

РЕШЕНИЕ

№ 10476

гр. София, 17.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 23.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8256** 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. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).
Образувано е по жалба от И. Г. Д., подадена чрез адв. В., против Заповед № 18-4548-13.05.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С.. По поддържаните оплаквания за процесуална и материална незаконосъобразност на атакувания административен акт се иска отмяната му и присъждане на деловодните разноски.
Ответникът оспорва жалбата в депозиран писмен отговор. С отричащи основателността ѝ доводи моли да бъде отхвърлена. Релевира възражение за прекомерност на размера на заявеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.
Заинтересованата страна С. Г. Д. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира разноски.
Жалбата е допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване, а разгледана по същество е неоснователна.
И. Г. Д. се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор № 68134.503.1169 по КККР на [населено място], район „С.“, Столична община (номер от предходен план 916, кв. 38а, парцел II-916) по силата на Нотариален акт № 183 от 18.04.1996 г., том XXXVI, дело № 7267/1996 г. и Договор за доброволна делба от 09.07.1998 г., вписан под № 26/1998г., том X, вх. № 11016.
Със заявление от 17.09.2024 г., придружено с изискуемата документация, оспорващият е поискал изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район „С.“, Столична община, изразяващо се в нанасяне на югоизточната граница на ПИ с идентификатор № 68134.503.1169 в съответствие с границите на УПИ II-916, кв. 38а, по регулационния план за

местност „Б.“, одобрен със Заповед № РД-09-86/02.06.1989 г., по данни от Протокол № 4/28.06.2000 г. за определяне на строителна линия и ниво на строеж. Заявеното изменение засяга съществуващи обекти в КККР - имоти № 68134.503.1169 и № 68134.503.916, описани в приложението към удостоверение от 26.09.2024 г. за приет проект, съответно в скица-проект от 07.10.2024 г.

Срещу поисканото изменение е постъпило възражение от С. Г. Д., обективизиращо несъгласие с промяната на КККР, с аргумент, че общата югоизточна кадастрална граница за двата имота е в съответствие с действащия регулационен план. Възразилото заинтересовано лице е титуляр на правото на собственост на съседния ПИ с идентификатор № 68134.503.916 (номер от предходен план 916, кв. 38а, парцел III-916) съобразно Нотариален акт № 183 от 18.04.1996 г., том XXXVI, дело № 7267/1996 г. и Договор за доброволна делба от 09.07.1998 г., вписан под № 26/1998г., том X, вх. № 11016.

Със заключителния за административното производство акт началникът на СГКК - С. е отказал изменение на КККР със заявеното съдържание и обхват, мотивирайки извод за невъзможност да се определи еднозначно местоположението и границите на обектите, предмет на проекта. От правна страна е възприел наличие на хипотезата на чл. 54, ал. 3 ЗКИР, изключваща квалифициране на случая като непълнота или грешка в кадастралната карта.

Заключението на съдебно-техническите експертизи е дало еднозначен отговор на въпросите относно съществуването на свързано застрояване на сградите, изградени в УПИ II-916 и УПИ III-916 от кв. 38а по плана на м. Б. – [населено място], и изпълнена масивна ограда, тангираща с общата стена на двата построени свързано един спрямо друг гаража в процесните имоти. Експертите са констатирали, че отразената в кадастралната карта съгласно действащия регулационен план вътрешна граница между поземлените имоти не кореспондира на материализираната граница на място, представляваща масивна ограда и общ зид между сградите. Посочено е, че проектната граница е съобразена със съществуващите на място калканни стени и ограда. Според вещите лица разположението на сградата в имота на жалбоподателя съвпада с одобрените строителни книжа (в частност Протокол № 4/28.06.2000 г. за определяне на строителна линия и ниво на строеж), но те не съответстват на графичната част на приложения регулационен план, което е и причината за разликата между границата на място и регулационните граници. Изчисленията на вещото лице А. установяват допустимост на разликата в площта на ПИ № 68134.503.1169 след заявената промяна (407 кв. м.) и площта на имота съгласно акта за собственост (400 кв. м.). Експертът Р. е констатирал, че отразените в одобрената със Заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК КККР на [населено място], район „С.“ граници и площ на въпросните поземлени имоти напълно съответстват на действащия и приложен за имотите ЧИЗРП от 1997 г. Същата констатация се извежда и от заключението на вещото лице А., включително при изслушването му в съдебно заседание (протокол от 01.12.2025 г.).

Обжалваният административен акт не е засегнат от отменително основание по чл. 146 АПК.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че заповедта изхожда от компетентен държавен орган в съответствие с нормативно предоставените му правомощия – чл. 54, ал. 4 ЗКИР.

В хода на административното производство са събрани необходимите доказателства за изясняване на фактите и обстоятелствата по случая. Органът се е произнесъл след надлежно проведена процедура, в рамките на която на заявителя и на заинтересованото лице е осигурено правото на участие и на защита на техните права и интереси в пълен обем. Действително, съдържанието на административния акт не отговаря на изискването за мотивираност. Изводът на решаващия орган

за неоснователност на искането, с което е сезиран, е бланкетен. В оспорената заповед липсват конкретни фактически установявания и съображения, обуславящи постановения отказ. Поначало този пропуск е окачествим като съществен процесуален порок на административното волеизявление и самостоятелно основание за неговата отмяна. В случая обаче отсъствието на мотиви в самата заповед не поставя съда в невъзможност да провери нейната законосъобразност, нито засяга правото на защита на страните, доколкото преписката е попълнена с нужния доказателствен материал, спорният въпрос е изяснен от фактическа страна, а отказаната промяна е правилна като краен правен резултат. Основното предназначение на административнопроизводствените правила (в това число и на задължението за мотивиране) е да обезпечи издаването на законосъобразен по съдържание административен акт. В административноправната доктрина е застъпено виждането, че щом е издаден материално законосъобразен акт, макар и при допуснати процесуални нарушения, няма защо да бъде отменяван, особено когато е ясно отнапред, че и след повторното разглеждане на преписката пак би се стигнало до акт със същото съдържание.

Спорът по делото се концентрира върху приложението на материалния закон. Предметът му е очертан от противоречието в позициите на страните по въпроса осъществени ли са елементите от фактическия състав на поправка на непълнота или грешка в КKKP, по-специално - относно приложимия приоритет при отразяване на границите на имота в кадастъра.

И. Д. и С. Д. са собственици на два съседни парцела, съответно УПИ II-916 и УПИ III-916 от кв. 38а по плана на м. Б. – [населено място], всеки с площ от 400 кв. м. според представения титул за собственост (договор за доброволна делба от 1998 г.). Двата УПИ са образувани с ЧИЗРП, одобрен със Заповед № РД-09-50-526/06.10.1997 г. на главния архитект на С.. Границите на имотите са нанесени в одобрената на 23.11.2011 г. кадастрална карта съгласно действащия и приложен за тях регулационен план, като имотът на жалбоподателя фигурира с площ от 380 кв.м., а този на брат му – 395 кв.м. Към момента на първоначалното одобряване на КKKP (2011 г.) в двата имота са изградени сгради при условията на свързано застрояване, като местоположението им формално съответства на издадената строителна документация, но поради неточност в самите строителни книжа в действителност е налице изместване на дължимото разполагане на сградите, в резултат на което част от сградата на жалбоподателя попада в съседния имот. Заявеното изменение предвижда отразяване на вътрешната граница на имотите по трайно материализираната на място граница, представляваща обща калканна стена на сградите и изградена в продължение на нея масивна ограда, като площта на поземления имот на оспорвания се увеличава от 380 на 407 кв. м., а площта на съседния имот се намалява от 395 на 367 кв. м. Фактите по случая намират потвърждение и в приетите по делото експертни заключения, които съдът кредитира като обективни, обосновани и по същество непротиворечащи си.

Съответен на доказателствата и на материалния закон е изводът на административния орган за отсъствие на предпоставките за упражняване на правомощието му по чл. 54, ал. 1, вр. с § 1, т. 16 ДР на ЗКИР.

Кадастърът обхваща съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от този закон ред - чл. 2 ЗКИР. Кадастърът няма конститутивно действие, а само декларативно-констативно, отразявайки данните, съдържащи се в нормативно установените информационни източници.

"Непълноти или грешки" по смисъла на § 1, т. 16 ДРЗКИР (в относимата редакция) са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. "Действителното състояние" на

границите на имотите е не само фактическото им положение при одобряването на картата, а състоянието им спрямо уредените от закона източници на данни за тяхното установяване. В противен случай не би съществувал обективен критерий за преценка на дължимото местоположение на границите, респ. материализираната на място граница би изключила по хипотеза възможността за промяната ѝ при противоречие с друг доказателствен източник. Следователно преценката на правомерността на оспорения отказ е обусловена от изследването на важимия към производството по чл. 49 ЗКИР приоритет на съответния информационен източник. Източници на данни за границите на имотите към релевантния момент са предвидените в чл. 43, ал. 1, т. 5 ЗКИР (в отнасяната към одобряването на КК редакция - ДВ, бр. 36 от 2004 г.), доразвити в чл. 14, ал. 1 от Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отм., в сила при приемането на КК, в редакция на нормата - ДВ, бр. 82/2011 г.). Посочените разпоредби уреждат както източниците на данни за границите на поземлените имоти, така и приоритетността на използването им при одобряването на картата. След изменението в цитираната наредба (обн., ДВ, бр. 82/2011 г.), критерият по т. 2 на текста (съществуващи на място материализирани граници) е изместен от втора позиция на пета, т.е. към момента на одобряване на въпросната КК с предимство се ползват данните по кадастрални и регулационни планове при нанасяне на имотите в КК. В този контекст, при липсата на означено по реда на чл. 36, т. 1 и чл. 38, ал. 1, т. 2 от ЗКИР местоположение върху терена или посочени от собствениците гранични точки, те се установяват от кадастралните и регулационни планове, одобрени по реда на изрично изброените в чл. 14, ал. 1, т. 3 и 4 от Наредба № 3/28.04.2005 г. закони.

В случая границата между имота на инициралото процедурата лице – ПИ 68134.503.1169, и имота на възразилата заинтересована страна - ПИ 68134.503.916, нанесена в КК, съответства на границата според действащия регулационен план от 1997 г., но се разминава със съществуващите на място общ зид и ограда (в този смисъл е констатацията на приетите съдебно-технически експертизи). Следователно границата между двата имота е била отразена в КК според материалното право, действало към меродавния момент.

Предимството на РП като източник на информация пред материализираните на място граници по хипотеза осуетява възможността за промяна в кадастъра на основание чл. 54, ал. 1 ЗКИР. Затова заключението на административния орган за липсата на фактическия състав по чл. 54, ал. 1 ЗКИР, вр. § 1, т. 16 ДР на закона, т. е. на непълнота или грешка, която следва да бъде отстранена със заявеното изменение в кадастъра, е законосъобразно по правния си резултат.

Изложеното мотивира съда да отхвърли оспорването.

Изходът на делото обуславя право на разноски за процесуална защита в полза на своевременно заявлялата ги заинтересована страна – чл. 143, ал. 4 АПК. Дължимите на С. Д. разноски са на стойност 770,39 евро за внесен депозит за възнаграждение на вещи лица. Доказателствата за уговорено и заплатено адвокатско възнаграждение в претендирания размер са представени на 24.02.2026 г. - след приключване разглеждането на делото пред настоящата инстанция, т.е. извън крайния възможен момент, отъждествим с приключването на устните състезания. Ненадлежното доказване на разходите за адвокатски хонорар в случая е преклудирало правото на възстановяването им, независимо дали действително са направени.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Г. Д. против Заповед № 18-4548-13.05.2025 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С..

ОСЪЖДА И. Г. Д. да заплати на С. Г. Д. сумата от 770,39 евро разноски.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: