Р Е Ш Е Н И Е
№ 40298

гр. София, 17.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 22 състав,** в публично заседание на 18.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **13444** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/, във връзка с чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на "Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, представлявано от В. Л. С. и Г. М. М., срещу заповед № 18-11897/05.11.2025г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ – [населено място].

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна, поради постановяването й в противоречие с материалния закон и процесуалните правила.

Твърди, че в обема на сграда с идентификатор № 68134.1202.449.13 съществува отделно помещение за енергопроизводство, представляващо енергиен обект - трансформаторен пост, изграден още през 1965 година, което било видно от АДС № 05450/25.08.2005г. Никъде в схемата-проект, в ръчната скица или в обяснителните записки към проекта за изменение на КККР не е било отбелязано действителното положение за този обект. Очертанията, площта и границите на самостоятелните обекти с идентификатори № 68134.1202.449.13.1 и № 68134.1202.449.13.2, също и принадлежността на правото на собственост върху тях, били неправилно определени и несъобразени с фактическото състояние и с наличните доказателства.

Административният орган неправилно е преценил, че не е налице спор за материално право относно самостоятелен обект с идентификатор 68134.1202.449.13.2, поради което е следвало да бъде издадена заповед едва след разрешаване на този спор. Единствен собственик на изградения трафопост било дружеството, в чийто капитал бил включен енергийният обект.

Счита, че когато има данни за спор за материално право, е налице отрицателна материалноправна предпоставка за отстраняване на непълнотата и грешката в кадастралната

карта. Ответникът е следвало да постанови отказ, като съобрази фактическото положение, направените от страните доводи и възражения и да приложи правилно материалния и процесуалния закон.
Административният орган е издал акта в нарушение на чл. 35 от АПК без да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая, както и възражението на жалбоподателя. Не отговаряли на действителното положение обяснителната записка и ръчната скица /графична част към нея/ като неправилно е бил очертан СОС с идентификатор № 68134.1202.449.13.1, в чийто обем е разположен и енергиен обект - сграда за енергопроизводство /трансформаторен пост/. Записите в КРНИ не съвпадали на представените още с одобряване на КККР през 2015 г. документи за собственост, както и на приложените с исканото изменение документи от заявителя.
Отделно от това издадената заповед не съответствала и на съществуващите на място граници и очертания на обектите и съоръженията в сградата. Неправомерно се заличавал самостоятелен обект, но и невярно се отразявали очертанията, границите и площите на самостоятелните обекти в нея, както и документите за собственост.
В обжалваната заповед неправилно била посочена и площта на новопроектирания самостоятелен обект в сградата, защото в документа за собственост тя била съвсем различна. Не ставало ясно дали тази площ е по документа за собственост или е измерена на място, както не било уточнено от фактическа страна евентуалното разминаване при сборуване на площите на обектите, включително и на заличения обект. От друга страна, ответникът не е изследвал какво е функционалното предназначение на самостоятелния обект в сградата.

Ответникът – началник на СГКК – [населено място], редовно призован не изпраща процесуален представител в проведените открити съдебни заседания. Депозирано е писмено становище за неоснователност на подадената жалба. Посочва се, че заповедта е издадена от орган в рамките на неговата компетентност, при спазване на предвидената форма и без да са били допуснати нарушения на административнопроизводствените правила и материалния закон- чл.54, ал.2 ЗКИР.

Заинтересованата страна- Ж. М. К. не взима участие в процеса и не изразява становище по основателността на жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и събраните доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във вр. чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано по повод подадено заявление с вх. № 01-687982/01.09.2025г. от Ж. М. К., за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ за самостоятелни обекти в сграда с идентификатор № 68134.1202.449.13, находящи се в [населено място], район „И.“.
Изменението се процедира въз основа на схема-проект № 15-3023958/05.11.2025г. Приложена е и обяснителна записка, изготвена от правоспособно лице по кадастъра, видно от която целта на проекта е да се промени контура на самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1, като в границите му се включи и самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.2.
Ж. М. К., въз основа на договор за покупко-продажба от 10.06.1999г., сключен във формата на нотариален акт № 115, том I, рег. № 851, дело № 128/1999г. се легитимира като собственик на следния недвижим имот: търговски обект, находящ се в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес] със застроена площ от 149, 92 кв.м., състоящ се от зала /салон за хранене/, кухня, четири складови помещения, тоалетна за персонала, два броя тоалетни за посетители, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху терена.

От приложението към удостоверението за приет проект за изменение на кадастралната карта и регистри за територията на район „И.“ се установява, че се заличава самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.2, с площ от 30 кв.м.
Самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1, съгласно одобрената със заповед № РД-18-49/16.09.2015 г. на изпълнителния директор на АГКК, кадастрална карта и регистри за територията на Столична община, район „И.“ е с площ от 161,00 кв.м., предназначение- за обществено хранене, брой етажи- един, находящ се в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес]. В кадастралния регистър, като негов собственик е вписан Ж. М. К..

За образуваното административно производство е било изпратено уведомление изх. № 24-47909/07.10.2025г. до “Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД. От дружеството е бил представен акт за частна държавна собственост № 05450/25.08.2005г., за актуване на трансформаторен пост № 21-117, със застроена площ от 30 кв.м., находящ се в [населено място], [улица], [жилищен адрес] като правата на управление са били предоставени на „Електроразпределение Столично“ ЕАД и имотът е включен в капитала на дружеството.
Административното производство е приключило с издаването на заповед № 18-11897/05.11.2025г. на началника на СГКК – [населено място]. С нея е одобрено изменение на КККР на район „И.“, приета със заповед № РД-18-49/16.09.2015г. на изпълнителния директор на АГКК, съгласно схема-проект № 15-3023958/05.11.2025г.
Същото се състои в промяна на очертанието на самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1, находящ се в [населено място], [улица], [жилищен адрес] като се заличава самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.2 с площ от 30,00 кв.м. По този начин се коригират границите на самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1, като се увеличава и неговата площ от 161, 00 кв.м. на 195, 28 кв.м.

Уведомление по чл. 61, ал. 1 АПК във връзка с чл. 54, ал. 4 ЗКИР, че е издадена цитираната заповед, е било изпратено на жалбоподателя и получено от него на 12.11.2025г.

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

Жалбата е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт по чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е от активно легитимирано лице, в законоустановения 14-дневен срок по чл. 54, ал. 6 ЗКИР, във връзка с чл. 149, ал. 1 АПК.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът е длъжен да извърши проверка за законосъобразност на акта, освен на основанията, сочени от “Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, и на всички останали по чл. 146 АПК.
На първо място, заповед № 18-11897/05.11.2025г. е издадена от компетентен административен орган – началника на СГКК – [населено място] /чл. 54, ал. 4 ЗКИР/, в установената писмена форма /чл. 59, ал. 2 АПК/, поради което не са налице основания за прогласяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1, във връзка с чл. 146, т. 1 АПК, съответно – за нейната отмяна по смисъла на чл. 168, ал. 1, във връзка с чл. 146, т. 2 АПК.
На второ място, не са били извършени съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Преценката на органа е направена, след като са обсъдени релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало по чл.9, ал.2 АПК, ответникът е събрал и проверил всички необходими доказателства, но окончателният правен резултат не е в съответствие с приетите фактически установявания. За съществени нарушения на процесуалните правила се приемат само онези, които ако не бяха допуснати би могло да се достигне до друг краен резултат. В случая, жалбоподателят е бил уведомен за образуваното производство, осигурена му е

възможността да се запознае с писмените доказателства по преписката и да организира и проведе защитата си.
На трето място, производството по изменение на КККР е регламентирано 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“. Измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват от съответната служба по геодезия, картография и кадастър /чл. 51, ал. 2 ЗКИР/, като за целта се изработва проект в цифров и в графичен вид, в който новообразуваните имоти са индивидуализирани с граници и идентификатор /чл. 51, ал. 6 ЗКИР, сега чл.51, ал.8 ЗКИР/. В случаите по чл. 52 от с.з. въз основа на проекта за изменение на КККР и след постъпване на данните от вписан акт по чл. 86, ал. 1 от ЗКИР /за новообразуваните партиди и извършеното вписване/ се издава скица-проект за недвижим имот, който не е отразен в кадастралната карта и кадастралните регистри. Сред тези случаи са: делба; промяна на граница на поземлен имот по взаимно съгласие на собствениците, включително и прилагане на регулационни планове; съединяване на поземлени имоти на различни собственици; снабдяване с констативен нотариален акт и други.
Съгласно чл. 53а, ал. 1 ЗКИР, измененията в кадастралната карта и кадастралните регистри се извършват без издаване на заповед в случаите по чл. 52 и 53, както и при изрично изброените в тази норма хипотези.
В конкретиката на казуса, след изменението на границите на самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1 по схемата- проект № 15-3023958/05.11.2025г. се заличава самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.2 и площ от 30,00 кв.м.
В мотивите на Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016г. по дело № 8/2014г. на ОСГК на ВКС на РБ е прието следното: „одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост. /…/ Грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие“.
„Обекти на кадастъра, съгласно чл. 23 ЗКИР са поземлените имоти, сградите и съоръженията и самостоятелните обекти в сгради или технически съоръжения. Данните за тези обекти се документират в кадастралната карта и кадастрални регистри съобразно съществуващото положение, като се отчитат материализирани на място граници и се заснемат съществуващи сгради и технически съоръжения, както и самостоятелни обекти в тях, съобразно техните очертания /арг. чл. 29 ЗКИР, чл. 38 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри/“ /Решение № 5416 от 28.04.2021г. по дело № 11077/2020г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

Съгласно трайно установената съдебна практика на Върховния административен съд на Република България, в проекта, представен от заявителя, следва да бъде указано местоположението на границата, която е отразена погрешно или границите на имота, който не е отразен в кадастралната карта и данните от предходен план или карта, в които границата /границите/ са нанесени съобразно правото на собственост; доказателства за прилагане на дворищна регулация; съдебни решения, с които се възстановява правото на собственост по реда на реституционните закони; отчуждителни актове; нотариални актове и други.

След като се заличава самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1202.449.13.2, с площ от 30,00 кв.м., дори и да се приеме, че е налице грешка/непълнота, т.е. това фактическо установяване да предпоставя производство по чл. 54, ал. 1 и ал.4, във връзка с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, е налице спор за материално право, който първо трябва да се разреши. /Решение № 12546 от 24.09.2019г. по дело № 13361/2018 г., II-ро отд. на ВАС на РБ/.

„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. 2 от ЗКИР и при спазване на правилата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР“ /Решение № 7965 от 28.05.2019г. по 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 жалбоподателя и заинтересованата страна, е извън компетентността на административния орган и на съда в това производство /Решение № 3443 от 05.03.2020г. по дело № 1232/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

В цитираното решение на ВАС на РБ е посочено също, че „за да се приеме спорът за обективиран, не е необходимо той да е предявен пред гражданския съд, а е достатъчно противоречието в твърденията на страните. При оспорването на заповедта пред съда то е несъмнено, а липсата на възражение против изменението в административното производство е без значение за този извод, след като не е постигнато съгласие между заинтересованите страни“.

В конкретния случай, за да бъде законосъобразно изменението на кадастралната карта е необходимо разрешаване на спора по чл. 54, ал. 2 ЗКИР, след което и в изпълнение на влязло в сила съдебно решение целеното изменение ще се осъществи ex lege, без издаването на заповед от началника на СГКК- С. /чл. 53а, т. 1 ЗКИР; Решение № 4112 от 13.04.2020г. по дело № 1784/2019г., II-ро отд. на ВАС/.

В този смисъл, пред “Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД от една страна и Ж. М. К. от друга страна е открита възможността да приключат спора за материално право пред гражданския съд и едва след това би могло да се процедира изменение на КККР, чрез промяна на границите и площта на самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1. Извън компетентността на настоящата инстанция, както и на предмета на делото, би било произнасянето в чий патримониум понастоящем съществува правото на собственост върху самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.2, чиято площ от 30,00 кв.м. се придава и включва в обект с идентификатор № 68134.1202.449.13.1.

Несъвпадение в границите и очертанията на недвижимия имот № 68134.1202.449.13.2 в кадастралната карта, спрямо фактическото им състояние на място, не се установява. Но дори и да е налице такова, при отнемане на площта му /30,00 кв.м./ и промяна на неговите граници, възниква спор за материално право. Този спор е отрицателно материалноправно условие за формиране на волеизявление за одобряване изменение в кадастралната карта.

В заключение, съдът приема, че кумулативно не са били налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав, с които правната норма свързва издаването на акт по чл.51, ал.1, т.2 ЗКИР. След приключване на спора за материално право, съществува възможност за ново инициране на производство от заинтересованите лица. /Решение № 4537 от 08.04.2021г. по дело № 11726/2020 г., II-ро отд. на ВАС/. В съответствие с правилата на разпределение на доказателствената тежест по чл. 170, ал. 1 от АПК, съдът приема, че ответникът не доказа спазването на законовите изисквания, за да настъпят целените правни последици.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, ***Административен съд София-град,*** II-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № 18-11897/05.11.2025г. на началника на Служба по геодезия, картография и кадастър – [населено място], по жалбата на "Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, представлявано от В. Л. С. и Г. М. М., ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], район „И.", [улица], „И. П.".

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване чрез Административен съд София - град пред Върховен административен съд на Република България с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението за неговото постановяване.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 138, ал. 3 във връзка с чл. 137 АПК.

Съдия: