект в сграда /СОС/ 68134.101.126.5.23. Навеждат се доводи, че за новонанесения СОС 68134.101.126.5.23 е вписана площ по документ 37.47 кв.м, докато по нотариален акт № 153/16.12.2002 г. „Софийски имоти“ ЕАД е придобило „складова площ /до сградата/ от 53 /петдесет и три/ кв.м.“; 4./ Неправомерно заличаване на обекти и права. Твърди се, че обектът, отразен преди изменението като сграда 68134.101.126.3, е надлежно нанесен в КККР като собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, поради което заличаването му и трансформирането му в СОС 68134.101.126.5.23 с по-малка площ е извършено без правно основание; 5./ Техническа грешка в идентификатора. Посочва се, че в заповедта погрешно е изписан идентификатор 68134.101.125.5.23 вместо коректния 68134.101.126.5.23; 6./ Неясни приложения към заповедта. Жалбоподателят сочи, че като приложение към заповедта е посочена само Схема-проект № 15-485305-24.03.2025 г., която се отнася до СОС 68134.101.126.5.18, въпреки че изменението засяга множество други обекти.

В съдебното заседание процесуалният представител на жалбоподателя юрк. Ц. К. поддържа жалбата и моли заповедта да бъде отменена, като изрично се позовава на приетото заключение по допуснатата и приета от съда съдебно-техническа експертиза /СТЕ/. Претендира разноски за държавна такса, депозит за вещо лице и юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът — началникът на СГКК - С., редовно призован, не се явява и не се представлява в съдебното заседание от 17.06.2026 г. По същество оспорва жалбата като неоснователна и поддържа законосъобразността на издадената заповед. В писмения отговор (становище), постъпил с административната преписка на 25.04.2025 г. поддържа, че проектът за изменение, приет с Удостоверение № 25-242447-19.09.2024 г. представлява отстраняване на грешка, тъй като сгради 68134.101.126.1, .2, .3 и .4 били неправилно отразени като отделни сгради, както и че новата сграда 68134.101.126.5 била нанесена въз основа на преки геодезически измервания, документи за собственост и одобрени строителни книжа. Посочва, че обектите, които не са собственост на заявителя, са преномерирани в новата сграда без промяна в очертанията, а за СОС 68134.101.126.5.23 са регистрирани данните за собственост на „Софийски имоти“ ЕАД. Прави възражение за прекомерност на разноските на основание чл. 78, ал. 5 ГПК.

Заинтересованите страни - Столичен куклен театър и Национална агенция за приходите, редовно призовани, не се представляват и не изразяват становище по основателността на оспорената заповед. По предоставените документи няма данни заинтересованите страни да са оспорили приетата СТЕ, да са поставили въпроси към вещото лице или да са поискали назначаване на допълнителна или повторна експертиза.

Софийска градска прокуратура - редовно уведомена, не изпраща представител и не дава заключение по делото.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

Кадастралните карти и кадастралните регистри /КККР/ за процесната територия са одобрени със Заповед № РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/.

Спорният поземлен имот е ПИ 68134.101.126, [населено място], район „С.“, [улица]. Преди изменението в КККР са били нанесени четири сгради: 1. Сграда 68134.101.126.1 (с площ 507 кв.м, етажи - 8, с предназначение „Сграда за култура и изкуство“ и при липса на данни за собственици, /л. 32-33/); 2. Сграда 68134.101.126.2 (с площ 305 кв.м, етажи – 2, с предназначение:

„Сграда за култура и изкуство“, свързана с права на СО – район „С.“ и Столичен куклен театър /л. 34-35/); 3. Сграда 68134.101.126.3 (с площ от 66 кв.м; с предназначение „Постройка на допълващото застрояване“, собственик „Софийски имоти“ ЕАД, нотариален акт № 153/16.12.2002 г., вписана площ „53 кв.м от правото на собственост върху сградата“ /л. 36-37/) и 4. Сграда 68134.101.126.4 (с площ от 10 кв.м, с предназначение „Постройка на допълващото застрояване“, свързана с данни за СО – район „С.“ и Столичен куклен театър /л. 38-39/).

В кадастралния регистър за ПИ 68134.101.126 преди промяната са посочени: „Софийски имоти ЕАД“ като собственик въз основа на нотариален акт № 151/06.08.2003 г.; „Столична община – район С.“ - без документ за собственост и „Софийски имоти ЕАД“ като носител на право на строеж въз основа на нотариален акт № 153/16.12.2002 г.

Административното производство е започнало по заявление вх. № 01-629604 от 14.11.2024 г. от СО – район „С.“, въз основа на приет проект за изменение с Удостоверение № 25-242447-19.09.2024 г.

Към заявлението е приложен проект за изменение, изработен от „Географска информационна система – София“ ЕООД, правоспособно лице по ЗКИР.

Проектът е приет с Удостоверение № 25-242447 от 19.09.2024 г. за изменение на КККР. Проектантът е приел, че сгради 68134.101.126.1, 2, 3 и 4 представляват една обща конструкция и следва да бъдат обединени в една сграда с проектен идентификатор 68134.101.126.5.

СГКК – С. е съобщила на заинтересованите лица с уведомление изх. № 24-36196 от 27.11.2024 г. (изпратено чрез ССЕВ и заведено с вх. № Е 92-00-2607/03.12.2024, л.153-155).

В хода на административното производство „Софийски имоти“ ЕАД е подало възражение рег. № 02-11431 от 16.12.2024 г., с което е оспорило заличаването на обект, собственост на дружеството, промяната в предназначението на сградата и липсата на съобразяване с документите за собственост (л. 118).

С оспорената Заповед № 18-2518 от 24.03.2025 г. началникът на СГКК – С. е одобрил изменение, изразяващо се в: 1. заличаване на сгради с идентификатори 68134.101.126.1, 68134.101.126.2, 68134.101.126.3 и 68134.101.126.4; 2. нанасяне на нова сграда с идентификатор 68134.101.126.5, площ 940 кв.м, предназначение „Сграда за култура и изкуство“; 3. нанасяне и преномериране на самостоятелни обекти в новата сграда; 4. нанасяне на СОС 68134.101.126.5.23, площ по документ 37,47 кв.м, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД; 5. промяна в данните за поземлен имот 68134.101.126, като след изменението са вписани: площ 1048 кв.м, начин на трайно ползване „За обект комплекс за култура и изкуство“, собственост: „няма данни“.

В мотивите на заповедта е налице техническа грешка, като е записано: „В самостоятелен обект с нов идентификатор 68134.101.125.5.23 са регистрирани данни за собственост на Софийски имоти ЕАД“, вместо правилния идентификатор 68134.101.126.5.23.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза (СТЕ), като видно от протокола от съдебното заседание от 17.06.2026 г., заключението на вещо лице С. К. е прието от съда без възражения. Основните изводи на СТЕ са следните:

Сграда с идентификатор 68134.101.126.1 е масивна 8-етажна административна сграда, като само част от първия етаж и двата сутерена се ползват от Столичния куклен театър. Сграда с идентификатор 68134.101.126.2 е масивна сграда, в която се помещава основната част от Столичния куклен театър. Сграда с идентификатор 68134.101.126.3 е обектът, свързан със складовата площ на „Софийски имоти“ ЕАД.

Вещото лице установява, че в действащата кадастрална карта, обектът е нанесен като сграда с идентификатор 68134.101.126.3 с площ от 66 кв.м. В одобрения с обжалваната заповед проект обектът е нанесен като СО с идентификатор 68134.101.126.5.23 и с площ от 37.47 кв.м. Според

експерта, СТЕ не може да установи въз основа на какво е вписана тази площ, тъй като контура на самостоятелния обект е запазен, а в КKKP за самостоятелните обекти се вписват площите съгласно документ за собственост. Измерен на място обектът е с площ от около 65 кв.м

Относно Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 835/25.04.2007 г. вещото лице приема че площта на сграда 68134.101.126.3 /СО 68134.101.126.5.23 по обжалваната заповед/ не е включена в описанието на АПОС №835, вписан в СВ на 07.06.2007 г.

Относно обединяването на сградите вещото лице приема, че има разминавания в проекта за изменение, одобрен с обжалваната заповед и съществуващите на място сгради, които според СТЕ не представляват една сграда.

Относно предназначението на сградата вещото лице установява, че преобладаващата площ от сградата, дори след обединението на четирите сгради, се ползва като административна и като обществена сграда.

В заключение, вещото лице посочва, че публичните и административните функции на 8-етажната сграда не следва да бъдат обобщавани в предназначение на сградата като сграда за култура и изкуство.

За установяване на спорните факти по делото от съда са приети писмените доказателства, съдържащи се в административната преписка по издаването на оспорения административен акт, които ще бъдат обсъдени при формиране на правните изводи.

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

Въз основа на така установената фактическа обстановка по делото, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима.

Оспорва се заповед за изменение на КKKP, издадена на основание чл. 54, ал. 4 ЗКИР, която подлежи на обжалване пред административния съд по местонахождение на имота по реда на чл. 54, ал. 6 ЗКИР.

От доказателствата по делото се установява, че заповедта е съобщена на „Софийски имоти“ ЕАД с уведомление, заведено при дружеството с вх. № ИД-00-515 от 04.04.2025 г., а жалбата е подадена на 10.04.2025 г., поради което е депозирана в законоустановения срок.

Жалбоподателят има правен интерес от оспорването, тъй като в обхвата на изменението са засегнати самостоятелни обекти, за които дружеството се легитимира като собственик, включително СОС с идентификатори 68134.101.126.1.11, 68134.101.126.1.12, 68134.101.126.1.13, 68134.101.126.1.14, както и обектът, съответстващ на заличената сграда 68134.101.126.3 и на новонанесените в проекта като СОС 68134.101.126.5.23.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Съгласно чл. 168 АПК съдът извършва служебна проверка на законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 АПК, а не само по доводите в жалбата.

В тежест на административния орган и на лицата, за които актът е благоприятен, е да установят съществуването на фактическите основания, посочени в акта, както и изпълнението на законовите изисквания при издаването му (чл. 170, АПК).

Оспорената Заповед № 18-2518-24.03.2025 г. е издадена от началника на СГКК – С.. В самата заповед като правно основание са посочени чл. 54, ал. 4 във връзка с чл. 54, ал. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, т.е. актът е издаден като акт за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри поради твърдяна непълнота или грешка.

Имотът и засегнатите сгради се намират в [населено място], район „С.“, [улица], поради което териториално компетентна е СГКК – С..

В преписката няма данни актът да е издаден от орган извън териториалния или материалния му

обхват на правомощия. Ето защо, съдът намира че не е налице основание за отмяна по чл. 146, т. 1 АПК - липса на компетентност.

Заповедта е издадена в писмена форма, съдържа дата, издател, посочено правно основание, фактическо изложение, диспозитив и указания за обжалване. Това обаче не е достатъчно, когато съдържанието на акта е вътрешно противоречиво или не позволява еднозначно определяне на одобреното кадастрално изменение. В случая са налице няколко съществени формални порока: на първо място, в началото на диспозитивната част е посочено, че изменението е съгласно „Скица-проект № г., Схема-проект 15-485305-24.03.2025 г.“ - номерът и датата на скицата-проект не са попълнени в самия акт, въпреки че скицата-проект е основен графичен носител на изменението. Като приложение към заповедта е посочена само Схема-проект № 15-485305-24.03.2025 г., отнасяща се до СОС с идентификатор 68134.101.126.5.18, докато самата заповед одобрява промени и за множество други самостоятелни обекти - 68134.101.126.5.9, 68134.101.126.5.11, 68134.101.126.5.12, 68134.101.126.5.13, 68134.101.126.5.14, 68134.101.126.5.15, 68134.101.126.5.17, 68134.101.126.5.19, 68134.101.126.5.20, 68134.101.126.5.21, 68134.101.126.5.22 и 68134.101.126.5.23. В уведомленията до страните са изброени и други схеми-проекти, но те не са индивидуализирани като неразделна част от самата заповед. На следващо място, на стр. 3 от заповедта е посочено: „В самостоятелен обект с нов идентификатор 68134.101.125.5.23 са регистрирани данни за собственост на СОФИЙСКИ ИМОТИ ЕАД.“ Правилният идентификатор според останалите данни по преписката е 68134.101.126.5.23, а не 68134.101.125.5.23. Тази неточност не е без значение, защото се отнася именно до обекта, по отношение на който жалбоподателят оспорва площта и правното отразяване. По-нататък, в частта „Заличаване на сгради от КККР“ са налице повторения и неясноти - например два пъти е посочена сграда с идентификатор 68134.101.126.1, което допълнително затруднява преценката за точния обхват на заличаването. Тези пороци засягат не само техническото оформление, а индивидуализацията на предмета на административния акт, т. е. кои обекти се заличават, кои се нанасят, по кои схеми-проекти и с какви правни и технически данни. При кадастрален акт, графичната част и идентификаторите са съществен елемент на волеизявлението. Неяснотата относно тях води до невъзможност за пълноценен съдебен контрол. Поради това съдът приема, че е налице неспазване на установената форма по чл. 146, т. 2 във връзка с чл. 59, ал. 2 АПК, изразяващо се в непълно, противоречиво и неясно индивидуализиране на одобреното изменение.

Административното производство е започнало по заявление на СО - район „С.“, рег. № 01-629604/14.11.2024 г. За започването на производството са уведомени заинтересованите лица, включително „Софийски имоти“ ЕАД, като дружеството е подало възражение рег. № 02-11431 от 16.12.2024 г. Това обаче не означава, че административнопроизводствените правила са спазени в пълен обем в съответствие с чл. 146, т. 3 АПК. Настоящият съдебен състав счита, че не са обсъдени отделните твърдения на жалбоподателя относно: заличаването на сграда/обект 68134.101.126.3, в която е отразена собственост на дружеството; нанасянето на нова сграда 68134.101.126.5 с предназначение „Сграда за култура и изкуство“; вписването на СОС 68134.101.126.5.23 с площ 37,47 кв.м вместо площта 53 кв.м, посочена в нотариален акт № 153/16.12.2002 г.; противоречието между реалното ползване на голяма част от сградата като административна/делова и вписаното предназначение на цялата сграда като културна; заличаването на данни за собственост и вещни права за поземления имот. Административният орган е приел възражението за допустимо, но се е ограничил до общ извод, че то е неоснователно. Това е съществен процесуален порок, тъй като жалбоподателят е въвел конкретни факти и документи за собственост, които са относими към законосъобразността на изменението.

Не е изяснено и противоречието относно СОС 68134.101.126.5.23. В нотариален акт № 153/16.12.2002 г. е посочено, че „Софийски имоти“ ЕАД придобива, наред с други обекти, „складова площ /до сградата/ от 53 /петдесет и три/ кв.м.“ (л. 122). В скицата-проект за заличаваната сграда 68134.101.126.3 е отразено, че сградата е с площ 66 кв.м, като за „Софийски имоти“ ЕАД е вписано „*площ 53 кв.м от правото на собственост върху сградата*“ (л. 86). Въпреки това в процесната заповед новият СОС 68134.101.126.5.23 е нанесен с „*площ по документ: 37.47 кв.м*“, а в схема-проект № 15-485078-24.03.2025 г. също е посочена площ 37,47 кв.м. Следователно, административният орган не е изложил мотиви: от кой документ произтича площта 37,47 кв.м; защо тя е посочена като „площ по документ“, при положение че нотариалният акт сочи 53 кв.м; дали площта 37,47 кв.м е резултат от архитектурно заснемане, геодезическо измерване или от друг източник и как се съотнасят площите 66 кв.м, 53 кв.м и 37,47 кв.м. Това препятства проверката дали органът е одобрил техническо отразяване на реален обект или фактически е променил данни за обема на вещното право.

На следващо място, не е изяснен въпроса за спор за материално право. В заповедта е направен извод: „*От представеното възражение не се установява наличие на спор за материално право*“. Този извод е декларативен. Той не е предшестван от анализ на отделните документи като нотариалните актове на „Софийски имоти“ ЕАД, акт за публична общинска собственост (АПОС) № 27/07.06.2007 г.; вписаното право на ползване на Столичен куклен театър; данните в КРНИ преди изменението, както и последиците от заличаване на сграда 68134.101.126.3 и прехвърляне на данните към СОС 68134.101.126.5.23. Когато едно лице твърди, че с кадастралното изменение се заличава или изменя обект, за който има вписани права, административният орган следва да изясни дали спорът е чисто технически или засяга съдържанието и обема на правото. В случая такъв анализ липсва.

Непълно е изясняване и на предназначението на сградата. По делото са налице данни, че в сградата се намират множество самостоятелни обекти с предназначение „За делова и административна дейност“, включително: СОС 68134.101.126.1.11 - етаж 4, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД; СОС 68134.101.126.1.12 - етаж 5, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД; СОС 68134.101.126.1.13 - етаж 6, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД; СОС 68134.101.126.1.14 - етаж 7, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД; СОС 68134.101.126.1.17 и 68134.101.126.1.18 - собственост на държавата чрез НАП; СОС 68134.101.126.1.4 - собственост на СО. Въпреки това новата сграда 68134.101.126.5 е нанесена с предназначение „*Сграда за култура и изкуство*“. Органът не е изложил мотиви защо при смесено фактическо и документално ползване цялата осеметажна сграда следва да бъде определена именно като сграда за култура и изкуство. Нарушенията са съществени, защото при пълно обсъждане на възражения, документите за собственост, площите и предназначението на обектите административният орган би могъл да достигне до различен резултат - включително частично одобряване, отказ или даване на указания за коригиране на проекта. Поради това е налице **основание за отмяна и по чл. 146, т. 3 АПК**.

Административният орган е приел, че е налице основание за изменение на КККР поради непълнота или грешка. Техническият въпрос дали сгради 68134.101.126.1, 68134.101.126.2, 68134.101.126.3 и 68134.101.126.4 представляват една обща конструкция е предмет на геодезическото заснемане, архитектурните чертежи и приетата СТЕ. Дори да се приеме, че е доказано общо конструктивно тяло и че е допустимо

нанасяне на една сграда с идентификатор 68134.101.126.5, това не легитимира автоматично всички останали материалноправни последици, одобрени със заповедта. Новонанесената сграда е отразена с предназначение „Сграда за култура и изкуство“. В същото време самата административна преписка съдържа данни, че значителна част от самостоятелните обекти са с предназначение „За делова и административна дейност“. Въпреки това цялата сграда е отразена като културна. Органът не е доказал материалноправното основание за тази квалификация. При наличие на смесено ползване и при преобладаващи данни за административни и делови обекти, определянето на цялата сграда като „Сграда за култура и изкуство“ е необосновано и противоречи на доказателствата по преписката.

Нотариален акт № 153/16.12.2002 г. сочи складова площ от 53 кв.м. Скицата-проект за заличаваната сграда 68134.101.126.3 също сочи, че „Софийски имоти“ ЕАД има 53 кв.м от правото на собственост върху сграда с площ 66 кв.м. В заповедта обаче за новия СОС 68134.101.126.5.23 е посочена „площ по документ: 37.47 кв.м“. Това е материално несъответствие, тъй като площта 37,47 кв.м не е изведена от посочения документ за собственост. Ако тя произтича от заснемане или архитектурен чертеж, следва да бъде мотивирано като техническа площ, а не като площ по документ. По този начин административният орган е одобрил кадастрални данни, които не съответстват на документа за собственост, на който сам се позовава.

По отношение на поземлен имот с идентификатор 68134.101.126 заповедта сочи: **преди промяната** - собственост на „Софийски имоти“ ЕАД въз основа на нотариален акт № 151/06.08.2003 г., както и носители на вещни и други права - „Софийски имоти“ ЕАД, вид право: право на строеж, въз основа на нотариален акт № 153/16.12.2002 г.; а **след промяната** - собственост: „Няма данни“, носители на вещни и други права: „Няма данни“. Органът не е посочил материалноправно основание за заличаване на тези данни. Липсва анализ дали документите за собственост са неотносими, дали са загубили действие, дали се касае за техническа грешка в предходното вписване или за необходимост от ново вписване по друг ред. В тази част заповедта води до неоснователно заличаване на вече съществуващи данни в кадастралния регистър, без да са изложени материалноправни предпоставки.

Доводът на жалбоподателя, че начинът на трайно ползване на поземления имот е променен от „За административна сграда, комплекс“ в „За обект комплекс за култура и изкуство“, не се потвърждава от текста на самата заповед. В нея и при данните преди промяната, и при данните след промяната, за ПИ 68134.101.126 е посочено „За обект комплекс за култура и изкуство“. Това обаче не отстранява другите материалноправни пороци, а най-вече заличаването на данните за собственост и вещни права върху поземления имот и неправилното отразяване на предназначението на новата сграда и площта на СОС 68134.101.126.5.23. С оглед изложеното оспорената заповед противоречи на материалноправните изисквания за вярно, пълно и документално обосновано отразяване на кадастралните данни. Налице е **основание за отмяна по чл. 146, т. 4 АПК**.

Административният орган сам е посочил в заповедта, че кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и че целта му е да отрази действителното състояние на недвижимите имот. Тази цел не е постигната в пълен обем. Кадастралното производство не може да се използва за заличаване на вписани данни за собственост без посочено правно основание,

намаляване или преформулиране на площ по документ за собственост без мотиви, квалифициране на цяла многофункционална сграда като културна, без обсъждане на административното и делово предназначение на множество самостоятелни обекти, преодоляване на възражения на собственик чрез формално твърдение, че спор за материално право не съществува. Администрацията следва да осъществява дейността си при спазване на принципите на законност, обективност и безпристрастност, както и в съответствие с нормативните актове (чл. 2, 3А). В случая тези принципи са нарушени, защото органът е възприел проекта като достатъчно основание за одобряване на всички промени, без да извърши самостоятелна правна и фактическа преценка на възраженията, документите за собственост и последиците от заличаването и преномерирането. Оспорената заповед формално преследва целта на кадастралното производство, а именно отстраняване на грешка, но по съдържание води до неясно, непълно и противоречиво отразяване на вещноправни и технически данни. Следователно актът е издаден и в **несъответствие с целта на закона по чл. 146, т. 5 АПК.**

В заключение съдът, след извършена служебна проверка по чл. 168, ал. 1 от АПК и с оглед основанията по чл. 146 от АПК, намира, че оспорената Заповед № 18-2518 от 24.03.2025 г. на началника на СГКК - С. е незаконосъобразен административен акт, което налага неговата отмяна.

Пороците не могат да бъдат отстранени от съда чрез заместване на административния орган, тъй като е необходимо ново техническо и правно произнасяне по проекта за изменение, включително по предназначението на сградата, площта и правния статус на СОС 68134.101.126.5.23, данните за собственост и вещни права върху ПИ 68134.101.126 и обхвата на приложимите схеми-проекти.

Когато естеството на спора не позволява съдът да реши въпроса по същество или когато е необходимо ново произнасяне на компетентния административен орган, преписката се изпраща на органа със задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона (чл. 173, АПК).

Ето защо заповедта следва да бъде отменена, а преписката върната на началника на СГКК – С. за ново произнасяне.

По разноските:

При този изход на спора жалбоподателят има право на разноски на основание чл. 143, ал. 1 АПК, тъй като оспореният административен акт се отменя. В съдебното заседание на 17.06.2026 г. вещото лице е поискало окончателно възнаграждение в размер на **615 (шестстотин и петнадесет) евро**, като съдът го е определил в този размер, разпоредил е изплащане на внесения депозит в размер на **357,90 (триста петдесет и седем евро и деветдесет цента) евро** и е задължил оспорващата страна да до внесе сума в размер на **257,10 (двеста петдесет и седем евро и десет цента) евро** в 7-дневен срок, която го е сторила, видно от представеното по делото платежно нареждане с молба от 23.06.2026 г. С оглед представените доказателства за плащане, на оспорващия следва да се присъдят държавна такса в размер на **25,56 (двадесет и пет евро и петдесет и шест цента) евро**, както и депозита за изготвената СТЕ в размер на **615 (шестстотин и петнадесет) евро**. На основание чл. 143, ал. 3 от АПК, във вр. с чл. 78, ал. 8 от ГПК, следва да бъде уважено искането на оспорващия и за присъждане на сторените по делото разноски за юрисконсултско възнаграждение, поради което съдът определя размерът на последното на 102,26 (сто и две евро и двадесет и шест цента) евро.

Сумата е дължима от Агенцията по геодезия, картография и кадастър, която е юридическо лице, съгласно чл. 10, ал. 1 ЗКИР, а Службите по геодезия, картография и кадастър са нейни териториални звена.

Така мотивиран и на основание чл. 173, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, II отделение, 28-ми състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК[ЕИК], Заповед № 18-2518 от 24.03.2025 г. на началника на СГКК - С., с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 68134.101.126, находящ се в [населено място], район „С.“, [улица].

ИЗПРАЩА преписката на началника на СГКК – С. за ново произнасяне при съобразяване със задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона, изложени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър, да заплати на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК[ЕИК], сумата в размер на 742,82 (седемстотин четиридесет и две евро и осемдесет и два цента) евро, представляваща сторени по делото разноски.

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

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ