

РЕШЕНИЕ

№ 28305

гр. София, 14.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 15.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **12765** 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 подадени жалби от Л. К. С., Б. Б. С., Н. С. Н. чрез адв. В., Д. Х. Д. чрез адв. В. и М. Х. М. чрез адв. В. срещу заповед № 18-6850/03.07.2025 г. на началника на СГКК [населено място], с която на основание чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3, чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР е одобрено изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица-проект № 15-1016866-02.09.2022 г., състоящо се в отстраняване на непълнота или грешка, а именно: промяна на имоти с идентификатори 68134.514.115, 68134.514.327, 68134.514.328, 68134.514.329, 68134.514.336, 68134.514.337, 68134.514.341 и 68134.514.343 в съответствие границите на УПИ V-за училище, кв. 39, по плана на м. „Градската част Зона Б-15 и части от Зони Б-16 и Б-17“, одобрен със заповеди № РД-50-09-106/12.04.1985 г.; № РД-09-50-103/23.02.1999 г.; № РД-09-50-149/17.03.2001 г., № РД-09-50-869/07.06.2010 г. и РСР20-РА50-9/23.03.2023 г.

В жалбите на М. М., Д. Д. и Н. Н. се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед, като издадена в нарушение на материалните разпоредби и при съществено нарушение на административнопроизводствените правила. Посочва се, че съгласно скицата-проект към оспорената заповед, от имот с идентификатор 68134.514.327 се отнемат 8 кв.м., като при промяната на границите му се намаляват нормативно установените изисквания за отстояние на енергийните обекти до границите на имотите, в които са изградени, доколкото в имота се намира трафопост. С оглед отнемането на части от засегнатите имоти, се релевира и наличието на предпоставка за възникване на вещноправни спорове. В жалбата на Л. С. и Б. С., съсобственици

на ПИ с идентификатор 68134.514.341, се посочва, че в имота им е изградена и въведена в експлоатация жилищна сграда с гаражи, достъпът до които става невъзможен с предвиденото в процесната заповед изменение. Освен това между този имот и имот с идентификатор 68134.514.329 е изградена масивна ограда, която също бива засегната с изменението.

В съдебно заседание жалбоподателите, редовно призовани, се представляват от адв. А. и адв. В., които поддържат жалбите и молят съда да отмени оспорената заповед. Претендират сторените по делото разноски.

Ответникът – началник на СГКК [населено място], редовно призован, се представлява от юрк. Д., която оспорва жалбите като неоснователни, счита заповедта за изменение на КККР за правилен и законосъобразен административен акт.

Заинтересованите страни – редовно призовани, не взимат становище по делото.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Административното производство е започнало във връзка с подадено заявление вх. № 01-51236/01.02.2021 г. от Столична община, р-н „С.“ до СГКК С., в което се искало издаване на удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на [населено място], одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г., за поземлени имоти с идентификатори 68134.514.115, 68134.514.327, 68134.514.328, 68134.514.329, 68134.514.336, 68134.514.337, 68134.514.341, 68134.514.342 и 68134.514.343, находящи се в р-н „С.“, СО, изразяващо се в промяна границите на имотите в съответствие с границите на УПИ V-за училище, кв. 39, по действащия регулационен план на м. „Градската част Зона Б-15 и части от Зони Б-16 и Б-17“, одобрен със заповеди № РД-50-09-106/12.04.1985 г.; № РД-09-50-103/23.02.1999 г.; № РД-09-50-149/17.03.2001 г., № РД-09-50-869/07.06.2010 г. и РСР20-РА50-9/23.03.2023 г. Към заявлението били приложени обяснителна записка, проект за изменение, комбинирана скица за пълна или частична идентичност за УПИ V-за училище, кв. 39, както и акт за публична общинска собственост № 20/30.01.1997 г. Въз основа на така представените документи било издадено удостоверение № 25-50761/23.02.2021 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за горепосочените имоти.

Със заявление вх. № 01-428529/26.07.2022 Столична община, р-н „С.“ поискала нанасянето на промените в КККР за ПИ с идентификатор 68134.513.329, УПИ V-за училище, кв. 39, по действащия регулационен план на м. „Градската част Зона Б-15 и части от Зони Б-16 и Б-17“. В тази връзка с уведомлението на основание чл. 26, ал. 1 от АПК заинтересованите лица били уведомени за започналата процедура по изменение на КККР, засягаща имоти с идентификатори 68134.514.115, 68134.514.327, 68134.514.328, 68134.514.329, 68134.514.336, 68134.514.337, 68134.514.341, 68134.514.342 и 68134.514.343.

На 30.11.2022 г. постъпило възражение вх. № 02-1413 от М. А. А.-Б., в което сочала, че с предвиденото изменение новите граници на имот с идентификатор 68134.514.337 минават по стената на намиращата се в имота 100 годишна къща, както и се засяга изградената зад нея телена ограда.

С оспорената в настоящото производство заповед № 18-6850-03.07.2025 г. началникът на СГКК на основание чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3, чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 51, ал. 1, т. 1 от ЗКИР одобрил изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица-проект № 15-1016866-02.09.2022 г., състоящо се в отстраняване на непълнота или грешка, а именно: промяна на имоти с идентификатори 68134.514.115, 68134.514.327, 68134.514.328, 68134.514.329,

68134.514.336, 68134.514.337, 68134.514.341 и 68134.514.343 в съответствие границите на УПИ V-за училище, кв. 39, по плана на м. „Градската част Зона Б-15 и части от Зони Б-16 и Б-17“, одобрен със заповеди № РД-50-09-106/12.04.1985 г.; № РД-09-50-103/23.02.1999 г.; № РД-09-50-149/17.03.2001 г., № РД-09-50-869/07.06.2010 г. и РСР20-РА50-9/23.03.2023 г. В мотивите на заповедта се посочвало, че границите между поземлените имоти не съвпадали с границите на имотите по действащия регулационен план, като обособените на място огради между имотите не представляват пречка за одобряване на исканото изменение.

С процедурираното изменение се засягали границите на следните поземлени имоти и тяхната площ се променя, както следва:

- ПИ с идентификатор 68134.514.341, начин на трайно ползване: високо застрояване (над 15м.), собственост на Д. С., М. И., Кръсто И., И. Б., с площ преди промяната – 306 кв.м, след промяната – 293 кв.м;
- ПИ с идентификатор 68134.514.337, начин на трайно ползване: ниско застрояване; собственост на М. А. и А. А., с площ преди промяната – 471 кв.м., след промяната – 465 кв.м.
- ПИ с идентификатор 68134.514.327, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс; собственост на Д. Д., М. М., Т. Т. и Н. Н., с площ преди промяната – 598 кв.м, площ след промяната – 590 кв.м.
- ПИ с идентификатор 68134.514.336, начин на трайно ползване: средно застрояване; с площ преди промяната – 407 кв.м, след промяната – 397 кв.м.

По делото е допусната и приета съдбно-техническа експертиза, чието заключение съдът кредитира, като обосновано и безпристрастно, като не възникват съмнения относно неговата правилност. Вещото лице е посочило, че действащ за имот с идентификатор 68134.514.327 регулационен план е И. за кв. 39, одобрен със заповед № РД-09-50-869/07.06.2010 г. С реализирането на предвиденото изменение в КKKP в границите на имота, съществуващата ограда се измества, като се отнемат 8 кв.м. от парцела. Отразено е, че масивната ограда не съответства на границите на имота нито по предходния регулационен план от 1999 г., нито на тези по регулационния план от 2010 г. Също така съществуващият в имота трафопост след изменението ще попада и в ПИ 68134.514.329. Относно имот с идентификатор 68134.514.341 е посочено, че за същия действащ план е ЧИЗKP за кв. 39, одобрен със заповед № РД-09-50-103/23.02.1999 г. Посочено е, че съществуващата на място масивна ограда между ПИ 68134.514.341 и ПИ 68134.514.329 не съответства на границата на имот 341, отразена в КKKP, не съответства и на границата, отразена в архивния кадастрален план, както и на границите на имота по действащия регулационен план. Направена е констатацията, че ако бъде приложено изменението на границите на КKKP, ще се наложи преработка и изместване на съществуващата масивна ограда, като гаражите, находящи се от североизточната страна на сградата, ще бъдат практически неизползваеми.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима, насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена от активно легитимирано лице, в законоустановения 14-дневен срок по чл. 54, ал. 6 ЗКИР във връзка с чл. 149, ал. 1 АПК. Жалбоподателите се легитимират като носители на вещни права върху имотите, засегнати от предвиденото с оспорената заповед изменение на КKKP, като представят съответните нотариални актове и удостоверения за наследници.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Заповедта е издадена от компетентен орган - началника на СГКК-С.. Компетентността на органа

произтича от чл. 54, ал. 4 ЗКИР, съгласно 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 административния акт – чл. 59, ал. 2 АПК и чл. 54, ал. 4 ЗКИР - актът е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който го издава, наименованието на акта, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му. За част от мотивите на органа, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта. В производството не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като на всички заинтересовани страни е било осигурено правото им да участват в развилата се процедура чрез изпращане на съответните уведомления за това.

Заповедта, обаче, е издадена в противоречие с материалноправните норми по следните съображения:

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.

Процесният казус, се отнася за твърдени непълноти и грешки, които се допълват или поправят от службите по геодезия, картография и кадастър въз основа на писмени доказателства и проект за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти /чл. 54, ал. 1 от ЗКИР/. Целта на процесното изменение на КККР е привеждане на имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.514.329 в съответствие с регулационните граници на УПИ V-за училище, кв. 39. В оспорената заповед административният орган се е позовал на представената от заявителя комбинирана скица за пълна или частична идентичност между ПИ с идентификатор 68134.514.329 и УПИ V-за училище, кв. 39, по плана на м. „Градската част Зона Б-15 и части от Зони Б-16 и Б-17“, от която се установява, че кадастралните граници на поземленият имот не съответстват с неговите регулационни такива.

От приетата по делото СТЕ се установява, че материализираните на място граници на ПИ с идентификатори 68134.514.327 и 68134.514.341 с имот с идентификатор 68134.514.329 не съответстват на границите на съответните УПИ по действащия регулационен план, а по отношение на имот 341 и с границата, отразена в КККР. Вещото лице е посочило, че не са установени документи за уреждане на сметки по регулация, като в този случай регулационният план от 1999 г. не е приложен по отношение на спорната граница между имот ...341 и 329. Тук е мястото да се посочи, че по действащата към датата на издаване на заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК нормативна уредба /чл. 14, ал. 1 Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, отменена, ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г./ съществуващата материализирана на място граница между два имота, е с приоритетно приложение за определяне на действителното ѝ положение, спрямо тяхната граница по регулационните планове.

Съгласно разпоредбата на § 5, ал. 1 ПЗР от ЗКИР урегулиран поземлен имот, по отношение на който планът за регулация е приложен, се отразява в кадастралната карта в съответствие с

регулационните му линии като поземлен имот. Цитираната норма поставя прилагането на регулационния план като задължително условие за отразяването на регулационните граници като имотни. По смисъла на § 22, ал. 1, т. 1 ЗР на ЗУТ регулационният план се счита за приложен с плащането на дължимите обезщетения за придадените по регулация имоти или части от тях. В административното производство въпросът за прилагането на действащия регулационен план по отношение на процесните имоти не е изследван, като мотиви в тази насока не са изложени в издадената заповед.

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 дори и да е налице несъответствие в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта спрямо действителното им състояние, то при отнемане на част от площта на имот и придаването му към друг, (както е извършено с имоти с идентификатори 68134.514.341, 68134.514.337, 68134.514.327 и 68134.514.336), административният орган е следвало да съобрази индицията за спор за материално право. „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 адм. 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 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 /Решение № 3443 от 05.03.2020г. по адм. дело № 1232/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

В този смисъл, след разрешаване на спора за материално право пред общия съд, би могло да се претендира изменение на КККР за ПИ с идентификатор 68134.514.329, съответно – това да доведе и до приемането на нов регулационен план по чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ. По преписката не се съдържат данни в какво точно се състоят непълнотите и грешките, които съгласно § 1, т. 16 ДР на ЗКИР трябва да са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние и то към момента на одобряване на кадастралната карта. Поставянето на регулационните граници като граници на отразените в кадастралната карта имоти по неприложена регулация не е грешка или непълнота, тъй като действителното състояние към момента на одобряване на кадастралната карта не е по регулационни граници. Така вж. Решение № 13270 от 26.10.2020г. по адм. дело № 3754/2020г., II-ро отд. на ВАС на РБ.

В заключение, оспорената заповед № 18-6850/03.07.2025 г. на началника на СГКК [населено място] представлява незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменена.

С оглед изхода от делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК в полза на жалбоподателите следва да бъдат възстановени направените от тях и своевременно поискани разноски. Съобразно представения списък и приложените договори за правна помощ и преводни нареждания, сторените от жалбоподателите Д. Д., Н. Н. и М. М. разноски възлизат в размер на по 713,78 евро за всеки един от тях и представляват заплатена държавна такса от 5,11 евро, възнаграждение за вещо лице и 640 евро адвокатски хонорар. Жалбоподателите Л. С. и Б. С. също са представили документи за извършените разноски по делото, възлизащи в размер на по 853 евро – 750 евро заплатен адвокатски хонорар, и по 103 евро за вещо лице.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-11002/03.10.2023 г. на началника на Службата по геодезия картография и кадастър [населено място], с която на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 и ал. 2, чл. 54, ал. 1 и ал. 4 ЗКИР се одобрява изменението в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район В., СО, одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица-проект № 15-1362565/23.11.2022 г..

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Д. Х. Д., Н. С. Н. и М. Х. М. сумата в размер на по 713,78 евро разноски по делото за всеки един от тях.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър да заплати на Л. К. С. и Б. Б. С. сумата в размер на по 853 евро разноски по делото за всеки един от тях.

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: