

РЕШЕНИЕ

№ 41017

гр. София, 08.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 05.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **4135** 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.53а от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е на основание изпратена от СГКК жалба от О. Г. В. от [населено място] срещу обективирания в писмо изх. №24-2966/24.01.2025 г. действия на Началника на СГКК – С., извършени в КРНИ за ПИ с идентификатор 68134.503.6038 и сграда с идентификатор 68134.503.6038.1, по КККР на [населено място], одобрени със Заповед №РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изразяващи се в невписване /заличаване/ на наследодателя й Ц. Г. Д. като собственик. В жалбата се твърди, че в хода на проведеното производство са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, доколкото оспорващата, като заинтересовано лице по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР, не е била уведомена за започналото и проведено производство по изменение на КККР. Изложено е също, че изменението в частта, в която Ц. Д., респективно неговите наследници, не е вписан, респективно е заличен в КРНИ като собственик, е материално незаконосъобразно. Според оспорващата това е така, тъй като в случая са били налице конкуриращи се титули за собственост, при което е следвало да бъде приложена разпоредбата на чл.53, ал.2 ЗКИР и да бъдат вписани и двамата собственика. По тези съображения, подробно мотивирани в жалбата, поддържани в съдебно заседание от процесуалния представител адв. В. Б. и доразвити в представени писмени бележки, се иска оспорените действия да бъдат отменени, като преписката се върне на Началника на СГКК с указание за вписване на Ц. Д. и наследниците му като собственици на имота в КРНИ. Претендира се присъждане на разноски.

Ответникът Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър С. е изразил писмено

становище за неоснователност на жалбата. Прави възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателя разноси.

Заинтересованата страна Ф. Г. М., чрез адв. М. П., преупълномощена от назначения особен представител адв. Г. П., изразява становище за основателност на жалбата. Подробни съображения са изложени в представени от адв. П. писмени бележки.

Останалите конституирани заинтересовани страни Б. Д. Р.; „Недвижими имоти Нови Искър“; В. В. Р. и „Валентин къмпани“ ЕООД, не са изразили становище по жалбата.

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 представеното по делото /лист 46/ удостоверение за наследници оспорващата О. Г. В. и заинтересованата страна Ф. Г. М. са наследници на Ц. Г. Д.. Последният, видно от издадената на 13.01.2025 г. скица на ПИ с идентификатор 68134.503.1086 по КККР на [населено място], одобрени със Заповед №РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е бил вписан в КРНИ като собственик на имота на основание нот. акт №101, том X, рег.10027, дело 1731 от 01.06.1961 г., издаден от I-ви нотариус при Софийски народен съд. Видно от този нотариален акт, правото на собственост върху имота е придобито чрез покупко-продажба.

На основание подадено заявление рег. №01-559404-14.10.2024 г. от К. К. А. чрез В. В. Р. до СГКК - С. и приет проект за изменение с Удостоверение № 25-357876-18.12.2023 г. е извършено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на район С., одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК за поземлен имот с идентификатор 68134.503.1086 и сграда с идентификатор 68134.503.1086.1, находящи се в район С., Столична община, пл. Б. № 8. Изменението е извършено въз основа на скица-проект № 15-238-02.01.2024 г., съгласно действащия регулационен план на кв. Б., одобрен със Заповед № РД-09-86/02.06.1989 г. на Председател на ИК на ОБНС "С." и се изразява в индивидуализиране и нанасяне на границите на два поземлени имота в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.503.1086, при което той се заличава и се образуват имоти с идентификатори 68134.503.6038, съответстващ на УПИ ХІІІ-339, квартал 40 и 68134.503.6037, представляващ придаваема част към уличната регулация, като се променя и идентификаторът на съществуващата в заличения имот сграда от 68134.503.1086.1 на 68134.503.6838.1, в съответствие с идентификатора на новообразувания поземления имот. В кадастралния регистър на недвижимите имоти след изменението са регистрирани данни за собственици и актове, от които те черпят правата си както следва:

- за поземлен имот с идентификатор 68134.503.6038 и сграда с идентификатор 68134.503.6038.1: К. К. А. с констативен нотариален акт № 1, том CLXXX, рег. 77308, дело 59540 от 03.10.2024 г. на Служба по вписванията [населено място];

- за поземлен имот с идентификатор 68134.503.6037: Ц. Г. Д. с нотариален акт № 101 том X рег. 10027 дело 1731 от 01.06.1961 г., издаден от I-ви нотариус при софийски народен съд.

За това изменение оспорващата е уведомена с писмо изх. №24-2966/24.01.2025 г., получено от нея на 03.02.2025 г.

Видно от приложените по делото скици от 09.04.2025 г., като собственици на ПИ с идентификатор 68134.503.6038 са вписани освен К. К. А., и Б. Д. Р., на основание обявено завещание №32, том XX, рег. 103823, дело 80775 от 18.12.2024 г., вписано в Службата по вписванията, и „Недвижими имоти Нови Искър“ ЕООД на основание нот. акт №164, том XLII, рег. 184701 дело 14006 от 12.03.2025 г., вписан в служба по вписванията, за 100/777 ид. Части от правото на собственост. Като носители на други вещни права са вписани В. В. Р. – право на ползване на 144,25/777 ид.

части по нот. акт №10, том XLIV, рег 18894, дело 14411 от 13.03.2025 г. и „Валентин къмпани“ ЕООД - право на ползване на 144,25/777 ид. части по нот. акт №28, том XLIV, рег 18893, дело 14433 от 13.03.2025 г., вписани в Служба по вписванията. Като собственици на сграда се идентификатор 68134.503.6038.1, освен К. К. А. са вписани и Б. Д. Р., на основание обявено завещание №32, том XX, рег. 103823, дело 80775 от 18.12.2024 г., вписано в Службата по вписванията, и „Недвижими имоти Нови Искър“ ЕООД на основание нот. акт №164, том XLII, рег. 184701 дело 14006 от 12.03.2025 г., вписан в служба по вписванията за 22/166 ид. Части от правото на собственост върху сградата.

Видно от представените от оспорващата доказателства, на 04.02.2025 г. същата е предявила иск по чл.108 ЗС против Б. Д. Р., по който е образувано гр. д. №6599/2025 г. на СРС. Налице са и данни за образувано в СРС гр. д. №23104/2025 г. от Ф. Г. М. против Б. Д. Р., предмет на което не е виден от представените доказателства.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима. В случая изменението в КРНИ е извършено чрез действие – волеизявление на органа, при което не е налице изричен писмен акт, като с писмо изх. №24-2966/24.01.2025 г. на Началника на СГКК – С. оспорващата е уведомена за неговото извършване. Същото представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл.21 от АПК. В §1, т.13 от ДР на ЗКИР е дадено определение за "заинтересовани лица", според което това са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти, а в случаите на предоставени права на управление - ведомствата и общините, на които са предоставени правата. Оспорващата е заинтересовано лице, като наследник на вписан собственик в КРНИ и разполага с право на жалба, доколкото пряко се засягат нейните права и законни интереси. Жалбата е подадена в срок. Установи се, че оспореното писмо е получено от оспорващата на 03.02.2025 г., а жалбата е подадена на 07.02.2025 г.

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.

Процесното изменение в КККР е извършено на основание чл.52, ал.1, т. 5 ЗКИР – поради снабдяване с акт за придобито по давност право на собственост, при което и съгласно чл.53а ЗКИР такова изменение се извършва без издаване на заповед. Както се каза, предмет на оспорване в настоящото производство е само изменението в КРНИ.

Съдът счита, че оспорената промяна кадастралните регистри е извършена от компетентен орган по чл.51, ал.2 ЗКИР при спазване на установената форма. Доколкото изменението се извършва без издаване на заповед, мотивите за това се съдържат в уведомителното писмо за неговото извършване.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, които на самостоятелно основание да водят до отмяна на акта. В тази връзка неоснователно е възражението на оспорващата относно липсата на уведомяване за подаденото до органа заявление и започналото административно производство. В конкретната хипотеза същинско административно производство не се развива, а за извършеното изменение жалбоподателят, като наследник на вписан в КР собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.503.1086, е надлежно уведомен, след което упражнява своевременно правото си на защита. Оспореното изменение в КРНИ, с което вписания в КРНИ като собственик на имота преди

изменението на КК Ц. Г. Д. е бил заличен обаче е извършено в нарушение на материалния закон. В случая след извършената промяна в кадастралната карта, при която от ПИ с идентификатор 68134.503.1086, по отношение на който в кадастралните регистри като собственик на основание нот. акт №101, том X, рег.10027, дело 1731 от 01.06.1961 г., издаден от I-ви нотариус при софийски народен съд, правото на собственост на който е придобито чрез покупко-продажба, е бил вписан Ц. Г. Д., са образувани два поземлени имота с идентификатори 68134.503.6037 и 68134.503.6038. В КРНИ Ц. Г. Д. е вписан като собственик само на ПИ с идентификатор 68134.503.6037, като на другия ПИ с идентификатор 68134.503.6038 е вписано само лицето, чието право на собственост е констатирано с констативен нотариален акт №1, том CLXXX, рег. 77308, дело 59540 от 03.10.2024 г. на Служба по вписванията [населено място], издаден по реда на чл.587, ал.2 ГПК – въз основа на давностно владение.

В разпоредбата на чл.53, ал.2 ЗКИР е предвидено, че при наличие на документи, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, съответно на друго вещно право, за един и същ имот в кадастралния регистър на недвижимите имоти се записват данните за всички лица и документи. В настоящия случай административният орган е бил длъжен да впише заявителя в кадастралния регистър поради изпълнение на основанието по чл.52, ал.2 ЗКИР, което е и направено. За него обаче не е налице правомощие да заличи досегашния собственик Ц. Д., тъй като и това лице се легитимира с нотариален акт за целия ПИ с идентификатор 68134.503.1086, част от който е новонанесения ПИ с идентификатор 68134.503.6038. Спрямо жалбоподателя продължава да съществува основанието за извършеното записване в КР, вкл. и за този новонанесен имот. Следователно, когато за имота са налице вписани други собственици, притежаващи конкуриращ се титул за собственост, който не е отменен по надлежния ред, това не означава, че същите следва да бъдат заличени.

Предвид изложеното настоящият състав приема, че разпоредбата на чл. 69, ал.2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, на която се позовава административният орган като правно основание за заличаване на съществуващите данни за жалбоподателя и документа му за собственост, като такъв с дата преди представения акт за придобито по давност право на собственост, следва да се тълкува във връзка с чл. чл.53, ал.1, т.2 и ал.2 ЗКИР. Действително разпоредбата на чл.52, ал.2 ЗКИР предвижда извършване на изменение на КК и КР по ал.1 след постъпване на данните по вписания акт по реда на чл.86, ал.1, но това не означава, че за административния орган възниква задължение да заличи от КРНИ всички предходни данни за собственици и документи, доколкото са налице конкуриращи се титули за собственост. В конкретната хипотеза основанието за извършеното записване на наследодателя на оспорващата, легитимиращ се като собственик на ПИ с идентификатор 68134.503.1086 въз основа на прехвърлителна сделка (покупко-продажба), не е отпаднало, поради което административният орган е следвало да го впише в КР наред със заявителя в административното производство спрямо новонанесения имот, като даде приоритет на законовите разпоредби пред тази на подзаконовия нормативен акт. Началникът на СГКК - С. не разполага с правомощие да извършва преценка по отношение на конкуриращите се титули за собственост. Възникналият спор за собственост между страните подлежи на разглеждане по общия исков ред, като данни за такова съдебно производство са налице по делото. След като в случая за новонанесения имот с идентификатор 68134.503.6038 са налице нотариални актове, удостоверяващи дублиране на носителите на право на собственост, то органът по кадастъра е задължен да впише в КР данните за всички лица и документи по силата на чл.53, ал.2 ЗКИР. Същото се отнася за сградата в него с идентификатор 68134.503.6038.1, по отношение на която наследодателят на оспорващата също е бил вписан в КР като собственик на същата към момента

на извършване на процесното изменение.

Въз основа на така изложените съображения настоящият съдебен състав обосновава извод за незаконосъобразност на оспорения административен акт на основание чл.146, т.4 АПК, поради което същия следва да бъде отменен. В хипотезата на чл.173, ал.2 АПК преписката следва да бъде върната на административния орган за вписване на наследниците на Ц. Г. Д. в КРНИ като собственици на посочения имот с отразяване на правата в него.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на оспорващия следва да се присъдят направените по делото разноски в размер на 510 лева, от които 10 лева внесена държавна такса и 500 лева разноски за особен представител. Адвокатско възнаграждение не се претендира, поради което възражението за неговата прекомерност не следва да се разглежда.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, вр. чл.173, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ извършеното действие, обективизирано в писмо изх. №24-2966/24.01.2025 г. на Началника на СГКК – С., състоящо се в неотразяването на наследниците на Ц. Г. Д. в КРНИ като собственици на новонанесения ПИ с идентификатор 68134.503.6038 и находящата се в същия имот сградата с идентификатор 68134.503.6038.1 по КК на [населено място].

ИЗПРЪЩА преписката на административния орган за вписването наследниците на Ц. Г. Д. в КРНИ като собственици на новонанесения ПИ с идентификатор 68134.503.6038 и находящата се в същия имот сградата с идентификатор 68134.503.6038.1 по КК на [населено място] и отразяване на документа за собственост.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър С.-град да заплати на О. Г. В. от [населено място] деловодни разноски в размер на 510 (петстотин и 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: