

РЕШЕНИЕ

№ 28216

гр. София, 13.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 17.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **393**
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 ЗКИР във вр. с чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба от С. Е. С., срещу Заповед № 18-7195/11.07.2025г., издадена от началник на Служба геодезия, картография и кадастър-С..

В жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна като издадена в нарушение на материалноправните разпоредби и се иска нейната отмяна. Претендират се разноси.

Ответникът – началника на СГКК-С., редовно призован не изпраща представител и не изразява становище.

Заинтересованите лица – З. Д. С., И. Д. С. и И. П. Г., чрез процесуалния си представител оспорват жалбата и молят съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Според тях правилно административния орган е приел, че е налице спор за материално право, с което е издал законосъобразен административен акт, за който липсват основания за отмяна по смисъла на чл.146 от АПК. Претендират се разноси.

Заинтересованите лица – В. П. А., Б. Н. П., „Нивас строй“ ООД, С. Б. К., П. А. К., „ЗОЗО“ ЕООД, Д. С. Т., Х. П. Х., Р. М. Х., Д. В. А. и Д. Г. А., редовно призовани не се явяват, не изпращат представители и не изразяват становище по оспорването.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като се запозна с приложените и приети по делото писмени доказателства и след като обсъди становищата на страните, прие за установено следното от фактическа страна:

Производството пред административния орган е образувано Заявление с рег. № 01-567899-17.10.2024 г. от С. С., което е поскано изменение на действащата кадастрална карта, изразяващо

се в промяна на имотната граница между собствения му имот с идентификатор 44063.6221.4744 и съседния имот с идентификатор 44063.6221.4743 с цел привеждане на имотните граници с действащия регулационен план.

Правото си на собственост върху имота оспорващия манифестира по силата на Постановление за възлагане от съдебен изпълнител № 64, рег.№ 91041, том ССХХХІХ, дело № 71062/02.12.2021г.

По реда на чл.26, ал.1 от АПК, административният орган е уведомил заинтересованите лица за исканото изменение като е указал възможността им за становище.

В законоустановения срок заинтересованата страна З. Д. С. е депозирал възражение срещу заявеното изменение, в което е изложил съображения, че исканото изменение на КККР следва да бъде одобрено, тъй като е налице спор за материално право. Към възражението е представен Нотариален акт № 157, том V, рег.№ 10068, дело № 866/24.09.2024г.

Възражение, с рег.№ 02-1145- 02.12.2024 г. е постъпило и от заинтересования И. П. Г., в което и той се позовава на наличието на спор за материално право. За доказване на собственическите си права прилага Нотариален акт № 59 том II, рег.2628 дело №249 от 09.05.2008 г.

Въз основа на това, началник служба ГKK-С. е приел, че между страните е налице спор за материално право, решаването на който следва да бъде решен по общия исков ред, поради което е постановил оспорвания в настоящето производство отказ.

По искане на оспорващата страна е изготвена съдебно-техническа експертиза, от заключението на която се установява следното :

За района, в който попадат собствения на жалбоподателя имот първият регулационен план е ИПРЗ, одобрен със Заповед РД-09-50-1281 от 01.12.2005 г. По този план имотът на оспорващия не е съществувал като самостоятелен имот, а е бил част от УПИ III-2984, 3066, 2359 от кв. 171.

Със следващия регулационен план, одобрен със Заповед РД-09-435 от 10.11.2006 г. са заличени УПИ III-2984, 3066, 2359 от кв. 171 и УПИ IV-2984, 3066, 2359 от кв. 171 и са образувани нови УПИ III-2984, 3066 (имотът на жалбоподателя), УПИ IV-2984, 3066, УПИ VI-3066, 2359, УПИ VII-3066, 2359 и улица-тудик. (Приложение2 и3 към СТЕ). С този план от северните части на УПИ III и УПИ IV са образувани нови УПИ VI и УПИ VII, както и улица-тупик за достъп до двата новообразувани УПИ.

С последващо изменение на регулационния план, което е в сила и към момента, УПИ VI-3066,2359 и УПИ VII-3066,2359 са обединени в един УПИ УПИ VI-3066,2359. Този план е в сила и към настоящия момент.(Приложение 5 и 6). С тази заповед няма изменение на границите на имота на жалбоподателя

От комбинирана скица съдебният експерт е приел, че има разминаване между КК и действащия регулационен план по северната граница на имота на жалбоподателя като тя е изместена в южна посока като с внесения проект се измества по общата регулационна граница между УПИ III - 2984, 3066 и УПИ VI - 3066, 2359.

По искане на процесуалния представител на заинтересованите З. С., И. С. и И. Г. е изготвено допълнително заключение, към което е изготвил комбинирана скица, на която е съвместил границите на подземния гараж (обект с ид. 44063.6221.4743.1.100) и границата между имот с ид. 44063,6221.4743 и имот с ид. 44063.6221.4744 по проекта за изменение на кадастралната карта, чието одобряване е отказано с процесията заповед и е приел, че ако внесения проект за изменение на кадастралната бъде одобрен, частта от подземния гараж (обект с ид. 44063.6221.4743.1.100), която е изградена южно от регулационната граница по действащия регулационен план - по контура на точки А, Б, 3, 4, А, ще попадне в границите на имот с ид. 44063.6221.4744

Изслушано в съдебното заседание, вещото лице заявява, че имотът на заинтересованите при допускане на изменението ще се намали по кадастрални граници, тъй като същият е придобит по регулационни граници.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА като подадена в срока по чл.149, ал.1 АПК, от активно легитимирано лице, с правен интерес да оспорва, насочена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА поради следните съображения:

Актът е издаден от компетентен административен орган – началника на СГКК-С., като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.54, ал.4 ЗКИР, съгласно която измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри 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. В настоящия случай процесните имоти се намират на територията на СО, Област С., поради което и компетентен да одобри или да откаже да одобри процесното изменение е именно началникът на СГКК-С..

Заповедта е издадена в предвидената от закона писмена форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, фактически и правни основания за издаването ѝ, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на издателя на акта, указания относно реда и срока за обжалване. От фактическа страна заповедта е мотивирана с припокриване на площи от имота на жалбоподателя с площи от имотите на заинтересованата страна и конкуриращи се титули на правото на собственост, а като правно основание за издаването ѝ е посочена разпоредбата на чл.54, ал.2 ЗКИР вр. чл.59, ал.1 АПК.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административно-процесуалните правила, които да са от категорията на съществени, които да са ограничили правото на защита на страните и да са препятствали възможността им адекватно да я организират и които да мотивират неговата отмяна. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание. Настоящия случай не е такъв. Видно от материалите по делото страните са надлежно уведомени по реда на чл.26, ал.1 от АПК като в дадения им срок са упражнили правото си на защита.

Правилно е приложен и материалният закон.

Производството по изменение на КККР е регламентирано от законодателя 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 очертанията 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 по местонахождение на имота /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/. При допълване на непълноти или поправяне на грешки в кадастралната карта проектът съдържа и данни от геодезически измервания /чл. 51, ал. 7 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 партии и извършеното вписване/ се издава скица-проект за недвижим имот, който не е отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри. Сред тези случаи са: промяна на граница по взаимно съгласие на собствениците и съединяване на поземлени имоти на различни собственици /чл. 52, ал. 1, т. 3-4 ЗКИР/. 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 случая оспорвания се позовава на грешки, които следва да се коригират въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти по смисъла на чл. 54, ал. 1 от ЗКИР. Съгласно скицата- проект и изготвената от вещото лице комбинирана скица, в кадастралната карта за територията на Столична община, район „П.“, се иска нанася ПИ с идентификатор 44063.6221.4744, в съответствие със северната граница на УПИ III-2984, 3066, кв. 171 по регулационен план на [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-435 от 10.11.2006г, с по-голяма площ от и различни граници. От друга страна ПИ с идентификатор 44063.6221.4743 се отразява с по-малка площ.

При това положение, дори и да се приеме, че е налице грешка, т.е. това фактическо установяване да предпоставя производство по чл. 54, ал. 1 и ал.4 във връзка с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, когато се установи наличието на спор за материално право, първо се разрешава той /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. 1 във връзка с 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, тъй като спорът за права може да бъде решен само от общия съд /Решение № 3443 от 05.03.2020г. по дело № 1232/2019г., II-ро отд. на ВАС/. В цитираното решение на ВАС е посочено също, че „за да се приеме спорът за обективизиран, 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“.

За да е налице „непълнота или грешка“ в одобрената КKKP по см. на § 1, т.16 от ДР на ЗКИР е необходимо да има несъответствие в данните за ПИ с идентификатор 44063.6221.4744 отразени в КKKP, спрямо действителното им състояние. В случая от събраните по делото доказателства, не се установява да има несъответствие между данните в КKKP и действителното им положение към момента. Това е така, тъй като и със заявлението, с което е започнало административното производство не е поискано поставяне на границите на имота, съобразно действителното им състояние на терена, а е претендирано това да стане съгласно плана за регулация, одобрен със Заповед № РД-09-435 от 10.11.2006г. Това означава, че няма грешка по см. на чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР, която да подлежи на отстраняване по този ред. Поставянето на кадастралните граници по регулационните такива по действаща регулация, не е грешка или непълнота, тъй като действителното състояние не е по регулационни граници. В случая, несъответствие в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта спрямо фактическото им състояние не се установява. Но дори и да е налице, при отнемане на част от площта на имот с идентификатор

44063.6221.4743 и промяна на неговата граница в полза на имот № 44063.6221.4744, административният орган правилно е съобрази индикацията за спор за материално право. При него най-често се поражда претенция, че реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот. /.../ При уважен иск за собственост на недвижим имот, в диспозитива на съдебния акт следва да се установи правото на собственост, а когато правният интерес за предявяване на иска произтича от допусната в кадастралната карта непълнота или грешка - да се посочи и в какво се състои същата. Съдебното решение, придружено от скица - проект, ще бъде основание за изменение на кадастралната карта от органите по кадастъра, както и за записване в кадастралния регистър на действителния собственик по реда на чл. 54, ал. 4 ЗКИР. Когато имотът се намира в урегулирана територия и имотните граници не съвпадат с регулационните, на изменение съгласно чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ ще подлежи и влезият в сила подробен устройствен план /арг. от Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016г. по дело № 8/2014г., ОСГК на ВКС на РБ/.

Постановеният отказ е съответен и на целта на закона, а именно недопускане на промени в кадастралната карта при наличието на какъвто и да било имуществен спор, който не е решен по общия исков ред със силата на пресъдено нещо.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт – издаден при отсъствие на някое от отменителните основания по чл.146 АПК. Този извод обуславя неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

Основателна при този изход на спора е претенцията на заинтересованите лица за присъждане на разноски, които следва да бъдат определени в размер на 1900 евро, от които сумата от 1500 евро адвокатско възнаграждение и 400 евро възнаграждение за вещо лице, своевременно поискани до приключване на устните състезания и доказани със списък по чл.80 от ГПК.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София – град, Второ отделение, 28 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата от С. Е. С., срещу Заповед № 18-7195/11.07.2025г., издадена от началник на Служба геодезия, картография и кадастър-С..

ОСЪЖДА С. Е. С., с ЕГН [ЕГН] да заплати на заинтересованите лица З. Д. С., И. Д. С. и И. П. Г. сумата от 1900 евро разноски.

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

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ: