

РЕШЕНИЕ

№ 39134

гр. София, 24.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 22.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **7301** 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. АПК, вр. чл.51, ал.3 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е на основание изпратена от СГКК жалба от Г. Г. Ч. от [населено място] срещу обективирания в писмо изх. №20-2809/15.04.2025 г. отказ на Началника на СГКК – С. да го нанесе в кадастралните регистри като собственик на построената от него сграда с идентификатор 14831.6515.5327.2, построена в ПИ с идентификатор 14831.6515.5327 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения отказ. Твърди се, че за жалбоподателят, в качеството му на собственик на ПИ, в който е построена сградата, и в качеството му на възложител на строежа ѝ, които факти се установяват от представените от него доказателства, е налице основание за нанасянето му като собственик на сградата. Счита, че административният орган, в лицето на АГКК, в не се съобразил със закона. Вместо това с обжалвания отказ неоснователно е приел, че заявителят не е представил на основание чл. 30, ал. 2, т. 2 от ЗКИР документи, от които като собственик черпи правата си, макар, че те са представени по преписката. По този начин административния орган е поставил пред носителите на правото на собственост върху сгради, построени в собствените им поземлени имоти, изисквания, които съществено нарушават и засягат техните права и интереси, заставляйки ги да извършват редица действия и да ангажират съществен времеви и имуществен ресурс, снабдявайки се с констативни актове, за правата си, които те вече са установили въз основа на закона пред него. По тези съображения, подробно мотивирани и поддържани в съдебно заседание, се иска оспореният отказ да бъде отменен и ответникът да бъде задължен да го впише като собственик на сградата. Претендира присъждането на направените от

него разноси в размер на 10 лева.

Ответникът Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. е изразил писмено становище за неоснователност на жалбата. Счита оспорения отказ за законосъобразен, тъй като при подаване на заявление с вх. № 01-76932/29.01.2025 г. не са изпълнени изискванията на чл.30, ал.2, т.2 и чл.61, ал.1, т. 1-11 от Закона за кадастъра и имотния регистър, във връзка с чл. 112 от Закона за собствеността, за регистриране на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/. Прави възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателя разноси.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие на административната преписка.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Видно от приложените към преписката доказателства административното производство е образувано по Заявление №01-76932/29.01.2025 г. до Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), с което Г. Г. Ч. от [населено място] е заявил нанасянето му като собственик на построената сграда с идентификатор 14831.6515.5327.2 в кадастралните регистри и издаване на скица на същата сграда. Към заявлението са приложени 1. Нотариален акт вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 65447/09.10.2017 г., като акт № 97, том CXLVIII; Нотариален акт вписан в Служба по вписванията-С. с вх. рег. № 8196/15.02.2018 г., като акт № 192, том XVII и Удостоверение за въвеждане в експлоатация №856/07.10.2022 г. На 04.03.2025 г. е издадена Скица на сграда №15-358214 за сграда с идентификатор 14831.6515.5327.2, в която заявителят не е посочен като собственик на същата.

След подадена жалба от Ч. до О., препратена и регистрирана с вх. №07-5758/09.04.2025 г. на СГКК е издадено оспореното в настоящото производство писмо, в което е посочено, че приложените документи по Заявление №01-76932/29.01.2025 г., включително актът за въвеждане в експлоатация не изпълняват изискванията на чл.30, ал.2, т.2 и чл.61, ал.1, т. 1-11 от Закона за кадастъра и имотния регистър, във връзка с чл. 112 от Закона за собствеността, за регистриране на данни в кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/. Предвид това изменение в КРНИ на район „П.“ за сграда с идентификатор 14831.6515.5327.2 може да бъде извършено след представяне на доказателства, че има годно правно основание за това по законоустановения ред.

Писмото е получено от оспорващия на 27.06.2025 г.

От приложените по делото нотариални актове за собственост и скици се установява, че оспорващият е собственик на ПИ с идентификатор 14831.6515.5327 и е нанесен като такъв в КРНИ на основание нотариалните актове, приложени към заявлението, въз основа на което е образувано процесното производство. Сграда с идентификатор 14831.6515.5327.2 е нанесена в кадастралната карта в ПИ с идентификатор 14831.6515.5327 по КККР на [населено място], общ. Столична, одобрени със Заповед №РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК. В КРНИ няма нанесени носители на вещни и други права по отношение на същата.

По силата на представеното удостоверение за въвеждане в експлоатация, издадено от Гл. архитект на Столична община, „Еднофамилна жилищна сграда“ , пета категория, намираща се в ПИ с идентификатор 14831.6515.5327, м „с.Г.-терасите“, район „П.“ – СО, с възложител Г. Г. Ч., е въведена в експлоатация на 07.10.2022 г.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е депозирана в законоустановения в чл.149, ал.1 АПК срок. Оспореното писмо, в което е обективиран изричен отказ, е получено от оспорващия на 27.06.2025 г., а жалбата е подадена на 03.07.2025 г. Спазени са изискванията на закона и жалбоподателят е надлежна

страна, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

В случая сградата, по отношение на която е поискано вписване в кадастралните регистри е нанесена в кадастралната карта, без данни за собственици или носители на други вещни права. Следователно административният орган е бил сезиран с искане за нанасяне на данни за собственост в кадастралните регистри относно новопостроена сграда, нанесена в кадастралната карта, т.е. по чл.53, ал.1, т.1 ЗКИР.

Съдът счита, че оспорения отказ на кадастралните регистри е издаден от компетентен орган по чл. 51, ал. 2 ЗКИР. Макар че е издаден под формата на писмо, съдът намира, че е спазена установената форма. Отказът е издаден в писмена форма и е със съдържание, достатъчно да се разбере на какво основание е отказано вписване на жалбоподателя в кадастралните регистри. Писмото, което го обективира съдържа изложение на фактически и правни основания в обем, позволяващ да се разбере волята на органа, т. е. мотивиран е.

В хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, които на самостоятелно основание да водят до незаконосъобразност на отказа.

Същият обаче е материално незаконосъобразен.

Измененията в КРНИ се извършват при възникване на нови или при промяна на данните, подлежащи на записване; при отпадане на основанията за извършено записване, в случаите на ал. 2 и чл. 41, ал. 6; при констатиране на несъответствие между данните в кадастралния регистър на недвижимите имоти и източника, удостоверяващ данните /чл. 53, ал. 1 от ЗКИР/.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗКИР данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, се набират от източниците визирани в т. 1-7 на нормата. В КРНИ тези данни се записват въз основа на акта, от който носителите черпят правата си, или въз основа на източници, които съдържат данни за акт, от който лицето черпи правата си /чл. 25, ал. 6 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР/.

С оглед събраните в хода на процеса писмени доказателства се стига до извод, че заявителят е собственик на ПИ, в който е построена нанесената в същия сграда. От представеното удостоверение за въвеждане в експлоатация е видно, че възложител на строежа на сградата е именно собственикът на земята, върху която е построена. Предвид това съдът счита, че с тези доказателства заявителят е установил, че като собственик на ПИ е собственик и на построената в него сграда в същия имот. По силата на чл.92 ЗС собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. А друго не е установено, доколкото заявителят е възложител на строежа и следователно е собственик и на сградата.

Като не е зачел представените от заявителя документи като източник, който съдържа данни за акт, от който лицето черпи правата си, ответникът е постановил незаконосъобразен отказ за вписването му в КРНИ, в противоречие с материалния закон. Предвид това същият следва да бъде отменен и преписката изпратена на административния орган за ново произнасяне, при съобразяване дадените в мотивите на настоящето решение указания по тълкуването и прилагането на закона.

При този изход на делото основателно се явява своевременно направеното от оспорващия искане

за присъждане на разноси на основание чл.143, ал.1 АПК. Оспорващият претендира, а и от данните по делото е видно, че същият е сторил такива само за внесена държавна такса от 10 лева. Предвид това Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град, чийто орган е издал отменения отказ, следва да бъде осъдена да му ги заплати.

Водим от гореизложеното и на основание чл.173, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ обективирания в писмо изх. №20-2809/15.04.2025 г. отказ на Началника на СГКК – С. да нанесе Г. Г. Ч. от [населено място] в КРНИ като собственик на сграда с идентификатор 14831.6515.5327.2, построена в ПИ с идентификатор 14831.6515.5327 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

ИЗПРАЩА преписката на Началника на СГКК – С. за ново произнасяне по Заявление №01-76932/29.01.2025 г., подадено от Г. Г. Ч. от [населено място], при съобразяване дадените в мотивите на настоящето решение указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град да заплати на Г. Г. Ч. от [населено място] деловодни разноси в размер на 10 (десет) лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: