

РЕШЕНИЕ

№ 36863

гр. София, 09.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 29.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **5471** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-чл.178 от Административно- процесуалния кодекс (АПК), вр. чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).
Образувано е по жалба от Л. С. М., Б. Л. М. и М. Л. М. (като наследници на Л. Б. М.), чрез пълномощника- адв. Кр. Г.-САК срещу Заповед №18-3209/08.04.2025 година, издадена от началника на СГКК, с която е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, [община], област С. (столица), одобрени със Заповед №РД-18-33/15.06.2010 г., издадена от изп. директор на АГКК, състоящо се в нанасяне на неточно отразен самостоятелен обект в сграда, съгласно Схема-проект 15-579151-08.04.2025 г., В ЧАСТТА относно промяната на самостоятелен обект с идентификатор 68134.105.95.1.29.

Наведените и аргументирани в жалбата основания за оспорване са за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели и до противоречие с материалноправните норми- -чл.146, т.3 и т.4 от АПК. Жалбоподателите твърдят, че при издаването на оспорената заповед не са били изяснени фактите и обстоятелствата от значение за случая, по конкретно наличието за титул за собственост на Л. Б. М.. Посочените от органа основания-заповед на МФ от 1992 г. и нотариален акт от 1959 г. не водели до обоснован извод за

промяна на собствеността.

С писмения отговор на жалбата, приложен в изпратената на съда административна преписка, ответникът оспорва основателността на жалбата. Изложените съображения са, че приложеният към жалбата документ за собственост не бил представен в СлГКК-С., а след изпращане на уведомление по чл.26, ал.1 от АПК да заинтересованите страни (ЗС) за образуваното производство по издаване на процесната заповед не са постъпили възражения.

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с постановеното по делото Определение №21414/21.06.2025 година за насрочването му в открито с.з. и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

В съдебно заседание пред Административен съд София- град, жалбоподателите се представляват от адв. Г., която поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ, както и за присъждането на направените по делото разноски, за които прилага списък по чл.80 от ГПК, вр. чл.144 от АПК. В определения ѝ от съда по нейно искане срок, депозира писмени бележки, в които аргументира основателността на жалбата.

Ответникът- началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-С. не се представлява в съдебно заседание.

Заинтересованите страни (ЗС) И. В. Д., С. Д. Д., С. К. Б. и Д. К. Д. се представляват от адв. П., която оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на направените по делото разноски и съгл. списъка по чл.80 от ГПК. Съображения за неоснователност на жалбата излага в депозирания по делото на 09.10.25 г. писмени бележки.

ЗС Б. Д. С. се явява лично и моли за отхвърлянето на жалбата, като се присъединява към становището на адв. П.. На 09.10.25 г. е постъпило и писмено становище от пълномощника му адв. К. за неоснователност на жалбата.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Приетият по делото Нотариален акт за продажба на недвижим имот №3, том XXXII, дело №6650/1992 г. на нотариус при П РС легитимира Л. Б. М. като собственик на помещение (дюкян) №5 в ЕС на [улица], [населено място], застроен на около 23 кв. м с клозет към него, при описани в нот. акт съседни.

В съответствие с Удостоверение за наследници изх.№РВЕ24-УГ01-10849/11.12.2024 г., Л. Б. М. е починала и е оставила за свои наследници по закон жалбоподателите по делото Л. С. М., Б. Л. М. и М. Л. М..

Административното производство по издаване на процесната заповед е започнало с подаването от ЗС по делото И. Д.- М., Б. С., Д. Д., С. Б., С. Д., чрез пълномощника им С. П. - В. на Заявление № 01-450506-16.08.2024 г. на СлГКК [населено място], с приложения към него документи и Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-211098-13.08.2024 г.

За образуваното производства са били изпратени уведомления по чл.26, ал.1 от АПК на Л. С. М., Б. Л. М. и М. Л. М., като видно от приложения в преписката известия за доставяне, същото е получено само от Л. С. М. на 18.10.24 г. (л.65 по делото). За останалите двама известията са върнати с отразяване от пощенския оператор: „непотърсени“ (л.55-56; л.63-64). У. съсобственик не е упражнил правото си на възражение.

С оспорената пред съда заповед е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, [община], област С. (столица), одобрени със Заповед №РД-18-33/15.06.2010 г., издадена от изп. директор на АГКК, състоящо се в нанасяне на неточно отразен самостоятелен обект в сграда, съгласно Схема-проект 15-579151-08.04.2025 г.

Видно от доказателствата по преписката и приетото по делото заключение по извършената СТЕ, описаният в Нотариален акт за продажба на недвижим имот №3/1992 г. магазин (дюкян) е нанесен в действащата КККР като самостоятелен обект с идентификатор 68134.105.95.1.29, с площ от около 49 кв.м

Приложеният към заключението на вещото лице (ВЛ) по извършената СТЕ Нот. акт №4, т. XXXII, дело №6651/1992 г. на нотариус при П РС легитимира Л. Б. М. като собственик на магазин №3 в ЕС на [улица], застроено на 17 кв.м , с клозет към него, при съсед: от две страни Б. Г., бул.В.Л. и стълбище, заедно с едно избено помещение при съсед: от две страни Б. Г., бул.В.Л., и коридор, както и 18/1000 ид.части от общите части на сградата и толкова ид.части от мястото, урегулирано в парцел VII кв. 439, цялото от 426.50 кв.м., м. Център. Описаният в този нот. акт магазин е идентифициран от ВЛ, като част от магазин, нанесен в КККР като самостоятелен обект с идентификатор 68134.105.95.1.30.

С процесната заповед, въз основа на скицата - проект, се нанасят нови граници на самостоятелен обект (СО) с идентификатор 68134.105.75.1.29 (без идентификаторът да се променя), при което

се намалява площта на обекта до 19.75 кв.м.(графично измерени). Изменя се и вписването относно собствеността на обекта, като същият се вписва на ЗС страни по делото, иницирали изменението. В административното производство ЗС са приложили следните документи за собственост: Нотариален акт за покупко-продажба №62 том XIV дело 4202 от 30.08.1958 г. (л.82 по делото), А. №9654 от 5.11.1975 г.(л.84 по делото), върху гърба на който има отбелязване за отписване на имота от актовете книги от 22.4.1992 г., както и Заповед № К-9400-030 от 30.3.1992 г. (л.86 по делото) за отписване на имота и възстановяването му на наследниците на Д. К. Д.. В документите за собственост е описан магазин № 6, с площ от около 17 кв.м., с клозет, при съсед: П. Н. от две страни, [улица]и Г. Г.. Приложени са и : умалено (и нечетливо) копие от чертеж на сградата, умалено копие от заверен от СО район С. проект към издаден акт за узаконяване на преустройство на магазина в сладкарница за 8 седящи места. Удостоверение за въвеждане в експлоатация (л.87 по делото), с оглед промененото предназначение на обекта в сладкарница. С Удостоверение за наследници № УГ01-2215/05.03.24 г. на СО-район „К. село“ заявителите са се легитимирали като наследници по закон на Д. К. Д., починал на 27.09.1990 г.

Нанесеният в скицата - проект СО с идентификатор 68134.105.95.1.29, одобрен с обжалваната заповед е по границите на обекта, за който е издадено удостоверението за въвеждане в експлоатация. Южната част на сега съществуващия СО с идентификатор 68134.105.95.1.29 след процесното изменение се придава към СО 68134.105.95.1.2 (апартамент)

ВЛ сочи още, че в СО - НАГ са налични чертежи на сградата и въз основа тях същото е идентифицирало самостоятелните обекти в първоначалния им вид и размери, като на Приложение 2 към заключението са посочени номерата на магазините, съгласно нотариалните актове. Съществува и друг чертеж на същата сграда с повече детайли на стените (Приложение 3 към СТЕ), по който е изработен проекта за преустройство на процесния обект в сладкарница .

В СО- район „С.“ за магазините в сградата са налични три одобрени проекта:

- одобрен проект за реконструкция на магазинно помещение за нуждите на фирма „Г.“ - продажба на автомобили Тойота, одобрен през м. юни 1992 г. за обединяване на магазини 2, 3, 4 и 5 в един магазин, със складово помещение в сутерена.

- акт за узаконяване №9 от 01.02.1996 г. на преустройство и основен ремонт на магазин на [улица] магазин за битова електроника - Приложение 4, 5 и 6. С проекта няма одобрени промени по общите контури на магазина на 1 (партерен) етаж, а само относно складовото помещение в сутерена.

- преустройство на магазин в сградата на [улица] (с лице към ул.проф. „Н.М.“) в сладкарница с 8 седящи места (за което част от документите са приложени на л.87 - л.89 по делото).

Нотариален акт за продажба на недвижим имот №3/92 г., приложен към заключението, легитимира жапбоподателите като собственици на магазин № 5, с площ от 23 кв.м , с клозет към него. Този магазин е включен в обема на съществуващия голям ъглов магазин, за който са първите два одобрени проекта, посочени по-горе. Към проектите, съхранявани в СО- район „С.“ са приложени нот. акт №3 и нот. акт №4, и двата от 07.05.1992 г.

ЗС са собственици на магазин № 6 с площ от 17 кв.м., съгл. н.а. № 62 том XIV дело 4202 от 30.08.1958 г., за който магазин се съхранява в СО район С. одобрен проект за преустройство и въвеждане в експлоатация като сладкарница с 8 места.

Въз основа на тези констатации, ВЛ обуславя извод, че двата магазина на страните по делото са съседни един на друг и е била налице грешка в КККР при изчертаването на самостоятелните обекти.

На място, на партерния етаж на сградата на [улица] (стар адрес: [улица]) към момента на огледа от ВЛ са разположени два магазина- магазин за дрехи северно от входа и стълбището на сградата с вход от [улица]и магазин А. (за алкохол), южно от входа на сградата, с вход от [улица]и спорният обект по делото – сладкарница, с вход откъм [улица](бивша „А. мак“). Източно от сладкарницата на партерния етаж на същата сграда е разположен апартамент, с вход от входа на жилищната сграда.

Към момента на огледа, процесният по делото магазин (сладкарница) е заключен и не функционира. От външния му оглед, измервания по фасадите на сградата, както и вътре в магазин А., ВЛ преценява, че помещенията му съответстват на нанесните в КККР с изменението, одобрено с оспорената заповед. В югоизточния ъгъл на сградата - по източната граница на спорния СО няма магазин, а има апартамент, който има две помещения към [улица], както е и според оригиналните чертежи на сградата, докато по действащата към момента КККР този апартамент има само едно помещение към улицата, което също се коригира с изменението на КККР с обжалваната заповед. Магазин А. функционира, като заеманата от него площ и граници на партерния етаж на сградата съответства на площта, показана в Акт №9 за узаконяване от 1996 г. Към момента на огледа от ВЛ, в магазина я няма показаната на чертежите стълба към сутерена на сградата, но сутеренът и обектите в него не са предмет на изменението в КККР с обжалваната заповед.

В заключение, ВЛ сочи, че описаният в Нот. акт №3/92 г. на жалбоподателите магазин №5, с площ от около 23 кв.м. по действащата КККР е нанесен като СО, с площ от около 48 кв.м., а по скицата -проект за изменение на КККР, одобрена с обжалваната заповед, става с площ от около 19 кв.м. Описаните в акта граници (съседни) са: [улица], Б. Г., стълбище и Вл. Г.. По отношение на [улица]ВЛ сочи, че очевидно е допусната грешка в наименованието на улицата, тъй като [улица]не граничи със сградата, в която се намира спорният обект, а е пряка на [улица]и е на около 120 метра от сградата. Отделно от това ВЛ сочи, че обратно на описаното, този обект не граничи със стълбищната клетка на сградата, както и с ъгловия магазин №4, собственик на който е бил Б. И. Г. (като в СО- район „С.“ е налично копие от н.а. №21, том XVIII от 18.10.1958 г. за покупката му). При тези данни, ВЛ сочи, че за имота на жалбоподателите няма съответствие на граници и площ между описаните в Нот. акт №3/92 г. и тези на СО 68134.105.95.1.29 както по действащата към момента ККР, така и с изменението на СО с обжалваната заповед.

СО на ЗС е описан в документите им за собственост като магазинно помещение №6, с площ от около 17 кв.м., с клозет (в А. е 19.75 кв.м.), при съседни: П. Н. от две страни, [улица](сега [улица]) и Б. Г.. ВЛ сочи, че разликата в площите се дължи на обстоятелството, че санитарните възли (клозети) не са били описвани като площ на обекта към 1958 г. По чертежите на сградата, налични в СО НАГ се установява, че от изток и от север магазинното помещение- СО на ЗС по делото граничи с апартамент на партерния етаж. Няма данни на кого е бил собствен този апартамент, но той граничи със СО на ЗС от две страни. При тези данни, ВЛ сочи, че площта на СО 68134.105.95.1.29 след изменението съответства на площта му по нотариален акт и на местоположението му, тъй като от чертежите на сградата се установява, че това е единственият обект с вход от [улица]и само с двама съседни от другите три страни. Границите на СО с идентификатор 68134.105.95.1.29 след изменението с обжалваната заповед съответстват и на действителното положение на място.

При изслушването му в съдебно заседание, ВЛ пояснява, че с процесното изменение, за имот с последни цифри 29 се променя конфигурацията и площта му, както и данните по отношение на собствеността му. В предложението за изменение на КК, одобрено с обжалваната заповед, този имот се нанася коректно, но се изменя и конфигурацията на имот с последни цифри 30. Като имот 30 се разделя на две части отделяйки имот, който е ъглов с последни цифри 35, който не е на жалбоподателите, а останалият имот с посл. цифри 30 е оставен като един имот, като всъщност имотите на жалбоподателите са два. Това е некоректното, което не касае нанасянето на имота на

заинтересованите страни. Некоректно е по отношение на имот 30, защото е трябвало да се нанесат два имота. Коректно е по отношение на имот 29. Би могло да бъде нанесен и имотът на заинтересованите лица, като се остави останалата част да бъде един общ имот, който впоследствие жалбоподателите да си разделят и тогава, ако решат, да си го нанесат. Нанесен е имот 35 без да са нанесени другите два имота. Малко по-късно обаче по време на изслушването му, ВЛ се коригира и заяви, че „имот 35 го е имало и преди процесното изменение“. Имотът на ЗС не може да бъде нанесен коректно, без да бъде засегнат СО на жалбоподателите в действащата КК, тъй като имот 29 в действащата КК е нанесен с некоректен контур, а като негови собственици в КР са вписани жалбоподателите, а не ЗС. За част от него обаче, като собственици се легитимират ЗС, иницирали изменението. Освен това, не би следвало СО да остават със същите идентификатор 29 и 30, тъй като принадлежат на различни собственици и според ВЛ се създават предпоставки за спорове и недоразумения. При такова изменение трябвало да се присвоят нови идентификатори. Преди нанасянето с процесното изменение, имот 29 е един голям имот, с площ от около 47-48 кв. метра. След процесното изменение, от този голям имот остава само западната част, като се променя и границата между имоти с посл. цифри от идентификаторите 29 и 30, като тази границата става начупена линия, както е заснето на място. Имотът на жалбоподателите и имотът на заинтересованите страни са съседни и не са идентични. При тези фактически установявания, съдът обуславя следните правни изводи по съществуването на спора:

Заповедта е издадена от компетентен орган-началника на СГКК-С.. Компетентността на органа произтича от чл.54 ал.4 ЗКИР, съгл. който 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.

Спазено е изискването за форма на адм. акт - 59, ал.2, вр. с ал.1 АПК и чл.54, ал.4 ЗКИР - актът е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който го издава, наименованието на акта, правните основания, послужили за издаването му. Фактическите основания на органа се съдържат в документите по преписката, което в съотв. със задължителната съдебна практика е допустимо.

Обратно на доводите на жалбоподателите, в административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, свързани с

изясняването на релевантните по случая факти и приложимите приложимите материалноправни разпоредби.

Приложеното органа правно основание е по чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР, съгласно който ККР се изменят при установяване на непълноти или грешки. За да е налице „непълнота или грешка“ в одобрената ККР, съгласно легалното определение - § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, трябва да има несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. В съответствие с изложените по-горе от съда фактически изводи, по делото безспорно се установи, че е налице грешка и непълнота в действащата КК и КР по отношение на СО, собствен на лицата, иницирали административното производство, които се отстраняват с одобреното изменение. Изменението се изразява в: отразяване на правилното местоположение и очертание на този СО, площ и собственици. Предметът на административното производство се определя от лицата, които са го иницирали, а това са ЗС по делото. Те са поискали от адм. орган СО с последни цифри 29 да бъде очертан с правилните граници и площ, както и да бъдат вписани в КР като негови собственици. За административния орган не е възникнало задължение да отстрани и др. грешки, в частност да нанесе коректните граници на СО на ЗС. Жалбоподателите не доказват, а и в хода по същество, вкл. и в депозираните по делото писмени бележки, не оспорват, че с процесното изменение се нанасят правилните очертавания на СО на ЗС, съобразно документа им за собственост. Не са налице и конкуриращи се титули за собственост по отношение на СО, по отношение на който се отстраняват грешките в ККР, за да се приеме, че е налице спор за собственост между жалбоподателите и ЗС по смисъла на чл.54, ал.2 от ЗКИР. Легално определение за „спор за материално право“ се съдържа в § 1, т. 16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. Налице е, когато в проекта за изменение на кадастралната карта местоположението и границите на имотите не съответстват на правата на собственост на всички заинтересовани лица съгласно представените и събрани писмени доказателства в административното производство. За да е налице спор за собственост, следва освен констатирано „застъпване“ на части от засегнатите имоти, да са налични и противопоставими документи за собственост (Решение № 7407 от 17.06.2021 г. на ВАС по адм. д. № 4731/2021 г., II о.), а такива в случая липсват. Обстоятелството, че се засягат три обекта

по сега действащата КК, обратно на доводите на пълномощника на жалбоподателите в писмените бележки, не означава, че следва да се отстранят грешките в пълнота по отношение на всеки един от тези имоти. Предмет на производството е само отстраняването на грешките и непълнотите по отношение на имота на лицата, иницирали изменението, който е и предмет на изготвения от правоспособно лице по ЗКИР проект. Жалбоподателите разполагат със самостоятелно право да иницират изменение на КК и КР по отношение собствените си имоти, съгл. нот. акт № 3 и нот. акт №4, и двата 1992 г. По делото се установи, че нот. акт №4 легитимира наследодателката на жалбоподателите Л. М. като собственик на магазин №3 в ЕС на [улица], застроен на 17 кв.м , с клозет към него, който е идентифициран от ВЛ, като част от магазин, нанесен в действащата КК като самостоятелен обект с идентификатор 68134.105.95.1.30. Нот. акт №4. легитимира жалбоподателите като собственици на магазин № 5, с площ от 23 кв.м, с клозет към него. Този магазин е включен в обема на съществуващия голям ъглов магазин, за който са първите два одобрени проекта, посочени от ВЛ, като същото е констатирало, че към тези проекти са приложени и двата нот. акта- № 3 и №4 от 1992 г. В този смисъл изглежда вероятно наследодателката на жалбоподателите да е иницирала преустройство, при което магазин № 5 се е включил в обема на по-голям ъглов магазин. Както съдът обаче вече посочи, това не са въпроси, свързани с предмета на делото. Затова са и релевантни разсъжденията на вещото лице, дали имотите на жалбоподателите следва да се нанесат като един общ имот или като два отделни имота. Ако жалбоподателите считат, че при нанасянето им е допусната грешка могат да иницират изменение на КК. Неоснователно, според съда, е и изявлението на ВЛ, че в случая е следвало да бъдат присвоени нови идентификатори. Съгласно чл.11, ал.6 от Наредба № РД-02-20-3 от 29.09.2016 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот и на номера на зоната на ограничение в кадастъра, нови идентификатори следва да бъдат присвоени при промяна на броя на самостоятелните обекти в сградата, а случаят не е такъв. Последното е видно както от заключението на ВЛ, така и от схемите по действащата КК на засегнатите СО (л.21, л.22 и л.24 по делото), съпоставени със схемата-проект (л.47) и проекта, изготвен от правоспособно по ЗКИР лице (л.80 по делото), по които е процедирано одобреното с оспорената заповед изменение. В случая са изменени границите и очертанието на СО на

ЗС по делото и данните за неговия собственик в КР, а при на изменение на граница и/или очертание на съществуващите обекти в кадастъра и изменения в данните за правото на собственост и други вещни права върху недвижимите имоти – обекти на кадастъра, одобрените идентификатори не се променят- чл.11, ал.1, т.1 и т.3 от Наредба № РД-02-20-3 от 29.09.2016 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот и на номера на зоната на ограничение в кадастъра.

В заключение, съдът сочи, че не констатира осъществено основание по чл.146 от АПК, поради което, неоснователната жалба следва да се отхвърли.

Основателно при това положение е искането на ЗС И. В. Д., С. Д. Д., С. К. Б., Д. К. Д. за присъждане на направените по делото разноски-1300 лева, заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат по договор за правна защита №11362/11.09.25 г. Съгласно чл.143, ал.4 от АПК, когато съдът отхвърли оспорването или прекрати производството, право на разноски имат и заинтересованите страни, за които актът е благоприятен.

Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.4 АПК, Административен съд-София град, II отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ по жалбата от Л. С. М., Б. Л. М. и М. Л. М. (като наследници на Л. Б. М.), чрез пълномощника- адв. Кр. Г.-САК срещу Заповед №18-3209/08.04.2025 година, издадена от началника на СГКК, с която е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, [община], област С. (столица), одобрени със Заповед №РД-18-33/15.06.2010 г., издадена от изп. директор на АГКК, състоящо се в нанасяне на неточно отразен самостоятелен обект в сграда, съгласно Схема-проект 15-579151-08.04.2025 г., В ЧАСТТА относно промяната на самостоятелен обект с идентификатор 68134.105.95.1.29.

ОСЪЖДА Л. С. М. с ЕГН [ЕГН], Б. Л. М. с ЕГН [ЕГН] и М. Л. М. с ЕГН [ЕГН] да заплатят на И. В. Д. с ЕГН [ЕГН], С. Д. Д. с [ЕГН], С. К. Б. с ЕГН [ЕГН] и Д. К. Д. с ЕГН [ЕГН] сумата от

1300 (хиляда и и триста) лева, разноски по делото.

**Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок от съобщаването му пред
Върховния административен съд.**

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: