Р Е Ш Е Н И Е
№ 46075

гр. София, 23.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 82 състав,** в публично заседание на 26.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **6236** 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 АПК.

Образувано е по подадена жалба от Ц. М. К.-С. от [населено място] срещу уведомление изх. № 24-20931/22.04.2026 г. на началника на СГКК-С., с което е съобщено за извършено изменение в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) за поземлен имот с идентификатор 22472.7415.44 по КККР на [населено място], р-н „П.“, Столична община.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на извършеното изменение, тъй като административният орган не е извършил проверка за безспорна идентичност между имотите, описани в представения нотариален акт, легитимиращ като собственици А. З. и Б. З. и този, представен от жалбоподателката. Твърди се, че към датата на придобиването на имота от жалбоподателката като собственик на процесния имот е фигурирало единствено дружеството „Екстрийм Спорт Жиро“ ЕООД. Също така от извършеното изменение и издадената скица не ставало ясно, какви идеални части от правото на собственост са записани за добавените като съсобственици лица.

Ответникът – началник на СГКК-С. в писмено становище по делото оспорва жалбата, поради което моли съда да я отхвърли като неоснователна.

Заинтересованите страни – А. Т. З. и Б. З. З., редовно призовани, не се представляват. В писмени бележки по делото излагат подробни доводи относно неоснователността на жалбата.

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

Със заявление вх. № 01-272896-18.04.2026 г. до АГКК било поискано нанасяне на настъпили промени в кадастралния регистър на недвижимите имоти (КРНИ) относно ПИ с идентификатор

22472.7415.44, находящ се в [населено място] пасарел, р-н П., Столична община, изразяващи се в записване като собственици на лицата Б. З. З. и А. Т. З.. Към заявлението бил приложен нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 53, том III, рег. № 9368, дело № 382/2007 г., чрез който на горепосочените лица бил прехвърлен неурегулиран, незастроен поземлен имот – нива № 012418, десета категория, с площ 1.992 дка, намиращ се в землището на язовир „Искър“, местността „Б.“, р-н П., СО. Представена била скица на нивата, издадена от Общинска служба „Земеделие“ въз основа на решение на Поземлена комисия № 14027/25.11.2002 г.

С оглед така представените документи на основание чл. 53, ал. 3 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) било извършено оспореното в настоящото производство изменение на данните в КРНИ за ПИ с идентификатор 22472.7415.44, състоящо се в записване на Б. З. и А. З. като собственици, както и актовете, от които черпят правата си. За извършеното изменение заявителите и жалбоподателката били уведомени с уведомление № 24-20931/22.04.2026 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. Жалбоподателката се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 22472.7415.24 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-19/27.01.2012 г., като представя нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 75, том II, рег. № 11955, дело № 246/2025 г., видно от който дружеството „Екстрийм Спорт Жиро“ ЕООД ѝ е продало поземлен имот, находящ се в [населено място], р-н „П.“, СО с площ 190 кв.м., с трайно предназначение на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване: „Нива“, с номер по предходен план: 1388.

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. В чл. 53, ал. 2 от ЗКИР е посочено, че при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот, в КРНИ се записват данните за всички лица и документи. На основание чл. 53а от ЗКИР измененията в КККР се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и чл. 53.

Процесното изменение на КККР е следвало именно гореописаната процедура, тъй като въз основа на подадено заявление, към което били приложени вписани в Агенция по вписванията нотариални актове за собственост върху обекти на КККР, началникът на СГКК в качеството му на компетентен административен орган, извършил изменение на КККР за ПИ с идентификатор 22472.7415.24, без да издава нарочна заповед за това.

В случая, обаче, съдът констатира, че в производството по изменение на КККР административният орган не е събрал всички необходими доказателства с оглед изясняване на фактическата обстановка по преписката, като по този начин е нарушил чл. 35 и чл. 36 от АПК и е допуснал съществено нарушение на административно-производствените правила, като съображенията за това са следните:

Хипотезата на чл. 53, ал. 2 от ЗКИР за изменение на КККР е допустима само при пълна идентичност на имотите по различните дублиращи се титули за собственост. Т. изменение може да бъде извършено само в случай, че за имот, нанесен с площ и граници в КК, се представи от различен от вече вписания в КР собственик дублиращ документ за собственост за същия имот. В случая заявителят на изменението на КР не установява право на собственост върху ПИ с

идентификатор 22472.7415.44, (за който имот жалбоподателката се легитимира като собственик въз основа на горепосочения нотариален акт), а представя титул за собственост върху неурегулиран, незастроен поземлен имот – нива № 012418, с площ 1.992 дка, намиращ се в землището на язовир „Искър“, местността „Б.“, р-н П., СО. Процесното изменение е допуснато спрямо поземлен имот с площ от 190 кв.м., находящ се в [населено място]. Очевидно е, че описаните недвижими имоти в представените пред органа титули за собственост се различават и не са идентични. В този случай административният орган е следвало да изиска от заявителя допълнителни документи, от които да е видно, в каква част посочената в нотариалния акт за замяна на недвижими имоти нива се припокрива с ПИ 22472.7415.44, тъй като това обстоятелство категорично не може да бъде изяснено единствено чрез представеното бледо копие на скица, издадена от Общинска служба „Земеделие“. Съобразно константната практика на Върховния административен съд производството по чл. 53, ал. 2 ЗКИР изисква лицето, което претендира да бъде вписано в регистъра с дублиращи се права, да представи документи за собственост за имота, които да са идентични по вид, площ и граници с имота, вписан в кадастралната карта.
Ето защо, като не е изяснил обстоятелства от съществено значение за правилното развитие на административното производство, ответникът е извършил изменение в КККР при съществено нарушение на административнопроизводсвените правила, поради което и на основание чл. 146, т. 3 от АПК, същото следва да бъде отменено, а преписката върната на органа със задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона.
Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, 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 22472.7415.44 по КККР, находящ се в [населено място], р-н „П.“, Столична община, във връзка със заявление вх. № 01-272896-18.04.2026 г. до АГКК.

ВРЪЩА преписката на началника на СГКК-С. за ново произнасяне съобразно указанията, дадени в настоящото решение по тълкуване и прилагане на закона.
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: