

РЕШЕНИЕ

№ 4428

гр. София, 03.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 28.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **10749** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – 178 от АПК във връзка с чл. 54 ал. 6 от ЗКИР.

Образувано е по жалба на Е. С. Т. срещу Заповед № 18-9363—2.09.2025г на Началник СГКК С. в ЧАСТТА с която на осн чл. 54 ал.4 вр с ал.3 от ЗКИР, чл. 70 ал.4 предл второ от Наредба № РД 02-20-05 от 25.12.2016г се ОТКАЗВА изменението в кк и кр на [населено място], одобрени със Заповед № РД 18-45 от 9.07.2010г на ИД на АГКК, състоящо се в отразяване на проектен ПИ с идентификатор 68134.408.105, съответстващ на имот № 562 от кв.128 съгласно документи за собственост, при което се заличава ПИ 68134.408.77, УПИ II- 562, 565, кв. 128 по действащия регулационен план на м кв П.-центъра, одобрен с решение № 25 по Протокол № 23 от 19.03.2001г на СОС и се нанася ПИ с идентификатор 68134.408.332, имот № 565, част от УПИ II- 562, 565, кв. 128.

Твърди, че няма документ за съсобственост на двата имота за обединяването им в един имот. Оградата съществувала и понастоящем и всеки владееел имота си самостоятелно. Налице било несъответствие между документите за собственост и отразеното в КК. ЗКИР не допускал обединяване на два имота в един без нотариално оформен договор. Твърди, че има грешка в КК. В последния кадастрален план имотите били два. По регулация се създавало съсобственост върху УПИ, но не и върху ПИ. Моли акта в оспорената му част да се отмени като незаконосъобразен и върне преписката за нанасяне на две самостоятелни ПИ. Претендира разноски.

Ответникът по жалбата – Началник на СГКК С. в писмено становище оспорва жалбата.

Заинтересованата страна С. И. И. чрез процесуалния си представител в с.з и в писмено становище оспорва жалбата и моли да се отхвърли като неоснователна.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.1 от ГПК във вр. чл. 144 от АПК, събраните и приети по делото относими писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство по издаване на заповедта в оспорената ѝ част е започнало по заявление № 01-440290-6.06.2025г на Е. С. Т. /л. 56 от делото/ и приет проект за изменение с Удостоверение № 25-176588 от 5.06.2025г /л. 57 и сл. от делото/ с искане да се измени КК и КР в състоящо се в отразяване на проектен ПИ с идентификатор 68134.408.105, съответстващ на имот № 562 от кв.128 съгласно документи за собственост, при което се заличава ПИ 68134.408.77, УПИ II- 562, 565, кв. 128 по действащия регулационен план на м кв П.-центъра, одобрен с решение № 25 по Протокол № 23 от 19.03.2001г на СОС и се нанася ПИ с идентификатор 68134.408.332, имот № 565, част от УПИ II- 562, 565, кв. 128.

В изпълнение на разпоредбата на чл.26, ал.1 от АПК, Началникът на СГКК е уведомил заинтересованото лице за започналото пред него производство, което е депозирало възражение № 02-5260858 от 12.08.2025г /л.42 / в което е обосновала доводи за неоснователност на исканото изменение.

На осн чл. 54 ал.4 вр с ал.3 от ЗКИР, чл. 70 ал.4 предл второ от Наредба № РД 02-20-05 от 25.12.2016г ответникът е издал процесната Заповед № 18-9363—2.09.2025г оспорена В ЧАСТТА с която се ОТКАЗВА изменението в кк и кр на [населено място], одобрени със Заповед № РД 18-45 от 9.07.2010г на ИД на АГКК, състоящо се в отразяване на проектен ПИ с идентификатор 68134.408.105, съответстващ на имот № 562 от кв.128 съгласно документи за собственост, при което се заличава ПИ 68134.408.77, УПИ II- 562, 565, кв. 128 по действащия регулационен план на м кв П.-центъра, одобрен с решение № 25 по Протокол № 23 от 19.03.2001г на СОС и се нанася ПИ с идентификатор 68134.408.332, имот № 565, част от УПИ II- 562, 565, кв. 128.

Съдът като извърши на осн. чл.168 АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, подадена при надлежно упражнено право на оспорване, от активно легитимирано лице, имащо правен интерес от оспорването, чиито права и законни интереси са засегнати от оспорения акт.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган и в изискуемата се форма, посочени са фактическите и правните основания за издаването ѝ, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, водещи до отмяната на акта само на това основание.

Спорът се свежда правилно ли е приложен материалния закон.

Съгласно разпоредбата на чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР, кадастралната карта и кадастралните регистри се поддържат в актуално състояние, като се изменят при установяване на непълноти или грешки. Определение на понятието непълноти или грешки е дадено в § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР / в относимата редакция/, според който "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние към момента на одобряването им.

Целта на предвидената в ЗКИР процедура е да установи реално съществуващите граници на имота и обстоятелството, че по отношение на тях е налице съгласие на всички засегнати лица.

Основният спор се свежда до разрешаването на въпроса дали действително при

одобряване на КККР през 2010 г. е била налице допуснатата грешка и процесният имот с идентификатор 68134.408.77 е бил отразен в надлежните към него момент граници съгл. разпоредбите на ЗКИР. Релевантното в настоящият казус е преценката дали е налице обективно несъответствие между отразеното в кадастралната карта и действителното положение към момента на одобряване на кадастралната карта.

В случая доколкото заявителят иска кк да бъде приведена в съответствие с документи за собственост от 1964г, от 1977г, от 1979г, от 1993г легитимиращи го като собственик на идеални части от имот пл № 562 с площ от 235 кв.м в кв.128, м П.-Центъра и в съответствие с документ за собственост от 1997г на заинтересованата страна С. И. легитимиращ я като собственик на идеални части от парцел II-562,565 целия от 481,38 кв.м., кв.128 м П.-Център, тоест преди одобряването на действащата КККР през 2010г, по отношение на искането е приложима т. 2 на чл. 51, ал. 1 от ЗКИР, а именно касае се за непълнота/ грешка на ККР по смис. на чл. 54 във вр. с § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР. Съгласно чл. 54 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 като ал. 2 на същата разпоредба предвижда, че когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред.

Наличието на спор за материално право трябва да се преценява от СГКК за всеки отделен случай и е основание да бъде отказано одобряването на проекта за изменение на кадастралната карта. Източници на данни за имотите към релевантния момент /одобряване на ккр/ са предвидените в чл. 43 от ЗКИР със съответната им приоритетност; В случая се иска да се измени КК и КР състоящо се в отразяване на проектен ПИ с идентификатор 68134.408.105, съответстващ на имот № 562 от кв.128 съгласно документи за собственост, при което се заличава ПИ 68134.408.77, УПИ II- 562, 565, кв. 128 по действащия регулационен план на м кв П.-центъра, одобрен с решение № 25 по Протокол № 23 от 19.03.2001г на СОС и се нанася ПИ с идентификатор 68134.408.332, имот № 565, част от УПИ II- 562, 565, кв. 128.

Според изслушаната по делото СТЕ, която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена се установява, че действащият към датата на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри със Заповед № РД-18-45 от 9.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, регулационен план е одобрен с Решение № 25 по Протокол № 23 от 19.03.2001 г. на Столичен общински съвет който представлява действащия план за местността. За изработването на този план е използвана същата кадастрална основа, както за плана от 1975 г. За имоти с пл. №№ 562 и 565 е отреден общ УПИ II-562,565 в кв. 128.

В одобрените със Заповед № РД-18-45 от 09.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри е нанесен имот с идентификатор 68134.408.77 с площ 471 кв. м, стар номер 562,565, квартал 128, парцел II- 562,565 и собственици Е. С. Т. и С. И. И., с представените по делото документи за собственост. След одобряването на КККР не са правени изменения на границите на имот идентификатор 68134.408.77. В последния кадастрален план, действал до одобряването на кадастралната карта, в кв. 128 са били нанесени имоти с пл. № № 562 и 565. При одобряването на кадастралната карта, в съответствие с действащия регулационен план, с който е бил отреден общ УПИ за двата имота, е нанесен имот с идентификатор 68134.408.77, включващ площите на имоти с пл. №№ 562 и 565 от кадастралния план.

Следователно за територията има действащ регулационен план, одобрен с Решение № 25 по Протокол 23 / 19.03.2001г, като при одобряване на кк и кр през 2010г в съответствие с

него за имоти с пл. №№ 562 и 565 е отреден общ УПИ II-562,565. /съгласно заключението на вещото лице, ценено от съда като обективно и компетентно дадено/. При одобряването на кадастралната карта, в съответствие с действащия регулационен план, с който е бил отреден общ УПИ за двата имота, е нанесен имот с идентификатор 68134.408.77, включващ площите на имоти с пл. №№ 562 и 565 от кадастралния план.

Налице са валидни от външна страна титули за собственост както на заявителя, така и на заинтересованата страна. По този начин заявителят на процесното изменение, противопоставя на заинтересованата страна свои собственически права, които обаче, могат да бъдат установени само в друго производство, отделно от настоящото, а именно чрез предявяване на иск за защита на материално право по общия исков ред. Изложените от страните доводи в производството по исканото изменение, респ. източниците им на вещни права сочат наличие на спор за материално право. Източниците на вещни права, подлежат на преценка в исково производство. С изменението се иска да се заличи ПИ 68134.408.77, УПИ II -562,565 включващ площите на имоти с пл. № 562 и 565, като се нанесат нови имоти с нови идентификатори и площи. Доколкото същите са функция на техните граници, то релевантно е дали последните са отразени /заснети/ съобразно приоритетите по чл.14 от Наредба № 3 от 28.04.2005г за съдържанието, създаването и поддържането на кк и кр /отм./. Вещото лице е установило, че при одобряването на кадастралната карта, в съответствие с действащия регулационен план, с който е бил отреден общ УПИ за двата имота, е нанесен имот с идентификатор 68134.408.77, включващ площите на имоти с пл. №№ 562 и 565 от кадастралния план. Тоест, имота е нанесен в съответствие с действащия към момента на одобряване на кадастралната карта регулационен план. За имоти с пл. №№ 562 и 565 е отреден общ УПИ II-562,565 в кв. 128.

Релевантно е дали при обединяване на данните за установяване и отразяване на границите на поземлените имоти - обект на кадастъра, административният орган е спазил приоритетите, установени в разпоредбата на чл.14, ал.1 от Наредба №3/2005г. (отм.). Установи се, че имотът с идентификатор 68134.408.77, включващ площите на имоти с пл. №№ 562 и 565 от кадастралния план е нанесен в съответствие с действащия към момента на одобряване на кадастралната карта регулационен план. По арг. от чл. 14 ал.1 т.4 и т.5 от цитираната Наредба №3/2005г. (отм.). регулационните планове са предхождащ приоритет пред съществуващите на място материализирани граници, още повече че в случая оградата /за която се поддържа в жалбата/ не е поставена по регулационните граници. Спазени са приоритетите на чл. 14, ал. 1 от Наредба № 3, /отм./, които поставят установяване на границите по одобрените регулационни планове преди установяването на границите на поземлените имоти със съществуващи на място материализирани граници. Заинтересованата страна противопоставя на жалбоподателя свои собственически права /заинтересованата страна заедно с жалбоподателя са съсобственици в ПИ 68134.408.77/, които обаче, могат да бъдат установени само в друго производство, отделно от настоящото, а именно чрез предявяване на иск за защита на материално право по общия исков ред. Обективизиран е спор за собственост и е недопустимо същият да бъде разрешаван в административно- съдебното производство. Заинтересованата страна, като собственик на идеални части от парцел II-562,565 целия от 481,38 кв.м., кв.128 м П.-Център, не е съгласна и възразява срещу изменението, което е индиция за наличието на спор за материално право, който не е предварително разрешен по предвидения за това ред. /Виж Р № 5952 ОТ 09.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 14164/2017 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 3178 ОТ 13.03.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 9269/2017 Г., II ОТД. НА ВАС и др./. Наличието на спор за правото на собственост е отрицателно материално-правно условие на волеизявление по чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР за отстраняване на грешка в кадастъра до разрешаването му по съдебен ред - по аргумент от чл. 54, ал. 2 ЗКИР и следва да се

преценява от административния орган за всеки конкретен случай. Проверката на източниците, удостоверяващи вещните права, е извън компетентността на органа по кадастъра и на административния съд и може да бъде осъществена само от общия съд, независимо от фактическия състав за възникване на правата, респ. способа за придобиването им. Предвид изложеното, пред общия съд следва да се установи дали правата на собственост на жалбоподателя и заинтересованата страна отговарят на отразеното по действащата кадастрална карта и регистри, по процедираното процесно изменение или друго. При наличие на спор за материално право изменението на КК и КР свързани с непълнота или грешка във връзка със спора, могат да се отстранят чак след разрешаването на спора по съдебен ред. Изменението преди разрешаване на спора е недопустимо. / Р № 5952 ОТ 09.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 14164/2017 Г., II ОТД. НА ВАС/

По арг. от чл. 54, ал. 2 ЗКИР и чл. 70 ал.4 предл второ от Наредба № РД 02-20-05 от 25.12.2016г и при констатирано, че жалбоподателят и заинтересованата страна са съсобственици в ПИ 68134.408.77, УПИ II-562,565 кв 128, като заинтересованата страна е възразила, правилно адм. орган е отказал да извърши исканото изменение до приключване на отделно исково производство с влязло в сила решение между страните, имащо сила на пресъдено нещо за тях. При наличен спор за материално право, не са били налице предпоставките за изменение на кадастралната карта и регистър поради непълноти и грешки. Напротив, в този случай административният орган при условията на обвързана компетентност следва съгласно чл. 54, ал. 2 ЗКИР да не издава заповед за изменение, преди приключване на спора по съдебен ред. При одобряването на кк и кр през 2010г, няма допусната грешка, тъй като отразяването е съобразно действащия приложен регулационен план от 2001г, съответства на действителното състояние. Като се е съобразил с горното и не е приел исканото изменение, административният орган е постановил материално законосъобразен акт.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не следва да се присъждат разноски. Ответникът и заинтересованата страна не претендират разноски.

Така мотивиран и на основание чл. 172 ал. 2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Е. С. Т. срещу Заповед № 18-9363—2.09.2025г на Началник СГКК С. в ЧАСТТА с която на осн чл. 54 ал.4 вр с ал.3 от ЗКИР, чл. 70 ал.4 предл второ от Наредба № РД 02-20-05 от 25.12.2016г се ОТКАЗВА изменението в кк и кр на [населено място], одобрени със Заповед № РД 18-45 от 9.07.2010г на ИД на АГКК, състоящо се в отразяване на проектен ПИ с идентификатор 68134.408.105, съответстващ на имот № 562 от кв.128 съгласно документи за собственост, при което се заличава ПИ 68134.408.77, УПИ II- 562, 565, кв. 128 по действащия регулационен план на м кв П.-центъра, одобрен с решение № 25 по Протокол № 23 от 19.03.2001г на СОС и се нанася ПИ с идентификатор 68134.408.332, имот № 565, част от УПИ II- 562, 565, кв. 128.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред Върховния Административен Съд на РБългария в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис да се връчи на страните на осн. чл.138 АПК.

СЪДИЯ: