

# РЕШЕНИЕ

№ 21417

гр. София, 28.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав**, в публично заседание на 14.04.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: София Тодорова**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **11367** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 53 и следващите от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Образувано е по жалба на „МЕГАЛАН“ ООД срещу отказ за изменение на данните в Кадастралния регистър за поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4413 от КККР на район „Студентски“, обективиран в писмо с изх. № 31-944 от 13.10.2025 г. на началника на СГКК – С.. В жалбата се съдържат доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт. Посочено е, че дружеството е подало искане за изменение на КР за поземлен имот (ПИ) с идентификатор: 68134.1600.4413 от КККР на район „Студентски“, чрез заличаване на данни за собственик - Държавата, с документ удостоверяващ право на собственост - АДС-частна № 945 от 09.04.1971 г., издаден от Ленински РНС. Излага, че дружеството е изпълнило указанията на началника на СГКК – С. да представи годно правно основание за това искане, като е приложило: 1/ Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том X, рег. № 12376, дело №1623 от 2015 г., представляващ документ за собственост на дружеството за процесния имот; 2/ Скица с изх. № РСТ16-ТД26-96 от 25.01.2016 г. издадена от СО - район „Студентски“, установяваща вписан собственик в имотния регистър преди КК за процесния имот, а именно: „МЕГАЛАН“ ООД. Според жалбоподателя документът за собственост на Държавата - АДС-частна № 945 от 09.04.1971 г., издаден от Ленински РНС, не представлява вписан акт за процесния имот.

Жалбоподателят се позовава на разпоредбата на чл. 53, ал. 2 ЗКИР, че само при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на

друго вещно право, за един и същ имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи. Навежда, че административният орган не е извършил проверка по реда на чл. 53 от ЗКИР, тъй като от представения АДС не се установяват данни за идентификацията на процесния имот. Отбелязано е още, че АДС № 957 от 09.04.1971 г. не представлява акт по чл.112 ЗС, като постановеният отказ е неправилен и в нарушение на чл. 61, ал. 1, т. 11 от ЗКИР. Жалбоподателят се позовава на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 24, том X, рег. № 12376 дело 1623 от 2015 г., като твърди, че съгласно посочения нотариален акт, единствен собственик на недвижимия имот е „МЕГАЛАН” ООД. Представя и скица, издадена от СО - район „Студентски“, в която единствено „МЕГАЛАН” ООД е вписан като собственик в имотния регистър преди одобряване на КККР за процесния имот. Допълва, че за ПИ с идентификатор 68134.1600.4413 има съставен акт за общинска собственост, който впоследствие е отписан като общинска собственост. Моли за отмяна на издадения отказ за изменение на данните в кадастралния регистър за горепосочения ПИ. Претендира разноски.

Ответната страна- началникът на СГКК – С. с писмен отговор оспорва изцяло жалбата като незаконосъобразна, неоснователна и недоказана. Поддържа становището, че процедурата по отписване на имоти от актовете книги за държавна собственост, в случая АДС № 945/1971 г., не е от компетентността на СГКК- С.. Аргументира тезата, че административният орган е единствено регистратор на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти, съгласно чл. 30, ал. 2, т. 2 и чл. 61, ал. 1, т. 1 - 11 от Закона за кадастъра и имотния регистър и изменение може да бъде извършено след предоставяне на годно правно основание затова, по законоустановения ред. Поддържа, че административното производство е проведено съобразно правилата на АПК и ЗКИР и подзаконовите актове по прилагането му. С оглед изхода на спора и в случай на претендирани разноски от жалбоподателя, прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, като посочва, че претенцията следва да бъде уважена до законоустановения минимум, тъй като делото не е с правна и фактическа сложност.

Заинтересованата страна- Държавата, чрез областния управител на област С., упълномощен от министъра на регионалното развитие и благоустройството, в писмено становище оспорва жалбата като неоснователна и недоказана. Поддържа, че оспореният отказ на началника на СГКК – С. за изменение на данните, в кадастралния регистър по отношение на имот с идентификатор 68134.1600.4413 е законосъобразен. Посочва, че относно имота е вписан акт за държавна собственост (АДС) № 945 /09.04.1971 г. на Ленински районен народен съвет. Заинтересованата страна се позовава на § 10 ПЗР ППЗДС (отм.) и § 4 от ПЗР на ППЗДС (приет с ПМС № 254/15.09.2006 г.), регламентиращи, че актовете за държавна собственост, съставени по установения ред до влизането в сила на ППЗДС, запазват правната си сила и са годен титул, легитимиращ държавата като собственик на тези имоти, като тези актове се ползват и с материална доказателствена сила относно удостоверените в тях обстоятелства. В становището е отбелязано също, че към настоящия момент няма отписване от актовете книги и имотът продължава да бъде държавен. Отбелязано е, че съгласно чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри подлежат на изменение при промяна на данните за обектите на кадастъра, но когато те са настъпили след влизането им в сила. В конкретния случай заинтересованата страна посочва, че нотариалният акт на жалбоподателя е съставен през 2017 г., а кадастралната карта и кадастралните регистри са приети със заповед № РД-18-258 от 28.07.2020 г., издадена от изпълнителния директор на АГКК. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на процесуалния представител на жалбоподателя. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

След като прецени събраните по делото доказателства, във връзка с доводите и съображенията на

страните, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4413 с нотариален акт № 187, том IX, дело № 1592 от 18.11.2015 г., нотариален акт № 24, том X, рег. № 12376, дело 1623 от 24.11.2015 г. и скица № 15-2967954-27.10.2025 г. на СГКК-С.. В представената скица, в списъка на собственици по данни на КРНИ са посочени, както жалбоподателят с нотариален акт № 5, том CLXVII, рег. 69990, дело 51346 от 24.11.2015 г. на Служба по вписванията - [населено място], така и Държавата с акт за частна държавна собственост № 945 от 09.04.1971 г., издаден от Ленински РНС.

Заинтересованата страна- Държавата - се легитимира с акт за частна държавна собственост № 945 от 09.04.1971 г., издаден от Ленински РНС.

По делото са представени и Акт за частна общинска собственост № 420 от 16.06.2000 г. и заповед № РД-57-71/21.05.2010 г. за отписване от актовете книги за общинска собственост на район „Студентски“ част от АОС № 420 от 16.06.2000 г, касаеща част от ПИ пл. № 860, к.л. № 5 и 6, (нов к.л. № 574) от кадастрален план, изработен 1939 г., с площ от 455 кв.м., местност „Кандзоверица-Дупките“.

Административното производство е образувано по заявление вх. № 07-16912-10.09.2025 г. от „МЕГАЛАН“ ООД с искане за изменение на данните в КР на недвижимите имоти за поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4413, чрез заличаване на данните за собственик – Държавата, съгласно акт за държавна собственост (АДС) № 945 от 1971 г., издаден от Ленински РНС.

Административният орган е извършил служебна проверка като е установил, че поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4413 е бил част от поземлени имоти с идентификатори 68134.1600.36 и 68134.1600.4442 от КККР на район Студентски, в частта, която е оттеглена със заповед № РД-18-38-1/02.10.2012 г. на изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Имотите попадат в обхвата на акт за държавна собственост (АДС) № 945 от 1971 г., които, съгласно решенията на междуведомствената работна група, назначена със заповед № Р-110/11.05.2015 г. на министър-председателя на Република България, е следвало да бъдат отписани от АДС № 945/1971 г.

С оглед пълно изясняване на фактическата обстановка и провеждане на коректно административно производство по заявление вх. № 07-16912-10.09.2025 г., на основание чл. 35 и чл. 36, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс, е изискана актуална информация от областния управител на област С. относно отписване от актовете книги за държавна собственост на поземлени имоти с идентификатори 68134.1600.36 и 68134.1600.4442.

С писмо изх. № 20-7527-25.09.2025 г. на СГКК С. жалбоподателят „МЕГАЛАН“ ООД е информиран, че не са постъпвали данни от областна администрация на област С. за отписване от актовете книги за държавна собственост на поземлени имоти с идентификатори 68134.1600.36 и 68134.1600.4442 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на район „Студентски“, от които имоти е образуван поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4413. Отражено е, че исканото изменение може да бъде извършено, след представяне на годно правно основание за това по законоустановения ред. Към писмото е приложен и отговорът на областния управител на област С..

На 01.10.2025 г. „МЕГАЛАН“ ООД е изпратил заявление с рег. № 05-8129, в което е посочено, че е представено годно правно основание, обосноваващо основателност на искането за изменение на кадастралните регистри за ПИ с идентификатор 68134.1600.4413 от КККР на район „Студентски“, чрез заличаване на данни за собственик – Държавата, с документ удостоверяващ право на собственост – АДС-частна № 945 от 09.04.1971 г., издаден Ленинския РНС. Позовало се е на НА

за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том X, рег. № 12376, дело № 1623 от 2015 г. и скица с изх. № РСТ16-ТД26-96 от 25.01.2016 г., издадена от СО-район „Студентски“, съгласно която вписан собственик в регистъра на процесния имот е единствено и само „МЕГАЛАН“ ООД. Посочено е, че няма последващи сделки за процесния имот. Във връзка с уточнението и с разпоредбата на чл. 61, ал. 1, т. 11 от ЗКИР, регламентираща единствено възможност за вписване в КР на актове по чл. 112 от ЗС, удостоверяващи право на собственост, както и датата на вписване, дружеството е изложило, че АДС № 957 от 09.04.1971 г. не представлява такъв.

С оспореното писмо изх. № 31-944-13.10.2025 г. на началника на СГКК е прието, че отписването на имоти от актовете книги за държавна собственост, в случая АДС № 945/1971 г., не е от компетентността на СГКК – С.. Посочено е, че административният орган е единствено регистратор на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти, съгласно чл. 30, ал. 2, т. 2 и чл. 61, ал. 1, т. 1-11 от ЗКИР и изменение може да бъде извършено след представяне на годно правно основание за това, по законоустановения ред.

Предвид така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи: Жалбата е процесуално допустима като подадена в законоустановения срок по ч. 149, ал. 1 от АПК, срещу подлежащ на оспорване административен акт и от страна, която е неблагоприятно засегната от него.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Оспореният отказ за изменение на КРНИ е издаден от компетентен орган – началника на СГКК – С., съгласно чл. 51, ал. 2 от ЗКИР.

В хода на административната процедура не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Обезпечено е правото на заинтересованите лица на информираност и участие в производството.

За установяване на спорните обстоятелства по делото бяха изслушани две заключения от съдебно-технически експертизи.

В заключението по първата експертиза вещото лице е посочило, че ПИ с идентификатор 68134.1600.4413 от КККР на район „Студентски“ е идентичен по площ и граници с имота, описан в нотариален акт № 24, том X, рег.№ 12376, дело 1623 от 24.11.2015 г., придобит от „МЕГАЛАН“ ООД, чрез покупка от „ЦВЕТСТРОЙ“ ЕООД в т. Б - поземлен имот № 4413, от квартал 31, местността „Студентски град“, по плана на [населено място], с площ от 455 кв. м. Според вещото лице, не се установява идентичност по площ, граници и съседни между ПИ с идентификатор 68134.1600.4413 с площ 455 кв.м. от КККР на район „Студентски“ и АДС-№945 за територия с площ от 240050 кв.м. от 09.04.1971 г., издаден от Ленински РНС.

По допълнителната СТЕ, вещото лице заключава, че ПИ с идентификатор 68134.1600.4413 с площ 455 кв. м. от КККР на район „Студентски“ е част от АЧОС № 420/16.06.2000 г., отписан съгласно заповед № РД-57-71 от 21.05.2010 г. на кмета на Столична община, както и че процесният имот е попадал в обхвата на АЧОС № 420/16.06.2000 г.

Съгласно нормата на чл. 51, ал. 1 от ЗКИР кадастралната карта и регистър се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на: 1. изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на КК и КР; 2. непълноти или грешки. 3. явна фактическа грешка. Съгласно ал. 2 на същата разпоредба измененията се извършват от СГКК по местонахождение на имота, а според ал. 4 измененията в КК и КР се извършват по заявление от собственик, друго лице, когато това е предвидено в закон, или въз основа на служебно постъпила информация от ведомство или община.

От събраните по делото доказателства става ясно, че както „МЕГАЛАН“ ООД, така и Държавата представят титули за собственост по отношение на процесния имот. Нормата на чл. 53, ал. 2 от

ЗКИР предвижда, че при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи, като съгласно чл. 53а, пр. 1 от ЗКИР, измененията в КК и КР се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и 53.

Съдът намира, че събраните по делото доказателства водят на извода, че е налице хипотезата на чл. 53, ал. 2 от ЗКИР, предвид представените от страните титули за собственост, легитимиращи, както жалбоподателя, така и държавата, за собственици на процесния ПИ. Обстоятелството дали ПИ с идентификатор 68134.1600.4413 представлява само част от имот, актуван с АДС № 945 от 1971 г. за територия с площ от 240050 кв. м., т. е. че не е налице идентичност между имотите съобразно документите за собственост на страните, е индиция за съществуването на спор за собственост.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на чл. 112 от Закона за собствеността е прието през 1974 г., а представеният по делото акт за частна държавна собственост е от 1971 г., когато не е съществувало изискването за вписване, както твърди жалбоподателят. Правилни са релевираните доводи от страна на областния управител на област С., като представител на Държавата, че актовете за държавна собственост, съставени по установения ред до влизането в сила на ППЗДС, запазват правната си сила и са годин титул, легитимиращ държавата като собственик на тези имоти. Действащото законодателство чрез § 4 от ПЗР на ППЗДС предвижда, че „Актовете за държавна собственост, съставени по установения ред до влизането в сила на правилника, запазват правната си сила.“ В тази връзка настоящият състав намира възраженията на жалбоподателя относно издадения акт за държавна собственост за ирелевантни. Същите биха били относими в евентуален спор за собственост, какъвто не се заяви да е бил предявен пред надлежния съд.

В случай, че между Държавата и „МЕГАЛАН“ ООД действително съществува спор за собственост, разрешаването му може да се осъществи единствено и само по общия исков ред, като влязлото в сила решение на гражданския съд ще бъде основание за последващо изменение в КРНИ, съгласно чл. 53а т. 1 ЗКИР. Ако пък се окаже, че липсва такъв спор, то промяната в данните, относими към вече отразените в КРНИ права на Държавата и на „МЕГАЛАН“ ООД, ще следва да се извърши впоследствие при условията на чл. 53, ал. 1, т. 2 ЗКИР. За целта обаче в СГКК – С. ще следва да се предостави информация за деактуването на имота като държавен. Спорът за материално право е пречка за исканото изменение на кадастралния регистър, изразяващо се в заличаване на вече вписано като собственик лице. Нито началникът на СГКК, нито административният съд разполагат с компетентност да разрешат спора за собственост, както и да се произнасят по валидността на удостоверяващите правата на страните актове, както правилно е прието в оспорения отказ. Искането за заличаване на държавата може да бъде удовлетворено едва след разрешаването по общия исков ред на спора за собственост и то при благоприятен за жалбоподателя правен резултат.

В съвкупността си, изложеното обуславя краен извод за неоснователност на оспорването, поради което на основание чл. 172, ал. 2 предл. последно от АПК, процесната жалба следва да се отхвърли, тъй като не са налице основанията за незаконосъобразност по чл. 146 от АПК.

С оглед изхода на спора на заинтересованата страна Държавата, представлявана от министъра на регионалното развитие и благоустройството, се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение. Съдът взе предвид разпоредбата на чл. 143, ал. 4 вр. чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, и счита, че следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 200 лева, които превалутирани

представляват 102, 26 (сто и две евро и двадесет и шест евроцента).

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, второ отделение, 29-ти състав,

**РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „МЕГАЛАН“ ООД срещу отказ за изменение на данните в Кадастралния регистър за поземлен имот с идентификатор 68134.1600.4413 от КККР на район „Студентски“, обективиран в писмо с изх. № 31-944 от 13.10.2025 г. на началника на СГКК – С..

ОСЪЖДА „МЕГАЛАН“ ООД с ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [жк], [улица], представлявано от управителя Д. Б. Т., да заплати на Министерство на регионалното развитие и благоустройство, сумата от 102, 26 (сто и две евро и двадесет и шест евроцента), представляваща направени по делото разноси за юрисконсултско възнаграждение.

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

Съдия: