

# РЕШЕНИЕ

№ 17299

гр. София, 07.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в публично заседание на 21.04.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Росица Цветкова**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **10122** 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. АПК във връзка с чл. 54, ал. 6 ЗКИР.

Делото е образувано по жалба на О. С. С. от [населено място] срещу Заповед № 18-1040/07.02.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ , [община], област С., одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. С оспорената заповед е одобрено изменение по заявление вх. № 01-23857/16.01.2024 г., изразяващо се в промяна на границите на сгради с идентификатори 02659.2193.1335.6, 02659.2193.1335.7 и 02659.2193.1335.8, нанасяне и изменение на данни за самостоятелни обекти в сградите с идентификатори 02659.2193.1335.7.1, 02659.2193.1335.7.2, 02659.2193.1335.8.1 и 02659.2193.1335.8.2 и нанасяне на нов самостоятелен обект с идентификатор 02659.2193.1335.6.1.

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна. Поддържа, че заявлението за изменение е подадено от лица, които не са единствени собственици на поземления имот. Твърди,

че с изменението се засягат реални части от поземления имот с идентификатор 02659.2193.1335, който не е собственост единствено на заявителите, както и че се изменят външните граници на сградите и контурите на самостоятелните обекти без участие и съгласие на всички заинтересовани лица. Според жалбоподателя не е било допустимо чрез производство по изменение на КККР да се разрешава въпрос за принадлежността на части от поземления имот към отделни сгради или самостоятелни обекти. Поддържа още, че производството неправилно е проведено като кадастрално такова, въпреки наличието на спор относно пространствения обем и обхвата на вещните права. Иска се отмяна на заповедта и присъждане на разноски. В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез пълномощник адв. П..

Ответникът – началникът на СГКК – С., чрез представено писмено становище оспорва жалбата като неоснователна. Излага съображения, че административното производство е проведено по заявление, към което са приложени необходимите документи и проект за изменение, изработен от правоспособно лице. Поддържа, че всички заинтересовани лица са били уведомени, като от част от тях са постъпили възражения. Според административния орган с одобреното изменение не се променят границите на поземления имот, а се отразява действителното състояние на сградите и самостоятелните обекти съобразно представените документи за собственост, схеми и проект за изменение. Иска отхвърляне на жалбата и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна В. С. П., чрез адв. П., изразява становище в подкрепа на жалбата и също претендира присъждане на разноски.

Заинтересованата страна С. В. К. оспорва жалбата и поддържа законосъобразността на оспорената заповед. Счита, че са налице предпоставките за отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта, като поддържа, че изменението съответства на представените доказателства за собственост, част от които датират от 1932 г. и 1933 г. Твърди, че не е извършвано ново строителство, а разликите се отнасят единствено до вътрешното обособяване на обектите в сградите.

Заинтересованата страна В. Г. С. също оспорва жалбата и поддържа, че с изменението се отразява действителното фактическо положение на сградите след извършено заснемане, без да се променят границите на поземления имот и без да е налице ново строителство.

Останалите заинтересовани страни – Г. Г. Ц., П. М. Ц., С. Г. К., Г. Е. Г., М. И. К., А. В. П., Г. В. П., Б. К. Д., Л. Ж. К., П. Г. М., К. З. А. и И. З. К.-К., редовно уведомени, не се явяват, не се представляват и не изразяват становище по жалбата.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното:

Административното производство е образувано по заявление вх. № 01-23857/16.01.2024 г., подадено от А. В. П., Г. В. П., Б. К. Д., С. В. К., Л. Ж. К., В. Г. С. и П. Г. М. чрез инж. П. Р. Ц., правоспособно лице по кадастър. Заявлението е за изменение на КККР относно поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1335, находящ се в [населено място], район Б., Столична община. Към заявлението са приложени проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, обяснителна записка, документи за собственост, удостоверения за площ на самостоятелни обекти, схеми и скици. От данните по преписката се установява, че проектът предвижда промени относно три съществуващи сгради в поземления имот – с идентификатори 02659.2193.1335.6, 02659.2193.1335.7 и 02659.2193.1335.8, както и нанасяне на самостоятелни обекти в тях. Исканото изменение обхваща промяна в кадастралните данни за сгради с идентификатори 02659.2193.1335.6, 02659.2193.1335.7 и 02659.2193.1335.8, находящи се в поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1335 по КККР на [населено място]. Съгласно представените проектни материали и скица-проект се предвижда изменение на контурите и площите на сградите, отразяване на различни данни относно етажността им, както и нанасяне на самостоятелни обекти в тях. В административната преписка се съдържат и отделни схеми-проекти за самостоятелни обекти, в които са посочени площи, предназначение, прилежащи избени и сутеренни помещения, идеални части и съседни на обектите.

За започналото административно производство са били уведомени носителите на вещни права върху поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1335, включително жалбоподателят О. С., както и В. Г. С., П. Г. М., А. В. П., Г. В. П., Л. Ж. К., Б. К. Д. и С. В. К., посочени в административната преписка като собственици на самостоятелни обекти и заинтересовани лица във връзка с исканото изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. В рамките на производството са постъпили становища от О. С. С. и от Е. И. Е.-К. и М. И. К.. Последните две по същество не са възразили срещу измененията, а са поискали запазване на административния им адрес. О. С. е възразил, че исканото изменение не представлява чисто техническа корекция на

кадастрални данни, а засяга пространствения обем на сградите в съсобствения поземлен имот, като чрез промяната на контурите и площите се засягат права на останалите съсобственици. Поддържал е още, че заявителите са собственици единствено на отделни самостоятелни обекти, но не и на целия поземлен имот, поради което не е налице съгласие на всички засегнати лица за исканото изменение. Приемайки възражението на С. за неоснователно, административният орган е издал оспорената заповед. В заповедта административният орган е приел, че заявителите са заинтересовани лица по смисъла на § 1, т. 13 ДР ЗКИР, тъй като са собственици на самостоятелни обекти в сградите. Органът е коментирал възражението на С. като неоснователно, с аргумент, че не се променяли границите на поземления имот, а само контурите на съществуващите в него сгради, съответно правата на собствениците на поземления имот не се засягали.

С оспорената заповед е одобрено изменение по заявление вх. № 01-23857/16.01.2024 г., изразяващо се в промяна на границите на сгради с идентификатори 02659.2193.1335.6, 02659.2193.1335.7 и 02659.2193.1335.8, нанасяне и изменение на данни за самостоятелни обекти в сградите, както и нанасяне на самостоятелни обекти с идентификатори 02659.2193.1335.7.1, 02659.2193.1335.7.2, 02659.2193.1335.8.1 и 02659.2193.1335.8.2 и нов самостоятелен обект с идентификатор 02659.2193.1335.6.1. Като правно основание са посочени чл. 51, ал. 1, т. 2 и чл. 54, ал. 4 ЗКИР. Административният орган не е обосновал достатъчно ясно защо приема, че е налице хипотезата на чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, при положение че самото заявление и проектната документация сочат на искане за отразяване на настъпили изменения по чл. 51, ал. 1, т. 1 ЗКИР. Изменението е одобрено съгласно скица-проект № 15-271712-18.03.2024 г., касаеща изменението на сградите, без в самата заповед да бъдат индивидуализирани и обсъдени останалите схеми-проекти за самостоятелните обекти, които също са предмет на одобреното изменение, нито да е направено изрично препращане към тях. От представените графични материали и координатни данни се установява, че новите контури на сградите не съвпадат с първоначално отразените в кадастралната карта и обхващат различна площ в рамките на поземления имот. Наред с това чрез изменението се отразяват различни данни относно площта, етажността и вътрешното обособяване на самостоятелни обекти и принадлежности към тях.

По делото не са представени доказателства за датата на съобщаване на заповедта на С., каквато е доказателствената тежест на административния орган. Наред с това в становището си по

допустимостта на жалбата ответникът приема, че същата е подадена в законоустановения срок.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Производството по делото е допустимо. Жалбата е срещу подлежащ на съдебен контрол индивидуален административен акт, от лице с правен интерес и в законоустановения срок. Правният интерес на жалбоподателя произтича от качеството му на съсобственик на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1335, по отношение на който е одобрено процесното изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. По делото не са представени доказателства за датата на съобщаване на заповедта на С., каквато е доказателствената тежест на административния орган. Наред с това в становището си по допустимостта на жалбата ответникът приема, че същата е подадена в законоустановения срок.

При преценка на законосъобразността на заповедта, съдът съобрази следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия съгласно чл. 54, ал. 4 ЗКИР. При постановяване на акта обаче са допуснати съществени нарушения на изискванията за форма, административнопроизводствените правила и противоречие с материалния закон, като основанията за този извод са следните:

На първо място, съдът намира, че предметът на одобреното изменение не е достатъчно ясно индивидуализиран в самата заповед. Видно от съдържанието на акта, изменението е одобрено съгласно скица-проект № 15-271712-18.03.2024 г., която касае изменението на сградите. В същото време със заповедта са одобрени и изменения, отнасящи се до самостоятелни обекти. По административната преписка се съдържат отделни схеми-проекти за самостоятелните обекти, в които са посочени техните площи, предназначение, прилежащи помещения, идеални части, съседни и други кадастрални данни. Тези схеми-проекти обаче не са индивидуализирани в заповедта, не са обсъдени в мотивите ѝ и не е направено изрично препращане към тях като част от одобреното изменение. Този пропуск е съществен, тъй като при кадастралните актове графичната част и проектните материали конкретизират съдържанието на самото административно волеизявление. Когато с един акт се одобряват както изменения в контурите на сгради, така и нанасяне или изменение на данни за самостоятелни обекти, административният орган следва ясно да посочи въз основа на кои конкретни проектни материали одобрява всяка

отделна част от изменението. В случая от съдържанието на заповедта не може еднозначно да се установи въз основа на кои схеми-проекти административният орган е одобрил изменението в частта относно самостоятелните обекти, нито какви точно кадастрални данни за тях е приел за подлежащи на отразяване. Поради това волята на органа относно конкретното съдържание и обхват на одобреното изменение в тази част остава недостатъчно ясно индивидуализирана.

На следващо място, съдът отчита несъответствие между заявеното основание на искането и правната квалификация, възприета от административния орган. От заявлението и приложената към него проектна документация се установява, че искането е било за отразяване на настъпили изменения в данните за обектите на кадастъра по чл. 51, ал. 1, т. 1 ЗКИР. Независимо от това административният орган е постановил заповедта на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 и чл. 54, ал. 4 ЗКИР, т.е. като производство за отстраняване на непълнота или грешка в кадастралната карта и кадастралните регистри. Съдът отчита, че административният орган не е обвързан от правната квалификация, дадена от заявителя. Той следва самостоятелно да прецени действителния предмет на искането и приложимото правно основание. В случая обаче в заповедта липсва достатъчно ясно изложение защо органът не възприема заявеното основание по чл. 51, ал. 1, т. 1 ЗКИР и защо приема, че са налице предпоставките на чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. Това има значение, защото двете хипотези са различни. Отразяването на настъпили изменения предполага последваща промяна в данните за обектите на кадастъра, докато производството по чл. 54 ЗКИР предполага наличие на непълнота или грешка, т.е. несъответствие, което следва да бъде поправено въз основа на писмени доказателства и проект за изменение. След като органът сам е квалифицирал производството като такова по чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР, той е бил длъжен да установи в какво конкретно се състои непълнотата или грешката, спрямо кои първоначално отразени кадастрални данни е налице несъответствие и въз основа на кои доказателства приема, че проектът именно отстранява такава непълнота или грешка. В заповедта тези въпроси са разгледани общо. Не е направена конкретна съпоставка между първоначално отразените данни за всяка от сградите и самостоятелните обекти, представените документи за собственост, архитектурните заснемания, схемите-проекти и одобрените нови кадастрални данни. Този пропуск води и до неизясняване на релевантната фактическа обстановка. От материалите по преписката се установява, че с изменението се засягат контурите на три сгради, площите и данните за тях, както и самостоятелни обекти и прилежащи към тях части. При такава фактическа сложност не е достатъчно органът да

се позове общо на представен проект и документи за собственост. Необходимо е да бъде изяснено дали се касае за отстраняване на вече съществуваща непълнота или грешка в кадастралната карта, или за отразяване на последващо фактическо и функционално изменение на обектите. Това разграничение е съществено, защото определя както приложимия ред, така и пределите на допустимата проверка от административния орган.

Отделно от тези процесуални недостатъци съдът приема, че по делото е налице и самостоятелно основание за незаконосъобразност на заповедта, свързано със заявен спор за материално право.

Съгласно чл. 54, ал. 1 ЗКИР непълнотите и грешките в кадастралната карта се допълват или поправят въз основа на писмени доказателства и проект за изменение. Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаването му по съдебен ред. Следователно в производство по чл. 54 ЗКИР административният орган не може да разрешава спор относно принадлежността, обема или пространственото проявление на вещни права. Неговата компетентност е ограничена до това да провери дали представените доказателства безспорно установяват подлежащото на отразяване кадастрално несъответствие.

В случая жалбоподателят О. С., в качеството си на съсобственик на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1335, е възразил срещу исканото изменение именно с доводи, че чрез промяната на контурите и площите на сградите и нанасянето на самостоятелни обекти се засягат права на съсобствениците върху поземления имот. Той поддържа, че заявителите се легитимират като собственици на отделни самостоятелни обекти, но не и като лица, които могат едностранно да поискат изменение, засягащо пространствения обем на сградите и съотношението между застроената и незастроената част на съсобствения имот.

Това възражение не представлява само несъгласие с техническото заснемане. То поставя въпрос дали заявените за отразяване контури, площи, самостоятелни обекти и прилежащи части съответстват на безспорно установени вещни права, или чрез кадастралното изменение се засягат конкуриращи се права на други съсобственици. Макар административният орган да е приел, че

външната граница на поземления имот не се променя, това само по себе си не изключва спор за материално право. Възможно е такъв спор да съществува и когато спорът не е за външната граница на имота, а за пространствения обем на сградите, тяхното отразяване в рамките на имота и връзката между сградите, самостоятелните обекти и прилежащите към тях части.

При така заявеното възражение административният орган е следвало да прецени дали исканото изменение е свързано със спор за материално право. Ако приеме, че такъв спор не е налице, органът е следвало да изложи конкретни мотиви защо представените документи безспорно установяват правото на заявителите да поискат изменението в пълния му обем и защо правата на възразилия съсобственик не се засягат. Такива мотиви в заповедта липсват. Вместо това органът се е ограничил до извода, че границата на поземления имот не се изменя, което не отговаря на същинското възражение на жалбоподателя.

Съдът приема, че в случая е налице спор относно пространствения обем и начина на отразяване на вещните права в съсобствения имот. Този спор излиза извън рамките на чисто техническо кадастрално изменение и не може да бъде разрешен от административния орган в производство по чл. 54 ЗКИР. При наличие на такъв спор органът не е разполагал с правомощие да одобри изменението, преди спорът да бъде разрешен по съдебен ред.

По изложените съображения съдът приема, че оспорената заповед е постановена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, при неизяснена фактическа обстановка и в противоречие с материалния закон, поради което следва да бъде отменена.

С оглед изхода на делото следва да се постави на обсъждане искането за присъждане на разноски от жалбоподателя. Представени са доказателства за направени разноски в размер на 5.11 евро за държавна такса и 500 евро за адвокатско възнаграждение. Съдът намира за неоснователно направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на жалбоподателя. Съгласно чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа минималният размер на адвокатското възнаграждение за процесуално представителство по дела по Закона за кадастъра и имотния регистър е 1250 лв. Претендираното и доказано по делото адвокатско възнаграждение в размер на 500 евро е под минимално предвидения размер, поради което не е налице основание за неговото намаляване. На основание чл. 143, ал. 1 АПК на

жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски по делото в размер на 505.11 евро.

Заинтересованата страна В. С. П. в последното по делото заседание представя доказателства за направени разноски за адвокат в размер на 500 евро и претендира чрез адв. П. за заплащането им. Искането за присъждане на разноски на заинтересованата страна В. С. П. е неоснователно. Съгласно чл. 143 АПК право на разноски за заинтересована страна е предвидено в хипотезата на отхвърляне на оспорването или прекратяване на делото. В случая жалбата е уважена, поради което в полза на заинтересованата страна не следва да се присъждат разноски независимо от обстоятелството, че е изразила становище в подкрепа на жалбата.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 143, ал.1 и ал. 4 от АПК, съдът

### **Р Е Ш И:**

ОТМЕНЯ по жалба на О. С. С. от [населено място], [улица], Заповед № 18-1040/07.02.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С..

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър – С. да заплати на О. С. С., с адрес: от [населено място], [улица], сумата от 505.11 (петстотин и пет евро и единнадесет евра) евро, представляваща разноски по делото, от които 5.11 за държавна такса и 500 евро за адвокатско възнаграждение.

ОТХВЪРЛЯ искането на В. С. П. от [населено място], [улица], за присъждане на разноски по делото в размер на 500 евро адвокатско възнаграждение.

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