

РЕШЕНИЕ

№ 24466

гр. София, 17.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в
публично заседание на 12.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разглежда дело номер **613** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).
Образувано по жалба на Столична община, чрез юрк. В. Д., срещу заповед № 18-13358/08.12.2025 г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – С. (СГКК-С.).
Твърди се в жалбата, че с процедираното изменение на кадастралната карта, изразяващо се в промяна на границите на второстепенната сграда, се нарушава правото на собственост на Столична община върху ПИ с идентификатор 68134.705.214. Сочи се, че административният орган не е обсъдил направеното в административното производство възражение, че Столична община като съсобственик на имота, върху който е построена сградата, не е дала съгласие с така поисканото изменение на границите на сградата, както и че не е налице непълнота или грешка в КККР. Искането към съда е да се отмени оспорената заповед като незаконосъобразна. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.
Ответникът Началникът на „Служба по геодезия, картография и кадастър“ (СГКК)-С. в съпроводително писмо на основание чл. 152, ал. 2 АПК е изпратил административната преписка. С представен по делото писмен отговор излага съображения за неоснователност на жалбата. Заинтересованата страна – С. С. А. се представлява от адв. Ю., който в съдебно заседание оспорва жалбата като неоснователна.
Административен съд – София град, след като се запозна със събраните и приети по делото писмени доказателства и след като изслуша становищата на страните, приема за установено следното от фактическа страна:
Административното производство е инициирано по заявление с вх. № 01-847333/28.10.2025 г. от

С. С. А. до Служба по геодезия, картография и кадастър-гр. С., с искане за изменение на КKKP по отношение на сграда с идентификатор 68134.705.214.2.

Към заявлението е приложено удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP, проект за изменение на КKKP, обяснителна записка, геодезическа снимка, скица-проект и документ за собственост.

Видно от проекта за изменение на КKKP и приложената към него графична част изменението се състои в промяна на границите на съществуващата в КKKP сграда с идентификатор 68134.705.214.2., представляваща постройка на допълващо застрояване, която преди изменението е с площ от 19 кв.м., а след промяната с площ от 54 кв.м.

Видно от представения по делото нотариален за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2023 г. С. С. А. се легитимира като собственик на първия етаж от двуетажна сграда, находяща се в [населено място], [улица] ет. 1, заедно с S идеални части от дворното място, представляващо ПИ с идентификатор 68134.705.214.

Видно от представения по делото Акт за общинска частна собственост № 0006 от 19.12.1996 г. Столична община е собственик на дворно място от 410 кв.м., ведно с построената върху него двуетажна масивна жилищна сграда с площ от 84.94 кв. м. Видно от направената върху акта забележка със заповед № РД-43-627/03.11.1998 г. на СГО се отменя отчуждаването на част от имота –първият етаж на сградата, заедно с S от дворната място.

С възражение с вх. № 02-7631858/24.11.2025 г. до Службата по геодезия, картография и кадастър Столична община, чрез район „С.“, е изразила несъгласие срещу поисканото изменение по КKKP с доводи, че с изменението на границите на сградата се отнема от площта на имот с идентификатор 68134.705.214, за който е съставен Акт за частна общинска собственост.

Въз основа на така проведеното административно производство, на основание чл. 54 ал. 4 във вр. с чл. 54, ал. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР началникът на СГКК - С. град е издал оспорената заповед, с която е одобрил изменението в КKKP на [населено място], одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, състоящо се в промяна на границите на съществуващата сграда в КKKP с идентификатор 68134.705.214.2, с площ от 54 кв.м.

За да одобри поисканото изменение на КKKP административният орган е приел, че въз основа на преки геодезически измервания на сградата е установена грешка в границите ѝ, което е основание за изменение на КKKP поради непълноти и грешки по смисъла на параграф 1, т. 16 ДР на ЗКИР. Възражението на Столична община е обсъдено в заповедта като същото е прието за неоснователно, тъй като по отношение на сградата не са представени документи за собственост.

По делото е изслушана СТЕ, изготвена от вещото лице Т. И.. Съгласно експертизата КKKP за територията са одобрени със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК. Вещото лице посочва, че сградата с идентификатор 68134.705.214.2 е нанесена в КKKP като едноетажна постройка с площ 19 кв. м и функционално предназначение - постройка на допълващото застрояване. Според експертизата нанесената сграда попада изцяло в очертанията на имота, както е отразено в геодезическо заснемане и скицата-проект. Вещото лице уточнява, че застроителният план предвижда запазването на двуетажната жилищна сграда в имота, нанесена в КKKP с идентификатор 68134.705.214.1, като сградата, представляваща допълващо застрояване в имота, не е потвърдена със застроителния план.

Посочва се в експертизата, че в кадастралния план, действал до одобряването на кадастралната карта, сградата с идентификатор 68134.705.214.2 е била нанесена като масивна едноетажна сграда с площ 20 кв. м. При извършения оглед на място вещото лице е установило, че сградата, нанесена с исканото изменение, съответства на съществуващата на място сграда, разположена на североизточната граница на имот с идентификатор 68134,705.214 и долепена до двуетажната

жилищна сграда. Вещото лице уточнява, че сградата е в лошо състояние, а покривната ѝ плоча е с посока на наклона към двуетажната жилищна сграда в имота. Според експертизата най-старото налично изображение на сградата е от месец март 2012 г., поради което вещото лице прави извод, че същата е съществувала е съществувала преди одобряването на КKKP през 2017 г.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като депозирана в законоустановения преклузивен срок и срещу акт, подлежащ на съдебен контрол.

Заповедта е издадена от компетентен орган-началникът на СГKK-С., спазени са и изискванията за форма и съдържание.

Съдът счита, че при издаването на оспорения акт са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, както и че заповедта е издадена в нарушение на материалния закон, като съображенията затова са следните:

В разпоредбата на чл. 54, ал. 1 - ал. 6 ЗКИР са регламентирани условията, при които е допустимо отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP). Отстраняването им е едно от основанията за поддържане на КKKP в актуално състояние - чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. Според легалното определение, дадено в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. В случаите по чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР непълнотата или грешката в КKKP, чието отстраняване се цели с изменението, следва да съществува към датата на одобряване на първоначалната кадастрална карта за съответната територия.

Видно от представения нотариален за покупко-продажба на недвижим имот от 22.05.2023 г. заявителят не се легитимира като собственик на процесната сграда, чието изменение е поискал, а и в представената към административната преписка извадка от КР в графа вид собственост е записано „Няма данни“. Безспорно се установява, че ПИ с идентификатор 68134.705.214, върху който е построена сградата, е собственост на Столична община и С. С. А. при равни идеални части. Горното налага извода, че след като Столична е възразила срещу така поисканото изменение е налице спор за материално право по отношение на сградата в съсобствения им имот, поради което административният орган е следвало да откаже така поисканото изменение. Заявеното изменение предвижда промяна в границите, очертанията и площта на сградата, собственост съответно на заявителя и на Столична община, доколкото е построена върху съсобствен имот. Следователно промяната в границите и площта на сградата е свързана със спор за собственост по смисъла на § 1, т. 16 ДР от Наредба № РД-02-20-5/2016 г., до чието разрешаване исканото изменение не може да бъде извършено. В случая одобрените промени на КKKP не са в съответствие с правата на собственост на Столична община.

Наред с това следва да се отбележи, че със заповед № РД-18-138/24.07.2027 г. на изпълнителния директор на СГKK – С. е одобрена кадастралната карта за територията, като сградата с идентификатор 68134.705.214.2 е нанесена в КKKP като едноетажна постройка с площ от 19 кв. м. Според заключението в кадастралния план, действал до одобряването на КKKP, сградата е била нанесена като масивна едноетажна сграда с площ от 20 кв.м. Видно от снимковия материал по делото процесната сграда не е масивна, във видимо лошо състояние е и без изяснен характер, за да бъде годен обект на кадастъра по смисъла на чл. 23, т. 2 ЗКИР. Въпреки установеното по делото, че границите на сградата, отразени в КKKP през 2017 г. са различни от тези през 2012 г., неправилно административният орган е приел, че са налице предпоставките за извършване на изменението в КKKP в хипотезата на отстраняване на грешка в границите на сградата в кадастралната карта, тъй като не е налице несъответствие в границите и очертанията на сградата

спрямо действителното ѝ състояние.

По изложените съображения съдът намира, че заповедта е постановена при липсата на предпоставките за изменение на КККР, поради непълноти и грешки.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да се присъдят сторените по делото разноски в размер на 663.62 лева, съгласно представен списък по чл. 80 ГПК.

Горното налага оспорената заповед да бъде отменена като незаконосъобразна.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд – София град, 50-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № 18-13358/08.12.2025 г. на началника на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – С..

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър да заплати на Столична община сумата в размер на 663.92евро, разноски по делото.

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

СЪДИЯ: