

РЕШЕНИЕ

№ 31467

гр. София, 08.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 10.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **3114** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/ във връзка с чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на кмета на Столична община, район „В.“, срещу заповед № 18-1624/10.02.2026г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ – [населено място].

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна, поради постановяването ѝ в противоречие с материалния закон и процесуалните правила.

Твърди се, че неправилно ответникът е приел, че в одобрената кадастрална карта за територията на район „В.“ по отношение на процесните имоти има непълнота или грешка. По преписката не са били представени от заявителите никакви доказателства, че регулационният план на „в.з. Килиите“ е бил приложен, чрез уредени сметки и заплащане на придаваеми части към техния имот. В противоречие със задължението на органа да изясни относимите обстоятелства, той е прехвърлил доказателствената тежест на Столична община, район „В.“, която е възразила относно исканото изменение, като се е позовала на възникнал спор за материално право.

Ответникът – началник на СГКК – [населено място], редовно призован не изпраща процесуален представител в проведените открити съдебни заседания. Депозирано е писмено становище за неоснователност на подадената жалба. Посочва се, че заповедта е издадена от орган в рамките на неговата компетентност, при спазване на предвидената форма и без да са били допуснати нарушения на административнопроизводствените правила и материалния закон- чл.54, ал.2 ЗКИР.

Заинтересованите страни- Г. М. Б., Р. М. Б. и К. Г. П. не взимат участие в процеса и не

изразяват становище по основателността на жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не дава становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и прецени събраните доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр. чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано по повод подадено заявление с вх. № 01-559096/17.07.2025г. от Г. М. Б. и Р. М. Б., за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ за поземлени имоти /ПИ/ с идентификатори № 68134.1892.1203, № 68134.1892.1204, № 68134.1892.278, № 68134.1892.565, № 68134.1892.566, № 68134.1892.837, № 68134.1892.840, находящи се в [населено място], район „В.“.

Изменението се процедира въз основа на скица-проект № 15-196245/10.02.2026г. Приложена е и обяснителна записка, изготвена от правоспособно лице по кадастъра, видно от която целта на проекта е да се променят границите на ПИ № 68134.1892.565, № 68134.1892.278, № 68134.1892.566, в съответствие с границите на УПИ XXXIII-2, УПИ XXXIV-2, УПИ III-2а, от кв. 98, местност „Килиите“, с изключение на границите към съседни имоти, за които има приключили процедури по изменение на кадастралната карта. Посочено е, че по този начин се засягат границите на ПИ № 68134.1892.1204, № 68134.1892.837, № 68134.1892.840. По искане на заявителите границата между ПИ № 68134.1892.566 и ПИ № 68134.1892.289 се запазва.

За образуване на границите на имотите са използвани данни от поддържаната информационна система на кадастралните и регулационни планове на Столична община. Приложена е комбинирана скица за пълна или частична идентичност на поземлени имоти № 68134.1892.565, № 68134.1892.278, № 68134.1892.566, съобразно действащата кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК и регулационен план на местност „в.з. Килиите“, одобрен със заповед № 801/21.04.1967г.

От приложението към удостоверението за приет проект за изменение на кадастралната карта и регистри за територията на район „В.“ се установява, че се засягат границите на ПИ с идентификатор № 68134.1892.837, като неговата площ се намалява от 1 622 кв.м. на 1 587 кв.м.

Поземлен имот с идентификатор № 68134.1892.837, съгласно одобрената със заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, кадастрална карта и регистри за територията на Столична община, район „В.“ е с площ от 1 622 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за второстепенна улица. В кадастралния регистър, като негов собственик е вписана Столична община, район „В.“.

За образуваното административно производство е било изпратено уведомление изх. № 24-35100/28.07.2025г. до К. Г. П.. Постъпило е писмено възражение вх. № 02-6867334/22.10.2025г. от К. Г. П., в което се изразява несъгласие с процедираното изменение на кадастралната карта. Обосновава се, че е собственик на ПИ № 68134.1892.1204 с площ от 798 кв.м., който след промяната намалявал площта си на 754 кв.м., а също, че имало несъответствие между имотните и регулационните граници на УПИ IV-2, кв.98, находящ се в [населено място], [улица].

Депозирано е било и писмено възражение вх. № 02-5156067/07.08.2025г. от Столична община, район „В.“, в което също се изразява несъгласие с претендираното изменение на кадастралната карта досежно имот № 68134.1892.837, тъй като се намалява неговата площ с 35 кв.м., за сметка на ПИ № 68134.1892.1204 и ПИ № 68134.1892.565. Визирано е, че по този начин е възникнал спор за материално право със заявителите по преписката, поради което отстраняването на непълнотите/грешките в КККР е допустимо да се извърши, след разрешаването му по съдебен път.

Административното производство е приключило с издаването на заповед № 18-1624/10.02.2026г. на началника на СГКК – [населено място]. С нея е одобрено изменение на КККР на район „В.“, приета със заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица-проект № 15-196245/10.02.2026г.

Същото се състои в отстраняване на грешка в част от границите на ПИ № 68134.1892.565, № 68134.1892.278, № 68134.1892.566 в съответствие с границите на УПИ XXXIII-2, УПИ XXXIV-2, УПИ III-2а, кв.98 по плана на „в.з. Килиите“, одобрен със заповед № 801/21.04.1967г., със съседните имоти № 68134.1892.1204, № 68134.1892.1203 /улица/, № 68134.1892.837 /улица/, № 68134.1892.840 /улица/.

Уведомление по чл. 61, ал. 1 АПК във връзка с чл. 54, ал. 4 ЗКИР, че е издадена цитираната заповед, е било изпратено на Столична община, район „В.“, но по делото не са представени доказателства за датата на неговото получаване.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт по чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е от активно легитимирано лице, в законоустановения 14-дневен срок по чл. 54, ал. 6 ЗКИР във връзка с чл. 149, ал. 1 АПК.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Предмет на настоящото производство е проверка за законосъобразност на акта, освен на основанията, сочени от кмета на Столична община, район „В.“, и на всички останали по чл. 146 АПК.

На първо място, заповед № 18-1624/10.02.2026г. е издадена от компетентен административен орган – началника на СГКК – [населено място] /чл. 54, ал. 4 ЗКИР/, в установената писмена форма /чл. 59, ал. 2 АПК/, поради което не са налице основания за прогласяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК, съответно – за нейната отмяна по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 2 АПК.

На второ място, не са били извършени съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Преценката на органа е направена, след като са обсъдени релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало по чл.9, ал.2 АПК, ответникът е събрал и проверил всички необходими доказателства, но окончателният правен резултат не е в съответствие с приетите фактически установявания. За съществени нарушения на процесуалните правила се приемат само онези, които ако не бяха допуснати би могло да се достигне до друг краен резултат. В случая, жалбоподателят е бил уведомен за образуваното производство, осигурена му е възможността да се запознае с писмените доказателства по преписката и да организира и проведе защитата си.

На трето място, производството по изменение на КККР е регламентирано в глава шеста „Поддържане в актуално състояние на КККР“ от ЗКИР и стартира по заявление от собственик, друго лице, когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от ведомство или община. В чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР изрично е посочено, че „КККР се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. „Непълноти или грешки“, съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, са „несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние“. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват от съответната служба по геодезия, картография и кадастър /чл. 51, ал. 2 ЗКИР/. За извършване на измененията в КК се изработва от правоспособно

лице по кадастър проект в цифров и в графичен вид, в който новообразуваните имоти са индивидуализирани с граници и идентификатор /чл. 51, ал. 6 ЗКИР, сега чл.51, ал.8 ЗКИР/. В случаите по чл. 52 от с.з. въз основа на проекта за изменение на КККР и след постъпване на данните от вписан акт по чл. 86, ал. 1 от ЗКИР /за новообразуваните парцели и извършеното вписване/ се издава скица-проект за недвижим имот, който не е отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри. Сред тези случаи са: делба; промяна на граница на поземлен имот по взаимно съгласие на собствениците, включително и прилагане на регулационни планове; съединяване на поземлени имоти на различни собственици; снабдяване с констативен нотариален акт и други.

Съгласно чл. 53а, ал. 1 ЗКИР, измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и 53, както и при изрично изброените в тази норма хипотези.

В конкретиката на казуса, след нанасянето на границите на имоти с идентификатори ПИ № 68134.1892.565, № 68134.1892.278, № 68134.1892.566 по скицата-проект № 15-196245/10.02.2026г. се променят границите и площта на ПИ с идентификатор № 68134.1892.837 /второстепенна улица/.

В мотивите на Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016г. по дело № 8/2014г. на ОСГК на ВКС на РБ е прието следното: „одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждаване, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост. /.../ Грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие“.

„Обекти на кадастъра, съгласно чл. 23 ЗКИР са поземлените имоти, сградите и съоръженията и самостоятелните 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 /арг. чл. 29 ЗКИР, чл. 38 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри/“ /Решение № 5416 от 28.04.2021г. по дело № 11077/2020г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

Съгласно трайно установената съдебна практика на Върховния административен съд на Република България, в проекта, представен от заявителя, следва да бъде указано местоположението на границата, която е отразена погрешно или границите на имота, който не е отразен в кадастралната карта и данните от предходен план или карта, в които границата /границите/ са нанесени съобразно правото на собственост; доказателства за прилагане на дворищна регулация; съдебни решения, с които се възстановява правото на собственост по реда на реституционните закони; отчуждителни актове; нотариални актове и други.

След като от ПИ № 68134.1892.837, се отнема площ от 35 кв.м., дори и да се приеме, че е налице грешка/непълнота, т.е. това фактическо установяване да предполага производство по чл. 54, ал. 1 и ал.4 във връзка с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, е налице спор за материално право, който първо

трябва да се разреши. /Решение № 12546 от 24.09.2019г. по дело № 13361/2018 г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

„Промяната в имотните граници на поземлените имоти, каквато е целта на поисканото изменение, и произтичащата от това промяна в данните за площта е свързано винаги с изменение на основни кадастрални данни, което може да се извърши само на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР и при спазване на правилата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР“ /Решение № 7965 от 28.05.2019г. по дело № 13934/2018г., II-ро отд. ВАС/. Този спор не може да се разреши чрез представените по делото документи за собственост, тъй като проверката на източниците, удостоверяващи вещните права на жалбоподателя и заинтересованата страна, е извън компетентността на административния орган и на съда в това производство /Решение № 3443 от 05.03.2020г. по дело № 1232/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

В цитираното решение на ВАС на РБ е посочено също, че „за да се приеме спорът за обективиран, не е необходимо той да е предявен пред гражданския съд, а е достатъчно противоречието в твърденията на страните. При оспорването на заповедта пред административния съд то е несъмнено, а липсата на възражение против изменението на кадастъра в административното производство е без значение за този извод, след като не е постигнато съгласие между заинтересованите страни“.

В конкретния случай, за да бъде законосъобразно изменението на кадастралната карта е необходимо разрешаване на спора по чл. 54, ал. 2 ЗКИР, след което и в изпълнение на влязло в сила съдебно решение целеното изменение ще се осъществи ex lege, без издаването на заповед от началника на СГКК- С. /чл. 53а, т. 1 ЗКИР; Решение № 4112 от 13.04.2020г. по дело № 1784/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

В този смисъл, пред Столична община от една страна и Г. М. Б. и Р. М. Б. от друга страна е открита възможността да разрешат спорът за материално право пред гражданския съд и едва след това би могло да се процедира изменение на КККР, чрез отразяване на границите и площта на ПИ с идентификатори № ПИ № 68134.1892.565, № 68134.1892.278, № 68134.1892.566. Извън компетентността на настоящата инстанция, както и на предмета на спора, би било произнасянето относно обстоятелството, в чий патримониум понастоящем съществува правото на собственост върху част от терена на ПИ № 68134.1892.837 с площ от 35 кв.м., която се отнема от него в полза на ПИ № 68134.1892.565.

Несъвпадение в границите и очертанията на недвижимия имот № 68134.1892.837 в кадастралната карта, спрямо фактическото им състояние на терена не се установява. Но дори и да е налице такова, при отделяне на част от площта му /35 кв.м./ и промяна на неговите граници, възниква спор за материално право. Този спор е отрицателно материалноправно условие за формиране на волеизявление за одобряване изменение в кадастралната карта.

На четвърто място, за изчерпателност на изложението, съдът ще добави следните мотиви:

Целта на изменението е привеждане на имотните граници на ПИ с идентификатори № 68134.1892.565, № 68134.1892.278, № 68134.1892.566 в съответствие с регулационните граници на УПИ XXXIII-2, УПИ XXXIV-2, УПИ III-2а, от кв.98, съобразно ПУП на „в.з. Килиите“, одобрен със заповед № 801/21.04.1967г.

По действащата към датата на издаване на заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на изпълнителен директор на АГКК нормативна уредба /чл. 14, ал. 1 Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, отменена, ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г./ съществуващата материализирана граница между имотите, е с приоритетно приложение за определяне на действителното ѝ положение, спрямо тяхната граница по регулационните планове.

Съгласно разпоредбата на § 5, ал. 1 ПЗР от ЗКИР, урегулиран поземлен имот, по отношение на който планът за регулация е приложен, се отразява в кадастралната карта в съответствие с регулационните му линии като поземлен имот. Цитираната норма поставя прилагането на регулационния план като задължително условие за отразяването на регулационните граници като имотни. По смисъла на чл. 182а, ал. 1 ЗТСУ (отм.) и § 22, ал. 1, т. 1 ЗР на ЗУТ, регулационният план се счита за приложен с плащането на дължимите обезщетения за придадените по регулация имоти или части от тях. В административното производство въпросът за прилагането на действащия регулационен план по отношение на процесните имоти не е изследван, като мотиви в тази насока не са изложени в издадената заповед. Не се констатира да е извършвана и преценка относно уреждането на сметки за придаваеми части от имотите. Това налага заключението, че от органа не е разглеждано приложението на регулационния план от 1967г. по отношение на УПИ ХХХІІІ-2, УПИ ХХХІV-2, УПИ ІІІ-2а, от кв. 98, находящи се във „в.з. Килиите“. Не е налице посоченото фактическо основание за издаването на административния акт - имотните граници в кадастралната карта да се приведат в съответствие с регулационните такива.

След разрешаване на спора за собственост пред общия съд, би могло да се извърши изменение на КККР, съответно – това да доведе и до приемането на нов регулационен план по чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ. По преписката не се съдържат данни в какво евентуално се състоят непълнотите и грешките в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта, *спрямо действителното им състояние*. Поставянето на регулационните граници като имотни такива по неприложена регулация не е грешка или непълнота, тъй като действителното състояние към момента на одобряване на кадастралната карта не е по регулационни граници. Така вж. Решение № 13270 от 26.10.2020г. по дело № 3754/2020г., ІІ-ро отд. на ВАС на РБ.

В заключение, съжденията на ответника, довели до формиране на волеизявлението му за одобряване изменение на кадастралната карта, се отклоняват от нормативните разрешения по чл.51, ал.1, т.2 и чл.54, ал.2 ЗКИР. След приключване на спора за материално право, съществува възможност за ново инициране на производство от заинтересованите лица. /Решение № 4537 от 08.04.2021г. по дело № 11726/2020 г., ІІ-ро отд. на ВАС/. В съответствие с правилата на разпределение на доказателствената тежест по чл. 170, ал. 1 от АПК, съдът приема, че ответникът не доказва спазването на законовите изисквания, за да настъпят целените с издаването на акта правни последици.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, **Административен съд София-град**, ІІ-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № 18-1624/10.02.2026г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място], по жалбата на кмета на Столична община, район „В.“.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване чрез Административен съд София - град пред Върховен административен съд на Република България с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението за неговото постановяване.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 138, ал. 3 във връзка с чл. 137 АПК.

Съдия: