Р Е Ш Е Н И Е
№ 44755

гр. София, 13.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 31 състав,** в публично заседание на 02.11.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **7283** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба, допълнително уточнена, от Столична община, подадена чрез юриск. К.-Ж., срещу Заповед № 18-3537-07.04.2026 г. на началник на Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – С., с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на [населено място], [община], област С. (столица), одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, състоящо се в нанасяне на нов обект в КККР – поземлен имот с идентификатор 32216.2292.103 с площ 202 кв. м, и промяна в границите на съществуващ обект в КККР – поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490, с площ преди промяната 455 кв. м и площ след промяната 253 кв. м.

В жалбата и в допълнителната молба се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт поради постановяването му в съществено нарушение на административнопроизводствените правила и при неправилно прилагане на материалния закон – отменителни основания по чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК. Жалбоподателят поддържа, че поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490 съответства на полски път по плана за земеразделяне (КВС) и попада изцяло в предвидена улична регулация съгласно Решение № 145 от 26.02.2009 г. на Столичния общински съвет (СОС), поради което представлява публична общинска собственост, за която по силата на чл. 56, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) не се съставя акт за общинска собственост. Твърди се, че новонанесеният имот с идентификатор 32216.2292.103 попада изцяло в улична регулация, действащият регулационен план е приет въз основа на неодобрен кадастрален план, а към

момента на одобряване на кадастралната карта не е съществувал имот, съответстващ по граници и площ на имот № 047006 по КВС. Изтъква се, че административният орган е процедирал изменението въпреки подадените възражения от общинската администрация, обективиращи спор за материално право по смисъла на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, което изключва законосъобразното извършване на кадастрална промяна по административен ред. Посочва се също, че самият заявител е подало молба за оттегляне и отмяна на заповедта. По тези съображения се иска отмяна на оспорената заповед. Претендира се присъждане на юрисконсултско възнаграждение в полза на Столична община.

Ответникът – Началникът на Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – С., в писмен отговор, депозиран с административната преписка, поддържа възражение, че заповедта е влязла в законна сила като необжалвана в срок. Оспорва жалбата и като неоснователна и моли тя да бъде отхвърлена. По същество твърди, че административната услуга е извършена при спазване на изискванията на ЗКИР и Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., въз основа на представени документи за собственост, геодезически измервания и приет проект на правоспособно лице. В случай на отхвърляне на жалбата прави възражение за прекомерност на претендираните разноски на основание чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Заинтересованата страна – Л. Г. Д., р.пр., не се явява и не се представлява в съд.з. и не ангажира становище в съдебното производство.

Административен съд София-град, 31 състав, като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и след цялостна служебна проверка на законосъобразността на оспорения административен акт на основание чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146 от АПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е инициирано по Заявление с вх. № 01-1001039-18.12.2025 г., подадено чрез правоспособно лице по ЗКИР, за издаване на удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на [населено място], [община], засягащо поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490, по възлагане от Л. Г. Д.. Към заявлението са приложени обяснителна записка, скица-проект, материали от геодезически измервания, комбинирана скица от 25.11.2025 г., застрахователна полица, Нотариален акт № 187, том CLXXVI, рег. № 74139, дело № 58359 от 28.08.2025 г., Нотариален акт № 81, том XXXIII, рег. № 12334, дело № 7372 от 06.04.2009 г., Нотариален акт № 62, том XXXIII, рег. № 12301, дело № 7351 от 06.04.2009 г.

В обяснителната записка на проекта е посочено, че с нотариални актове от 2009 г. е извършена покупко-продажба на имоти № 047006 и № 047007 по КВС на землището на [населено място]; с нотариален акт от 2025 г. е продаден имот с идентификатор 32216.2292.491 по КККР, представляващ имот № 047007 и част от имот № 047006, а с предложения проект се цели отстраняване на грешка в границите по реда на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР чрез обособяване на проектен имот с идентификатор 32216.2292.103 с площ 202 кв. м (с начин на трайно ползване „нива“), представляващ реална част от бивш имот № 047006 по КВС, попадаща в границите на съществуващ имот с идентификатор 32216.2292.490 от КККР.

Във връзка с постъпилия проект, с писмо изх. № 20-46-06.01.2026 г. началникът на СГКК – С. е изискал от Столична община – район „Банкя“ данни относно прилагането на регулационния план на м. „гр. Банкя – кв. Девети септември“, одобрен със Заповед № 331/17.10.1977 г. и Решение № 145 по Протокол № 33/26.02.2009 г. на СОС, за частта от имот № 047006 по КВС, попадаща в улична регулация, както и за проведени отчуждителни процедури.

С писмо с рег. № РБН26-ДИ01-10 от 05.02.2026 г. (входирано в СГКК – С. под № 05-1123-05.02.2026 г.), кметът на район „Банкя“ и главният архитект на района са уведомили СГКК – С., че имот с идентификатор 32216.2292.490 с площ 455 кв. м попада изцяло в улична регулация

между о.т. 140а и о.т. 140б и е образуван с влизането в сила на кадастралната карта през 2012 г.; че действащият регулационен план е изработен върху неодобрен кадастрален план, който не съответства на имота по КВС (имот № 047006); че с Решение № 145 от 26.02.2009 г. на СОС е приет проект за изменение на плана за регулация за кв. 42 и кв. 43, с който се открива задънена [улица], без да се одобрява кадастрален план; и че към момента на влизане в сила на регулационния план няма одобрен кадастрален план за територията и липсват предпоставки за прилагане на плана спрямо имот с идентификатор 32216.2292.490.

Въпреки получената информация от общинската администрация, началникът на СГКК – С. е издал Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-47881-19.02.2026 г. На 24.02.2026 г. от Л. Г. Д. е подадено Заявление вх. № 01-135071-24.02.2026 г. за нанасяне на настъпилите промени в КККР за имоти с идентификатори 32216.2292.490 и 32216.2292.103.

С Уведомление изх. № 24-13224-11.03.2026 г. по чл. 26, ал. 1 от АПК, получено в Столична община – район „Банкя“ на 13.03.2026 г. (вх. № РБН26-ДИ01-121), органът е уведомил общината за започналото производство и е предоставил 7-дневен срок за възражения. По повод това съобщение главният архитект на район „Банкя“ е изготвил становище с вх. № РБН26-ДИ01-121/01.04.2026 г., в което изрично е преповторено, че проектният имот с идентификатор 32216.2292.103, както и имотът с идентификатор 32216.2292.490 изцяло попадат във влязла в сила улична регулация и съответстват на полски път по КВС.

На 07.04.2026 г. инж. И. И., за началник на СГКК – С. (съгласно Заповед за оправомощаване № 18-2798-12.03.2026 г.), е издал оспорената Заповед № 18-3537-07.04.2026 г., с която на основание чл. 54, ал. 4 във връзка с чл. 54, ал. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР е одобрено изменението на КККР на [населено място] съгласно Скица-проект № 15-514065-07.04.2026 г., изразяващо се в: 1) Нанасяне на нов обект в КККР: поземлен имот с идентификатор 32216.2292.103, площ 202 кв. м, начин на трайно ползване „нива“, категория 0, записан като собственост на Л. Г. Д. въз основа на Нотариален акт № 81, том XXXIII, рег. № 12334, дело № 7372 от 06.04.2009 г.; и 2) Промяна в границите на съществуващ обект в КККР: поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490, с площ преди промяната 455 кв. м и площ след промяната 253 кв. м, начин на трайно ползване „за друг вид застрояване“, категория 0, с отбелязване за собственост и вещни права: „Няма данни“.

Издадената заповед е съобщена на жалбоподателя на 09.04.2026 г., а жалбата срещу нея е подадена на 23.04.2026 г., видно от пощенското клеймо.

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

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол по реда на чл. 54, ал. 6 от ЗКИР във връзка с чл. 145 и сл. от АПК.

Неоснователно е възражението на ответния орган за просрочие на оспорването и влизане в сила на заповедта. Заповед № 18-3537-07.04.2026 г. не е съобщавана самостоятелно на юридическото лице Столична община, а уведомлението е било изпратено единствено до район „Банкя“. Изпращането на съобщение за издаден административен акт по ЗКИР до съответната районна администрация не съставлява надлежно съобщаване на Столична община като самостоятелен правен субект и носител на вещни права, поради което срокът за оспорване по чл. 54, ал. 6 от ЗКИР не е започнал да тече и подадената жалба е в срок. В този смисъл е и практиката на Върховния административен съд в Решение № 4580 от 27.04.2026 г. по адм.д. № 1370/2026 г. на ВАС, II отд. Отделно от това, дори да се приеме съобщаването от 09.04.2026 г., жалбата подадена на 23.04.2026 г., т.е. в рамките на преклузивния 14-дневен срок.

Оспорването изхожда от активно легитимирана страна по смисъла на чл. 147, ал. 1 от АПК и § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР. Макар първоначално жалбата да е подписана от кмета на район

„Банкя“, който няма самостоятелна процесуална легитимация да представлява общината по спорове за общинска собственост, констатираната нередовност е валидно отстранена. С молба от 20.07.2026 г. процесуалният представител на Столична община – юрк. И. К.-Ж., надлежно преупълномощена от кмета на Столична община, потвърди всички извършени процесуални действия по делото от името на юридическото лице Столична община. Това потвърждаване валидира оспорването с обратна сила от момента на неговото извършване. Столична община има категоричен правен интерес от оспорването, тъй като с процесната заповед се засягат и изменят границите и се намалява площта на поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490, представляващ полски път и улична регулация – публична общинска собственост по силата на чл. 56, ал. 2 от ЗОС.

По съществото на жалбата, съдът взе предвид следното:

Оспорената Заповед № 18-3537-07.04.2026 г. е издадена от материално и териториално компетентен административен орган – временно изпълняващ функциите началник на СГКК – С., оправомощен съгласно Заповед № 18-2798-12.03.2026 г., в съответствие с правомощията по чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Актът е съставен в предвидената от закона писмена форма и съдържа изискуемите реквизити по чл. 59, ал. 2 от АПК.

При издаването на заповедта обаче са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и нарушение на материалния закон, които съставляват основания за отмяната ѝ по чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК.

Правното основание, посочено в оспорената заповед, е чл. 54, ал. 4 във връзка с чл. 54, ал. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР – отстраняване на непълнота или грешка в кадастралната карта и кадастралните регистри. По смисъла на легалната дефиниция в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, „непълноти или грешки“ са несъответствията в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на картата. Кадастралната карта няма конститутивно вещноправно действие, а отразява съществуващото на място фактическо и правно положение съобразно правата на собственост.

В настоящия случай оспореният административен акт е постановен в пряко нарушение на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Съгласно посочената разпоредба, когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаването на спора по съдебен ред, като влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т. 1 от ЗКИР. В нормата на § 1, т. 16 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. е регламентирано, че „спор за материално право“ е налице тогава, 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.

От събраните по делото доказателства безспорно се установява, че още преди издаването на акта административният орган е разполагал с изрични писмени възражения и официални данни от Столична община (писмо рег. № РБН26-ДИ01-10 от 05.02.2026 г. и становище рег. № РБН26-ДИ01-121 от 01.04.2026 г.), установяващи, че съществуващият поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490 по КККР съответства на полски път по КВС и попада в обхвата на улична регулация между о.т. 140а и о.т. 140б, предвидена с Решение № 145 от 26.02.2009 г. на СОС. Съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС улиците, площадите и общинските пътища представляват публична общинска собственост, за която не се изисква съставянето на актове за общинска собственост, а техният статут следва пряко от закона. Процедираното изменение, с което площта на имот с идентификатор 32216.2292.490 се намалява от 455 кв. м на 253 кв. м за сметка на

обособяването на нов имот с идентификатор 32216.2292.103 (с площ 202 кв. м), записан като частна собственост на заинтересованото лице Л. Д. въз основа на нотариален акт от 2009 г. за земеделски имот по КВС, пряко засяга претендираните от общината вещни права върху територия, отредена за улица и път.

В производството по поддържане и изменение на КККР органите по кадастъра и административният съд нямат материална компетентност да решават спорове за принадлежността на правото на собственост, нито да преценяват вещноправните последици и отчуждителното действие на регулационните планове. Администрацията и съдът извършват единствено външна проверка на представените документи за вещни права. Наличието на конкуриращи се документи и противопоставими претенции за собственост между частно лице и община върху една и съща реална площ съставлява обективна индиция за спор за материално право, което представлява абсолютна отрицателна материалноправна предпоставка за одобряване на изменението по реда на чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. При наличието на такива данни началникът на СГКК – С. е бил длъжен да откаже заявеното изменение.

Индиция за липсата на материалноправно основание за извършената кадастрална промяна е и обстоятелството, че самият заявител – Л. Д., чрез надлежно подадено Заявление с рег. № РБН26-ГР94-735 от 22.04.2026 г., изрично е признала, че процесният терен попада в улична регулация, и е заявила воля си издадената Заповед № 18-3537-07.04.2026 г. да бъде отменена/оттеглена.

По изложените съображения оспорената заповед се явява незаконосъобразна и следва да бъде отменена.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, Столична община има право на присъждане на направените по делото разноски. Искането за присъждане на юрисконсултско възнаграждение е своевременно направено. Съгласно чл. 143, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 78, ал. 8 от ГПК, чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, съдът определя юрисконсултско възнаграждение в размер на 70 евро, платими от Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалба на Столична община, Заповед № 18-3537-07.04.2026 г. на началник на Служба по геодезия, картография и кадастър– С., с която е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], [община], област С. (столица), одобрени със Заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, състоящо се в нанасяне на нов обект в КККР – поземлен имот с идентификатор 32216.2292.103 с площ 202 кв. м, и промяна в границите на съществуващ обект в КККР – поземлен имот с идентификатор 32216.2292.490, с площ преди промяната 455 кв. м и площ след промяната 253 кв. м, съгласно Скица-проект № 15-514065-07.04.2026 г.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Столична община сумата в размер на 70 евро (седемдесет евро), представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

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

СЪДИЯ: