

РЕШЕНИЕ

№ 1659

гр. София, 14.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в
публично заседание на 18.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разглежда дело номер **5560** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано по жалба от В. К. С. и С. К. С. срещу заповед № 18-3597/16.04.2025 г., издадена от началника на СГКК – [населено място], с която е одобрено изменение в КККР на [населено място] съгласно схема проект 15-639858/16.04.2025 г., състоящо се в отразяване очертанията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.703.914.1.3 – жилище на втория етаж в сграда с идентификатор 68134.703.914.1, с адрес [населено място], район „С.“, Столична община,[жк], [улица].

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна. Жалбоподателите твърдят, че процесното изменение засяга техните права като съсобственици и заинтересовани лица по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗКИР, тъй като заявителите по изменението нямат самостоятелен достъп до новообразувания апартамент и единственият възможен достъп е през общ двор, за който липсва уредено право на преминаване към имота. Искането към съда е да се отмени изцяло заповедта.

В съдебно заседание жалбоподателите В. К. С. и С. К. С. не се явяват и не се представляват.

Ответникът – Началникът на Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - [населено място] – в представено писмено становище оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена, а обжалваната заповед да бъде потвърдена като правилна и законосъобразна.

Заинтересованите страни – А. Ф. Р. не се явява и не се представлява. В представена молба от 01.10.2025 г. излага становище за неоснователност на жалбата.

По делото е представено становище от 03.10.2025 г. от И. Г. Ч..

Н. Н. А. се явява лично и оспорва жалбата.

Административен съд - София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Административното производство е започнало въз основа на подадено от Н. Н. А. и А. Ф. Р. заявление № 01-228952/21.03.2025 г. с искане за изменение съгласно представена схема проект 15-639858/16.04.2025 г., с отразени очертанията на самостоятелен обект с идентификатор 68134.703.914.1.3 – жилище на втори етаж, с адрес [населено място], район „С.“, Столична община,[жк], [улица]. Към заявлението е приложен документ за собственост и сканирано удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP № 25-81157/11.03.2025 г.

След извършена проверка е издадено Удостоверение № 25-81157/11.03.2025 г. за приемане на проекта за изменение на КKKP за обект в сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.703.914, тъй като представените документи отговарят на изискванията по чл. 75 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

По делото е приета като доказателство обяснителна записка от 27.02.2025 г., изготвена от „ГЕОКАД 93“ ЕООД, съгласно която в съответствие с одобрения архитектурен проект е отразен самостоятелен обект с проектен идентификатор 68134.703.914.1 – жилище на втория етаж от сградата. Посочено е в обяснителната записка, че данните за площ на обекта са в съответствие с решение на Софийски районен съд № 269 от 10.03.2004 г. и нотариален акт № 159 от 08.06.2016 г. На основание чл. 26, ал. 1 АПК заинтересованите страни са уведомени за започналото административно производство, като е постъпило възражение с рег. № 02-2525178/09.04.2025 г. от В. К. С. и С. К. С. за започналата процедура, в което са изтъкнали, че дворното място, върху което се намира сградата е изключителна тяхна собственост, поради което заявителите нямат достъп до имота си.

Последвало е издаване на обжалваната заповед № 18-3597/16.04.2025 г., издадена от началника на СГKK – [населено място], с която е одобрено изменение в КKKP на [населено място] съгласно схема проект 15-639858/16.04.2025 г.

По делото са приети като доказателства нотариален акт за дарение на недвижим имот от 1993 г., решение на Софийски районен съд от 27.12.2002 г., нотариален акт за дарение на недвижим имот от 2016 г., нотариален акт за продажба на недвижим имот от 1956 г., нотариален акт за дарение на недвижим имот от 1975 г. и удостоверения за наследници на З. И. А., Е. Н. Б., С. Г. Х., Р. Л. Х. и К. С. Х..

При така установената фактическа обстановка съдът приема следното от правна страна :

Жалбата е процесуално допустима за разглеждане, подадена от заинтересовани лица, чиито права са засегнати от изменението - § 1, т. 13 ДР вр. чл. 54, ал. 4 ЗКИР.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от началника на СГKK - [населено място], който е компетентният административен орган съгласно разпоредбата на чл. 54, ал. 4 ЗКИР.

Заповедта е издадена в предвидената от закона писмена форма, като съдържа изискуемите реквизити, включително фактически и правни основания за издаването ѝ. От фактическа страна заповедта е мотивирана с необходимостта от отстраняване на допусната непълнота в границите и очертанията на процесния обект – втори етаж от жилищна сграда при нанасянето му в КKKP, а като правно основание са посочени разпоредбите на чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3, и чл. 54, ал. 1 и 4 ЗКИР.

При издаване на заповедта не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на

акта само на това основание – производството е образувано по допустимо заявление, изготвена е обяснителна записка, издадено е удостоверение № 25-81157/11.03.2025 г. за приемане на проекта за изменение на КKKP за обект в сграда в поземлен имот с идентификатор 68134.703.914, изготвена е схема-проект на исканото изменение, за образуваното производство заинтересованите страни са своевременно уведомени.

Разпоредбата на чл. 54, ал. 1 ЗКИР предвижда възможност за изменение на одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри, когато съдържат непълноти или грешки. Отстраняването им е едно от основанията за поддържане на КKKP в актуално състояние - чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР. Според легалното определение, дадено в § 1, т. 16 ДР ЗКИР, "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Това означава, че несъответствията трябва да са налице към датата на одобряване на КKKP за съответната територия.

От представената по делото скица на сграда № 15-823318/21.05.2025 г. по несъмнен начин се установява, че към момента на одобряване на първоначалната КК със заповед № РД-18-138824.07.2017 г., жилищната сграда с идентификатор 68134.703.914.1, разположена в имот с идентификатор 68134.703.914, е със застроена площ е 93 кв. м. и брой етажи 3, тоест процесният обект – 2 етаж от жилищната сграда е съществувал фактически на място и не е спорно, че има характеристиките на жилище. От представените по делото документи за собственост се установява, че на основание нотариален акт за дарение на недвижим имот от 1993 г. З. И. А. и Н. И. А. са придобили собствеността на втория етаж от сграда-близнак, югозападната част на същата, находяща се в [населено място], [улица], с обща квадратура 53.55 кв. м., заедно с избено помещение № 1 и съответните идеални части от сградата. Съгласно представеното по делото решение на Софийски районен съд от 27.12.2002 г. за окончателен е обявен предварителен договор за продажба на недвижим имот, по силата на който Н. И. А. продава на Е. Н. Б. собствената си 1/2 ид. част от втория етаж от сграда-близнак, югозападната част на същата, находяща се в [населено място], [улица], с обща квадратура 53.55 кв.м. Видно от представеното по делото удостоверение за наследници (л. 55 от делото) З. И. А. - починала на 13.10.2021 г., е оставила за наследник А. Ф. Р., който е заявител на административната процедура, а Н. И. А. - починал на 07.11.2015 г. е оставил за наследник Н. Н. А. също заявител. От представения по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот от 2016 г. се установява, че А. Ф. Р. дарява на баба си Е. Н. Б. собствената си 1/2 ид. част от втория етаж от сграда-близнак, югозападната част на същата, находяща се в [населено място], [улица], с обща квадратура 53.55 кв.м.

Видно от удостоверение за наследници на Е. Н. Б., починала на 22.11.2021 г., е оставила за наследници А. Ф. Р. и Н. Н. А..

Жалбоподателите В. К. С. и С. К. С. не оспорват правото на собственост на заявителите върху жилището на втория етаж от сградата видно от оплакванията както във възражението, така и в жалбата. От представените по делото документи за собственост – нотариален акт за продажба на недвижим имот от 1956 г., нотариален акт за дарение на недвижим имот от 1975 г. и удостоверения за наследници на С. Г. Х., Р. Л. Х. и К. С. Х. се установява, че жалбоподателите са собственици на третия етаж от сграда – близнак, изграден в югозападната част на същата сграда, находяща се в [населено място], [улица], заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и избено помещение № 2.

Според § 1, т. 12 от ДР на Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. „Очертание на самостоятелен обект“ е контурът, ограничен от външните ограждащи стени на обекта и основите линии на разделителните стени към съседните обекти или към прилежащите помещения, или общите части

в сградата.

В настоящия случай се установява от събраните по делото доказателства, че очертаванията на новонанесения обект в КК съответстват на фактическите такива съобразно геодезическото им заснемане.

Следователно в случая е налице хипотезата за изменение на КК поради допусната непълнота и грешка при одобряване на първоначалната КК, която следва да отразява актуалното фактическо състояние на обектите на кадастъра. По делото не се спори по очертаванията на новонанесения самостоятелен обект в сградата, което е видно от съдържанието на възражението и жалбата на В. К. С. и С. К. С.. Възражението касае собствеността на дворното място върху, което е построена сградата, и правото на преминаване през него, което няма отношение към изменението на КККР.

При тези данни съдът намира, че са налице предпоставките, предвидени в хипотезата на чл. 54, ал. 1 ЗКИР, доколкото нанесеният самостоятелен обект е съществувал в този вид към момента на одобряване на КК, но не е отразен съгласно изискванията на чл. 23 във вр. с чл. 26 от ЗКИР във вр. с § 1, т. 1 от ДР на ЗКИР. Това безпротиворечиво сочи на непълнота и грешка в КК по смисъла на т. 16, § 1 от ДР на ЗКИР, която подлежи на поправяне по реда на чл. 54 във вр. с чл. 51, ал. 1, т. 2 от ЗКИР.

С обжалваната заповед се изменя кадастралния регистър с вписване на собственик/собственици на нанесения самостоятелен обект в сградата, като по делото няма спор по отношение на собствеността на втория етаж от жилищата сграда, която е безспорно установена. В съответствие с документите, удостоверяващи тези права в регистъра се вписва като собственик Е. Н. Б..

Предвид изложеното, оспорената заповед № 18-3597/16.04.2025 г. на началника на СГКК – [населено място] е издадена в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, АПК, 50-ти състав на Административен съд София-град

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. К. С. и С. К. С. срещу заповед № 18-3597/16.04.2025 г., издадена от началника на СГКК – [населено място].

Решението подлежи на оспорване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: