

РЕШЕНИЕ

№ 18163

гр. София, 13.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 23.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **2061** 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 жалба на М. В. Д. от [населено място], чрез адв. Н., срещу заповед № 18-13033 от 01.12.2025г. на началника на СГКК - С., в частта, в която е одобрено изменение в КККР чрез коригиране на югозападната граница на поземлен имот с идентификатор 07140.8092.1104 в съответствие с границите на УПИ V-556, кв.57 по регулационния план на м. „Б.“. Вследствие на изменението площта на собствения на жалбоподателя имот с идентификатор 07140.8092.555 се намалява с 15 кв.м. като от 649 кв.м става 634 кв.м.

Жалбоподателят посочва, че заповедта е издадена при липса на фактически основания, доколкото не е посочено в какво се състои грешката или непълнотата в КК. Действащата КК съответства на имотните граници, като отразява и материализираните на място огради и съществуващата сграда 555.1, която отстои, а не е по границата с имот 1104. Т. отстояние е налице и по действащия регулационен план. Новата площ на имота от 634 кв.м. не съответства на тази в документа за собственост. Ако собствениците на имот 1104 имат претенции върху посочените погоре 15 кв.м., то е налице спор за собственост, защото същите са част от имот 555. Поради това оспорената заповед не е следвало да се издава преди решаването на този спор по съдебен ред. Алтернативно се сочи, че ако съществува грешка в КК, то същата е в рамките на допустимата точност и следва да се приложи чл. 54, ал.3 от ЗКИР. Жалбоподателят се позовава и на допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, тъй като не е уведомен за започналото административно производство и не е имал възможност да подаде възражение по проекта, респ. административният орган не е изяснил всички относими към случая факти. Предвид изложеното се иска от съда да отмени процесната заповед в оспорената част.

Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществуването на спора.

Ответникът – редовно уведомен, не се явява и представлява, и не изразява становище по жалбата.

Заинтересованите страни - А. Л. Г. и Б. Р. Г., редовно уведомени, оспорват жалбата. В молба от 18.03.2026г. същите посочват, че процесната заповед е издадена от компетентен орган, при липса на допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, и в съответствие с материалния закон. Налице е грешка в нанасянето на имот 1104 в действащата КК, защото в документа за собственост на ЗС изрично е посочено, че имотът е идентичен с УПИ V-556 от кв. 57 с площ от 636 кв.м. Имотът на жалбоподателя представлява УПИ IV-555, който е с площ от 644 кв.м., т.е. с 5 кв.м. по-малко от ПИ с идентификатор 07140.8092.555. За него също е налице грешка в КК. Грешното заснемане в КК не води до промяна на правото на собственост, защото КК няма вещно-прехвърлително действие. Освен това сграда 555.1 по одобрен проект е с площ от 56,84 кв.м., а по КК е 73 кв.м. Разликата от 16 кв.м. е незаконно разширение в посока на имота на ЗС и не може да служи за ориентир за определяне на имотната граница. Поради това се иска от съда жалбата да бъде отхвърлена. Претендират се разноси за адвокатско възнаграждение. Прави се възражение за прекомерност.

АССГ, при извършена служебна проверка на събраните доказателства, приема следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 07140.8092.555 с площ от 649 кв.м., находящ се в [населено място], район „К.“, с номер по предходен план 555, парцел IV, кв.57 по плана на [населено място], ведно с находящите се в имота сгради 555.1 и 555.2 съгласно нотариален акт № 141, том II, рег. № 3525, дело № 311 от 28.10.2022г. Имотът е нанесен в действащата КК с идентификатор 07140.8092.555 и с площ от 649 кв.м. Представен е и НА № 119, том V, дело № 945 от 09.07.1974г. на праводателя на жалбоподателя, който го легитимира като собственик на УПИ IV-415 в кв. 57 по плана на [населено място] с площ от 684 кв.м.

Заинтересованите страни се легитимират като съсобственици на празно дворно място, представляващо ПИ с идентификатор 07140.8092.1104 с площ от 610 кв.м., който е идентичен с УПИ V-556 от кв. 57 по плана на [населено място] с площ от 636 кв.м., съгласно нотариален акт № 19, том I, рег. № 1942, дело № 19 от 06.02.2019г. Имотът е нанесен в КК с идентификатор 07140.8092.1104 с площ от 610 кв.м. Имотът е нанесен в регулационния план, одобрен с решение № 2 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС, като УПИ V-556 от кв. 57 с площ от 625 кв.м. Представен е и НА № 197 от 15.05.2009г. на праводателя на ЗС, който го легитимира като собственик на УПИ V-556 от кв. 57 по плана на [населено място] с площ от 836 кв.м.

Със заявление вх. № 01 – 694337 от 03.09.2025г. ЗС са поискали да се измени кадастралната карта и регистър за имот с идентификатор 07140.8092.1104, така че границите му да съвпадат с границите на УПИ V-556. Към заявлението е приложен скица- проект, според който се променя южната граница на имота, като навлиза в имот 28 с 6 кв.м. Видно от комбинирана скица на л. 95 гръб, изменението се прави по границите на УПИ V-556 от кв. 57 от действащия регулационен план за [населено място].

Праводателят на жалбоподателя - А. К. Д. е уведомена за исканото изменение с писмо изх. № 24-43975 от 16.09.2025г., но видно от разписка на л. 59, писмото се е върнало непотърсено. Отправено е второ такова писмо № 24-53942 от 04.11.2025г., която също няма данни да е стигнало до адресата. Въз основа на горното е издаден оспореният в настоящото производство административен акт, с който е одобрено изменението в КККР чрез нанасяне на промяна на югозападната граница на имот 1104, като същата навлиза в имот 555 с 15 кв.м. съгласно скица

проект на л. 53, в съответствие с границите на УПИ V-556 от кв. 57 от действащия регулационен план за [населено място]. Площта на имот 1104 от 610 кв.м. се е увеличила на 628 кв.м. Заповедта е съобщена на праводателя на жалбоподателя - А. К. Д. на 09.12.2025г. съгласно известие за доставяне на л. 44, а на жалбоподателя е изпратена с писмо № 24-63949 от 22.12.2025г. без данни за връчването му. Жалбата е подадена на 30.01.2026г.

По делото е изслушано заключение на вещо лице геодезист, според което УПИ V-556 от кв. 57 от действащия РП за [населено място] е с площ от 625 кв.м. Кадастралните граници на ПИ с идентификатор 1104 по одобрената КК не отговарят на регулационните граници на УПИ V-556 с изключение на тази към УПИ VI-556. Площта на ПИ – 610 кв.м. също е различна от тази на УПИ V-556 - 625 кв.м. Имотните граници по документ за собственост съвпадат с регулационните. УПИ IV-555 от кв. 57 по действащия РП за [населено място] е с площ от 644 кв.м. Кадастралните граници на ПИ с идентификатор 555 по одобрената КК не отговарят на регулационните граници на УПИ IV-555, с изключение на границата към УПИ XIV-563. Площта на ПИ – 649 кв.м. също е различна от тази на УПИ IV-555 - 644 кв.м. Имотните граници по документ за собственост обаче съвпадат с кадастралните, а не с регулационните, защото имотът на жалбоподателя в документа за собственост е идентифициран като ПИ с идентификатор 07140.8092.555. На място вещото лице е установило изградена масивна плътна ограда между двата имота, която съвпада с имотните граници по одобрената КК в рамките на допустимата точност. Същата отстои на 49 см от сграда с идентификатор 555.1 и на 97 см от кадастралната граница. Според РП това отстояние е 48 см.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законноустановения срок при липса на данни за съобщаване на процесната заповед, от лице, заинтересовано от оспорването на акта, доколкото със същия се изменя КККР чрез отнемане на 15 кв.м. от неговия имот. Разгледана по същество настоящият състав намира, че жалбата е основателна.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

В тази връзка съдът установи, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 51, ал.2 от ЗКИР. При издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила, тъй като по делото няма данни дали жалбоподателят е представил документа си за собственост в СГКК за отразяване на промяната в собствеността и дали това е станало преди уведомление рег. № 07-25362 от 19.12.2025г. от праводателя му. Ангажимент на жалбоподателя е да поиска изменение в данните в КР съгласно чл. 53, ал.1, т.1 от ЗКИР, което няма данни да е сторено преди издаване на процесната заповед на 01.12.2025г. Поради това правилно ответникът е уведомил неговият праводател за издадената заповед. След като е получил уведомление за прехвърляне на собствеността на имота на друго лице, същият е изпратил уведомление и до него.

Основателни обаче са доводите на жалбоподателя за нарушение на материалния закон при издаване на процесната заповед. В нея като основание за процедиране на искането за изменение на КККР е посочен чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Според тази разпоредба кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Съгласно чл. 54, ал.1, 2 и 4 от ЗКИР, непълнотата или грешката се допълва или поправя 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. Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. При необходимост съдът може да

възложи на вещо лице, правоспособно по кадастър, изработване на комбинирана скица с координати на граничните точки. Влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастър, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т. 1. 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. Заповедта се придружава от скица-проект. Заповедта за одобряване на изменението се съобщава по реда на Административнопроцесуалния кодекс на заинтересованите лица, чиито права са засегнати от изменението.

Ответникът е приел, че се касае за непълноти и грешки по смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР – неправилно нанасяне на границите на имот – собственост на ЗС, в кадастралната карта, което води до несъответствие спрямо действителното му състояние. Това несъответствие е съществувало преди създаването на КК, одобрена със заповед № РД-18-60 от 14.09.2010г.

Съдът счита, че не са налице фактически основания за изменение на КК, тъй като имотът на жалбоподателя по документ за собственост е описан в съответствие с границите и площта му именно в тази КК. Следователно жалбоподателят е станал собственик именно на този имот, а не на УПИ, въпреки че същото е цитирано в НА № 141 от 28.10.2022г. като номер по предходен план- УПИ IV-555. Още повече, че този УПИ е различен от УПИ IV-415, посочен в НА на праводателя на жалбоподателя. Същото се отнася и до ЗС, чийто титул за собственост също има за предмет ПИ с идентификатор, т.е. имот, нанесен в КК. Твърдението в документа за собственост, че този ПИ е идентичен с УПИ V-556 касае само отреждането за имота, но не и идентифицирането му, тъй като от самия нотариален акт се виждат разликите в площта и границите на ПИ и УПИ. Идентифицирането на обекта на собственост, когато за съответния район е приета КК, става по кадастралните данни и именно КК е водеща при определяне на предмета на сделките при прехвърляне на собственост върху недвижими имоти. Дори да е допусната непълнота или грешка в КК, същата не може да бъде отстранена чрез изменението ѝ, когато е свързана със спор за материално право, какъвто е налице в случая. След издаване на документите за собственост на жалбоподателя и на ЗС е установено несъответствие с регулационните граници на двата имота, което не може да бъде отстранено без да се изследва предходното им състояние от придобиването им от първия собственик до момента, респ. при констатиране на различия – без предявяване на иск за собственост. Това производство се развива преди процесното и едва след приключването му и при наличие на изменение в титула за собственост, може да се измени КК. След като имотните и регулационните граници на имотите на жалбоподателя и ЗС не съвпадат, е налице спор за собственост, който пречатства процедиране на исканото изменение. Поради това процесната заповед като незаконосъобразна следва да бъде отменена, а жалбата срещу нея – уважена като основателна. Преписката следва да бъде върната за ново произнасяне в съответствие с дадените с настоящото решение указания.

При този изход на спора на жалбоподателя се дължат разноски за държавна такса в размер на 5,11 евро, възнаграждение за вещо лице в размер на 300 евро и адвокатско възнаграждение в размер на 1600 евро, платено по банков път съгласно платежни документи на л. 129-134. Основателно се явява възражението за неговата прекомерност с оглед фактическата и правна сложност на делото и решаването му в едно заседание. Поради това същото следва да бъде редуцирано до размер близък до средния, присъждан по такива дела - 800 евро.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл. 143, ал.1 от АПК, АССГ, 41 състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на М. В. Д. заповед № 18-13033 от 01.12.2025г. на началника на СГКК - С., в частта, в която е одобрено изменение в КККР чрез коригиране на югозападната граница на поземлен имот с идентификатор 07140.8092.1104 в съответствие с границите на УПИ V-556, кв.57 по регулационния план на м. „Б.“.

ВРЪЩА преписката за ново произнасяне по заявление с вх. № 01 – 694337 от 03.09.2025г. съобразно дадените с решението указания в едномесечен срок от влизането му в сила.

ОСЪЖДА Службата по геодезия, картография и кадастър да заплати на М. В. Д. сумата от 1105,11 евро разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване чрез АССГ пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщението до страните.

Препис от решението да се изпрати на страните по делото.

СЪДИЯ: