

# РЕШЕНИЕ

№ 19772

гр. София, 21.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав, в**  
публично заседание на 05.03.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **8767** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административно процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на М. В. П. със съдебен адрес в [населено място] чрез адв. Т. срещу Заповед № 18-6718/30.06.2025г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място] /СГКК/.

Твърди се, че в хода на административното производство са нарушени административнопроизводствените правила и заповедта е издадена в нарушение на материалния закон. Обосновава се теза, че обособеният със заповедта обект с идентификатор 68134.402.16.1.18 не отговаря на изискванията за самостоятелен обект, а липсват и доказателства, че съсобствениците са разделили имота чрез делба и са обособили два реални дяла, отговарящи на строителните норми и правила за самостоятелни обекти. Сочи се, че обект с идентификатор 68134.402.16.1 се притежава в обикновена съсобственост и за същия е наличен правен спор по чл.33, ал.2 от Закона за собствеността /ЗС/, като Юли С. и Г. С., които са инициирали изменението на КККР са предявили иск срещу М. П. в СРС. В тази връзка се прави извод, че е налице спор за материално право по общия исков ред. Твърди се също, че не е налице съгласие от жалбоподателя, който притежава процесния апартамент в съсобственост със заявителите, да бъде извършена делба на апартамента по указания в проектната документация начин. Иска се оспорената заповед да бъде отменена и в полза на жалбоподателя да бъдат присъдени направените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от процесуален представител с искане заповедта да бъде отменена.

Ответникът – началникът на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място] с писмено становище, приложено в преписката, оспорва изцяло подадената жалба. Сочи в какво се състои изменението и прави възражение за прекомерност на евентуално претендирани разноски от жалбоподателя.

Заинтересованата страна Г. К. С. чрез назначеният му служебен защитник – адв. С. с писмен отговор и в съдебно заседание оспорва жалбата като неоснователна. Твърди, че въпросната кантора е самостоятелен обект, че делба е извършена през 1952 година – допустима по тогавашното законодателство. Оспорва претендирания размер на адвокатския хонорар, заплатен от жалбоподателя. Пледира жалбата да бъде оставена без уважение.

Заинтересованата страна Юли К. С. моли жалбата да бъде отхвърлена, а заповедта да бъде оставена в сила. Оспорва като прекомерни направените от жалбоподателя разноски. Представя писмени бележки.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Изготвен е проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/, който е внесен със заявление от 14.01.2025г. в Агенция по геодезия, картография и кадастър /АГКК/ с искане да бъде приет. От АГКК е издадено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-45051/06.02.2025г., в което е посочено, че внесеният със заявлението от 14.01.2025г. проект за изменение на КККР е приет. Неразделна част от удостоверението е приложение, съдържащо графичната част от проекта за изменение и данните за имотите, предмет на изменение, съгласно подадения проект.

Със заявление вх. № 01-120404/12.02.2025г. заинтересованата страна Юли К. С. е поискал да бъде одобрено изменението в КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-45/09.07.2010г., съгласно представен проект, изработен от правоспособно лице, изразяващо се в отразяване на кантора на етаж 1 /партер/, в сграда с идентификатор 68134.402.16.1, находяща се в [населено място], [улица], като се заличи самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.16.1.1 и се обособят два самостоятелни обекта с идентификатори 68134.402.16.1.18 /друг вид самостоятелен обект/ за нанасяне на кантора и 68134.402.16.1.19 /жилище, апартамент/ за останалата част от самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.16.1.1.

За образуваното административно производство е уведомен жалбоподателят М. В. П., който на 26.02.2025г. подал възражение и представил документи.

Представен е нотариален акт №63, т.IV, д. №637/1952г., издаден от нотариус при Софийски околийски съд за покупко - продажба, според който К. Г. С. е придобил правото на собственост върху една стая /кантора/ на партерния етаж в града, находяща се на [улица], заедно с 1/3 идеална част от мазето, коридора и клозета, както и сервитутно право за преминаване през вестибюла. Заинтересованите страни Юли и Г. С. са законни наследници на К. С., б.ж..

С писмо от 02.02.2026г. ЕРМ Запад удостоверява, че обект с абонатен номер [ЕГН], по данни от информационната система на дружеството, е присъединен към електроразпределителната мрежа преди 2005г. с титуляр по договора К. С.. Представена е служебна бележка от 07.11.2025г., издадена от „Софийска вода“ АД, в която е посочено, че за имот на адрес : [населено място], [улица], партер изразходваните количества вода се заплащат по индивидуална партида с клиентски номер и титуляр на партидата Юли С./Г. С.. С молба-декларация от Юли С. до Т. С. ЕАД [населено място], е направено искане за откриване на партида на адрес [улица].

Съгласно нотариален акт №107, т.II, д. №283/2024г. Б. Н. и Л. А. са продали на М. В. П. съсобствените си общо 51,91/96,28 ид.ч. от самостоятелен обект – жилище, апартамент, с

идентификатор 68134.402.16.1.1, находящ се в сграда с идентификатор 68134.402.16.1, с административен адрес: [населено място], [улица], етаж 1 /партерен/. Според нотариален акт № 108, т.ІІ, д. №284/2024г. М. П. е придобил правото на собственост и върху 24,98/96,28 ид.ч. от самостоятелен обект – жилище, апартамент, с идентификатор 68134.402.16.1.1, находящ се в сграда с идентификатор 68134.402.16.1, с административен адрес: [населено място], [улица], етаж 1 /партерен/.

Представено е заявление от 11.12.2023г., подадено от М. Н., адресирано до АГКК с искане за изменение на КККР на [населено място] чрез отстраняване на непълнота или грешка в имот с идентификатор 68134.402.16, изразяващо се в нанасяне на верен контур на апартамент, находящ се на партерен етаж на сграда с идентификатор 68134.402.16.1.

С оспорената заповед на основание чл.51, ал.1, т.2 и ал.2 и 3 и чл.54, ал.1 и 4 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ началникът на СГКК е одобрил изменението в КККР, одобрени със заповед № РД-18-45/09.07.2010г., издадена от Изп. директор на АГКК, състоящо се в отразяване на кантора на партерния етаж, заличаване на обект с идентификатор 68134.402.16.1.1, с площ по документ 96,28 кв.м., собственост на М. П. и К. С.; обособяване на два самостоятелни обекта с идентификатори: 68134.402.16.1.18 за нанасяне на кантора с площ по документ 18,22 кв.м., собственост на К. С. и 68134.402.16.1.19 – жилище, без посочена площ, собственост на М. П..

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 09.07.2025г.. Жалбата е подадена на 23.07.2025г..

Съдът кредитира всички доказателства по делото.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е в законоустановения срок, от адресат на заповедта и срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съгласно чл.54, ал.4 от ЗКИР измененията в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота. Предмет на процесната заповед е отстраняване на непълнота или грешка в КККР, а имотът се намира на територията на [населено място]. Заповедта е издадена от началника на СГКК [населено място], респ. от компетентен орган.

Заповедта е издадена в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Записано е защо не се кредитира постъпилото от М. П. възражение. Административното производство е започнало по заявление на заинтересовано лице с приложен към него проект за изменение и други относими документи. Заинтересованите страни са уведомени за образуваното административно производство и им е осигурена възможност да представят доказателства и изразят становище. Актът е издаден при пълно изясняване на относимите към спора факти и обстоятелства, и след преценка на основателността на искането в заявлението. Не се констатира нарушение на административно-производствените правила, които да са основания за отмяна на заповедта.

Не е нарушен и материалният закон.

Съгласно чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти и грешки. "Непълноти или грешки" по смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР са несъответствия в границите на поземлените

имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Това означава, че несъответствията трябва да са налице към датата на одобряване на КККР за съответната територия.

Според чл.54, ал.1 от ЗКИР непълнотата или грешката се допълва или поправя от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти, изготвен от правоспособно лице по кадастъра /чл.51, ал.8 от ЗКИР/. Когато СГКК установи, че от представените писмени доказателства и скица-проект за изменение е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и действителното положение на имота към датата на одобряване на кадастралната карта, проектът за изменението се одобрява със заповед на началника на СГКК.

Събраните писмени доказателства по делото са в подкрепа и насока, че нанесените самостоятелни обекти са реално съществували към момента на КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изп. директор на АГКК. Както обектът на заинтересованите страни, така и този на жалбоподателя са били предмет на сделки като самостоятелно съществуващи обекти в рамките на един апартамент. Същевременно в кадастралната карта /КК/ е бил нанесен един самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.16.1.1. Следователно отразеното в КККР преди изменението не съответства на действителното положение, защото не са били отразени съществуващите два обекта. Одобреното с оспорената заповед изменение, отразява съществуващите обекти в рамките на действителното фактическо положение.

Неоснователно е твърдението за наличие на спор за материално право, който не е бил взет предвид от административния орган. Представените доказателства за предявен иск за изкупуване по чл.33, ал.2 от ЗС не сочат на спор за материално право. С този иск не се установява право на собственост, с него се претендира изкупуване на собствения имот на друго лице, без да се оспорва правото му на собственост. Освен това административният орган е взел предвид представените от всички страни документи, удостоверяващи правото им на собственост и е отразил тези права в КККР чрез обособяване на два самостоятелни обекта. Съгласно чл.2, ал.1 от ЗКИР кадастърът е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти. Обект на кадастъра, според чл.23, т.3 от ЗКИР е всеки самостоятелен обект в сградата. А законността на сградата не е изискване за отразяване на недвижимия имот в КК, поради което няма значение дали обектите отговарят на строителните норми и правила за самостоятелни обекти след като това е фактическото им състояние. В конкретния случай самостоятелните обекти са отразени в КК с площ, местонахождение и съседи съобразно действителното фактическо положение и документите за собственост.

Не се споделят и възраженията, че с обособяването на два самостоятелни обекта административният орган е извършил делба на апартамента без съгласието на жалбоподателя. Заповедта отразява фактическото състояние, а нанасянето на обектите в кадастъра има само констативно действие. Данните в КККР се обективират по съществуващото положение, като се материализират на място съществуващи обекти, съобразно техните очертания – чл.29 от ЗКИР. Не се събраха доказателства, че в резултат на обособяването на два обекта се засягат имоти, собственост на жалбоподателя, че се изместват общи граници с други самостоятелни обекти или че обектите са с очертания, различни от съществуващите на място.

Предвид изложеното възраженията на жалбоподателя са неоснователни. Не са налице отменителните основания на чл.146 от АПК, поради което жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на спора претенцията на жалбоподателя за присъждане на разноски е

неоснователна. Ответникът и заинтересованите страни не са поискали присъждане на разноски. Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. В. П., ЕГН [ЕГН], със съдебен адрес в [населено място] срещу Заповед № 18-6718/30.06.2025г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър [населено място].

Решението може да се обжалва пред Върховен административен съд в 14-дневен срок, считано от получаване на съобщението.

СЪДИЯ: