Р Е Ш Е Н И Е
№ 41690

гр. София, 27.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 82 състав,** в публично заседание на 28.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **10492** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е във връзка с подадена жалба от И. Е. К. и И. В. К. от [населено място] чрез адв. Б. срещу изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) за поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6657, находящ се в район „М.“, СО, извършено без издаване на заповед от началника на СГКК С. във връзка със заявление вх. № 01-505995/27.06.2025 г. и заявление с вх. № 07-13933/01.08.2025 г.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на извършеното изменение, тъй като действителното състояние на границите, очертанията и правото на собственост на засегнатите имоти е предмет на разглеждане от гражданския съд по образувано гр. дело № 49858/2023 г. по описа на СРС, 27 с-в. Посочва се, че поисканото със заявление вх. № 07-13933/01.08.2025 г. изменение на КККР, касаещо новообразуван поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6657, не е следвало да бъде допускано, тъй като именно за този имот е налице висящ спор за собственост по реда на чл. 108 от ЗС и искане за отмяна на констативен нотариален акт по чл. 537, ал. 2 от ГПК. Приложено е и решение № 9641/23.05.2025 г. (невлязло в сила) по горепосоченото гр.дело, с което съдът е признал за установено по отношение на В. С. Ц. и К. Г. С., че И. К. и И. К. на основание нотариален акт за покупко-продажба № 185, т. II, рег. № 16623, дело № 330/2004 г., притежават правото на собственост върху недвижим имот с идентификатор 68134.4082.447 с площ 656 кв.м. по КККР на [населено място], одобрена със заповед № РД-18-15/06.03.2009 г., от който имот след изменение в кадастралната карта площ от 638 кв.м. е включена в границите на ПИ с идентификатор 68134.4082.6657 и площ от 17 кв.м. е заснета като ПИ с идентификатор 68134.4082.6645. Отменя констативен нотариален акт № 67, т. I, рег. № 6937, дело № 37/2023 г., с

който е признато, че В. Ц. е придобил на основание давностно владение правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4082.447 с площ 656 кв.м. по КККР. Акценитира се върху обстоятелството, че имот с идентификатор 68134.4082.6657 е образуван след завеждане на гражданското дело от страна на жалбоподателите и след вписването на исковата молба в Агенцията по вписванията.

Ответникът - началник на СГКК С. в писмено становище счита, че жалбата е неоснователна, като посочва, че с извършеното изменение на КККР без издаване на заповед е довършена процедурата по чл. 52 от ЗКИР, като изменението е извършено след постъпване на данните от вписан акт по реда на чл. 86, ал. 1 от ЗКИР.

Заинтересованите страни А. С. и Ц. П., редовно призовани, не взимат отношение по случая.

След като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна:

Със заявление вх. № 01-321775-24.04.2025 г. до АГКК било поискано издаването на удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР за имот с идентификатор 68134.4082.6657, находящ се в местността „М. 1“, [населено място]. Видно от приложената към заявлението обяснителна записка възложители на проекта били лицата Ц. П. и К. С.. Същите се легитимирали като съсобственици съответно на 2/9 и 7/9 идеални части от горепосочения имот, съгласно представен констативен нотариален кат № 79, том III, рег. № 9307, дело № 412/2024 г., съставен на основание чл. 587, ал. 1 от ГПК. Целта на проекта била „разделяне по регулация“ на имота, а правното основание – чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР. Било посочено, че разделянето на ПИ с идентификатор 68134.4082.6657 се налага с оглед действащия регулационен план на кв. 3ж на местността „М. 1“, одобрен с решение № 551/29.07.2009 г. на Столичния общински съвет. Били обособени поземлени имоти с проектни идентификатори:

- 68134.4082.416 – съответстващ на УПИ VIII-448 от кв.3ж;
- 68134.4082.417 – съответстващ на частта от засегнатия имот, която попада в УПИ VII-447 от кв.3ж;
- 68134.4082.419 – съответстващ на частта от засегнатия имот, която попада в УПИ VI от кв. 3ж.

Към обяснителната записка били приложени съответните скици-проект за новообразуваните поземлени имоти, извършените геодезически измервания, както и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 ЗКИР.

След извършена проверка на проекта за изменение на КККР и приложените към него документи, Агенцията издала удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-147359/14.05.2025 г. за ПИ с идентификатори 68134.4082.416, 68134.4082.417, 68134.4082.419, 68134.4082.6657.

Въз основа на така издаденото удостоверение била издадена скица-проект № 15-913579/04.06.2025 г. за горепосочените поземлени имоти. С нея се заличавал ПИ с идентификатор 68134.4082.6657 с площ 1080 кв.м., като се нанасяли нови обекти в КККР, а именно: ПИ с идентификатори: 68134.4082.416 с площ 442 кв.м., 68134.4082.417 с площ 449 кв.м., 68134.4082.419 с площ 190 кв.м. Със заявления вх. № 01-505995/27.06.2025 г. и № 07-13933/01.08.2025 г. К. С., А. С. и Ц. П. поискали нанасяне на настъпили промени в КККР, за което приложили:

- нотариален акт за дарение на недвижим имот № 145, т. II, дело № 303/2025 г., видно от който на 24.06.2025 г. К. С. дарил на своя син А. С. 7/9 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.4082.419; 7/9 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.4082.416; 2/3 идеални части от

ПИ с идентификатор 68134.4082.417.
- нотариален акт за продажба на недвижим имот № 148, т. II, дело № 306/2025 г., видно от който на 24.06.2025 г. К. С. продал на Ц. П. собствената си 1/9 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.4082.417;
- нотариален акт за продажба на недвижим имот № 149, т. II, дело № 307/2025 г., видно от който на 24.06.2025 г. Ц. П. продал на А. С. собствената си 2/9 идеална част от ПИ с идентификатор 68134.4082.419.
С уведомление изх. № 24-38596/15.08.2025 г. жалбоподателката И. К., заинтересованите страни А. С. и Ц. П. били уведомени, че във връзка с приет проект за изменение с удостоверение № 25-147359/14.05.2025 г. и приложен акт по реда на чл. 86, ал. 1 от ЗКИР било извършено изменение на КККР за ПИ с идентификатор 68134.4082.6657, находящ се в район „М.“, СО. Посочено било, че изменението се изразява в промяна границите на поземления имот съобразно скица-проект № 15-913579/04.06.2025 г., както и регистриране на данни за собствениците и актовете, от които черпят правата си.
Уведомлението било получено от жалбоподателката И. К. на 25.08.2025г., видно от доказателствата на л. 109 по делото, а жалбата, по която е образувано настоящото производство е постъпила в адм.орган на 07.09.2025 г.
При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:
Жалбата е допустима - подадена е от активно легитимирано лице, в законоустановения за това 14-дневен срок срещу подлежащо на оспорване изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. Жалбоподателите се легитимират като собственици на ПИ с идентификатор 68134.4082.447 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-15/06.03.2009 г., като представят нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 185, том II, рег. № 16623, дело № 366/2004 г. От заключението на назначената по делото съдебно-техническа експертиза се изяснява, че в обхвата на новообразувания въз основа на поцесната скица-проект № 15-913579/04.06.2025 г. ПИ с идентификатор 68134.4082.417, частично попада имотът на жалбоподателите, поради което за същите е налице правен интерес от настоящото оспорване.
Разгледана по същество, жалбата е основателна.
Производството по изменение на КККР е регламентирано в Глава шеста ЗКИР – „Поддържане в актуално състояние на кадастралната карта и кадастралните регистри“, чл. 51 и сл. Съгласно чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на: т. 1 изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на КККР. Нормата на чл. 52, ал. 1 от ЗКИР предвижда, че СГКК издава скица-проект за недвижим имот, който не е отразен в КККР, въз основа на проект за изменение в случаите на: т. 5 – снабдяване с акт за придобито по давност право на собственост или друго вещно право върху недвижим имот. Т. изменение в КККР се извършва без издаване на заповед и след постъпване на данните от вписан акт по реда на чл. 86, ал. 1 от ЗКИР (чл. 52, ал. 2 и чл. 53а ЗКИР).
Процесното изменение на КККР е следвало именно гореописаната процедура, тъй като въз основа подадени заявления, към които били приложени вписани в Агенция по вписванията нотариални актове за собственост върху обекти на КККР и получени по реда на чл. 86, ал. 1 от ЗКИР уведомления, началникът на СГКК в качеството му на компетентен административен орган, извършил изменение на КККР за ПИ с идентификатор 68134.4082.6657, без да издава нарочна заповед за това.
В случая, обаче, съдът констатира, че спрямо новообразуваните с извършеното изменение на КККР поземлени имоти е налице спор за материално право. Легалното 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. Видно от приложените по делото писмени доказателства, действителното състояние на границите, очертанията и правото на собственост по отношение на новообразуваните имоти с процесното изменение на КККР, е предмет на разглеждане от гражданския съд по образуваното гр. дело № 49858/2023 г. по описа на СРС, 27 с-в, въззивно гр. дело № 9108/2025 г. по описа на СГС. В случая, определена част от площта на имота на жалбоподателите се придава към площта на новообразуваните имоти с идентификатори 68134.4082.416, 68134.4082.417 и 68134.4082.419, без за това да е налично съгласие от страна на собствениците. Този спор не може да се разреши чрез представените по делото документи за собственост, тъй като проверката на източниците, удостоверяващи вещните права на жалбоподателите и заинтересованите страни, 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.

В заключение, началникът на СГКК – [населено място], незаконосъобразно е извършил оспореното изменение на КККР, без да съобрази наличието на висящ съдебен спор относно вещните права върху обектите на кадастъра, поради което същото следва да бъде изменено.

С оглед изхода на делото, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК в полза на жалбоподателите следва да бъдат възстановени направените и своевременно поискани разноски, а именно: 10,22 евро – държавна такса и 546,35 евро възнаграждение за вещо лице.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ извършено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри без издаване на заповед от началника на СГКК С. за поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6657, находящ се в район „М.“, Столична община, във връзка със заявление вх. № 01-505995/27.06.2025 г. и заявление с вх. № 07-13933/01.08.2025 г.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на И. Е. К. и И. В. К. сумата в размер на 556,57 евро, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: