

РЕШЕНИЕ

№ 24143

гр. София, 16.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 10.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1868** по описа за **2026** 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, уточнена с молба от 2.03.2026г. на М. Р. М. срещу Заповед № 18-8530—12.08.2025г на Началник СГКК С. с която се одобрява изменението в кк и кр на [населено място], одобрени със Заповед № РД 18-46 от 18.08.2011г на ИД на АГКК, в ЧАСТТА с която се променя границата на ПИ № 44063.6222.22 с ПИ № 44063.6222.4497 в съответствие с УПИ XVI-22, от кв.113 по действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-129 от 21.05.1991 на Председателя на ИК на ОБНС П..

Твърди неправилност на обжалвания акт, поради това, че адм. орган не бил съобразил наличието на неуредени сметки по регулация, водещи до спор за материално право. Процесната граница не съответствала на действителното фактическо положение, тъй като геодезическото заснемане послужило за издаване на комбинираната скица е извършено при отчитане на съществуваща между имотите бетонна ограда изградена преди повече от 30 години. Заграждането безспорно превръщало собствениците на ПИ № 44063.6222.4497 във владетци на частта от имот ПИ № 44063.6222.22, намираща се от тяхната страна на оградата. Тези обстоятелства били относими и били предмет на доказване в гражданскоправен спор пред граждански съд.Липсата на съгласие на собствениците на ПИ № 44063.6222.4497 с процесното изменение категорично сочело за наличен спор за материално право, който не можел да се разреши от адм орган. Поддържа немотивираност, тъй като не се установявали факти и обстоятелства обуславящи грешка и/или непълнота. Жалбоподателят не бил уведомен за започналото адм производство. С процесното изменение кадастралните граници се променяли в отклонение на действителните граници в които имотите се владеели от близо 32 години. Именно поради спор за материално

право жалбоподателят бил в процес на завеждане на гражданско дело. В с.з. на 10.06.2026г представя доказателства за образувано такова пред СРС. Моли акта в оспорената му част да се отмени като незаконосъобразен. Претендира разности.

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

Заинтересованите страни Б. К. С. и Е. В. С. /собственици на ПИ № 44063.6222.22 по данни от кр/ не вземат становище.

Заинтересованите страни И. Н. Н. и Г. Г. Н. / съсобственици на ПИ № 44063.6222.4497 заедно с жалбоподателя/ не вземат становище.

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 № 01-197444-12.03.2025г на Е. В. С. /л. 99 от делото/ и приет проект за изменение с Удостоверение № 25-25548 от 24.01.2025г /л. 114 и сл. от делото/ с искане да се измени КК и КР състоящо се в отразяване на границите на ПИ № 44063.6222.22 в съответствие с УПИ XVI-22, от кв.113 по действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-129 от 21.05.1991 на Председателя на ИК на ОбНС П., при което се коригират граници на поземлени имоти, между които и на ПИ № 44063.6222.4497.

В изпълнение на разпоредбата на чл.26, ал.1 от АПК, Началникът на СГКК е уведомил заинтересовани лица за започналото пред него производство.

На осн чл. 54 ал.4 вр с ал.1 от ЗКИР, чл. 51 ал.1 т.2 от ЗКИР, чл. 75 от Наредба № РД 02-20-05 от 15.12.2016г ответникът е издал процесната Заповед № 18-8530—12.08.2025г с която се одобрява изменението в кк и кр на [населено място], одобрени със Заповед № РД 18-46 от 18.08.2011г на ИД на АГКК, оспорена в ЧАСТТА с която се променя границата на ПИ № 44063.6222.22 с ПИ № 44063.6222.4497 в съответствие с УПИ XVI-22, от кв.113 по действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-129 от 21.05.1991 на Председателя на ИК на ОбНС П..

Въпреки указаната от съда с определение № 8427 от 4.03.2026г доказателствена тежест на страните, в т.ч. и необходимостта от специални знания, жалбоподателят не е поискал допускане изслушването на СТЕ с въпроси относими към предмета на делото. Съдът ще се произнесе по жалбата при наличните по делото доказателства.

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 /заинтересовано лице по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗКИР, доколкото се легитимира с нот. акт № 140 дело 23192 / 1994г /л. 32 от делото/ като съсобственик на имот 44063.6222.4497, засегнат от процесното изменение на кк и кр./ Тоест, въпреки, че М. Р. М. не е посочен поименно в процесната заповед като съсобственик на ПИ 44063.6222.4497, то доколкото с нея се засяга съсобствения му имот, за него е налице правен интерес да я обжалва в посочената по- горе част.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на неговата материална и териториална компетентност, при спазване на изискуемата форма по смисъла на чл.59, ал.2 от АПК. Началникът на СГКК разполага с материална и с териториална

компетентност да издаде процесния акт.

Оспореният акт отговаря на законовите изисквания за съдържание, доколкото в него изрично е посочено правното основание за издаването му – чл.51, ал.1 т.2 и чл.54, ал.1 и ал.4 от ЗКИР, а фактическите такива се съдържат в изложените мотиви към констативната част на акта и в представените към административната преписка документи. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд /мотивите към административния акт могат да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт от помощни и подчинени на издателя на акта органи/.

Противно на доводите в жалбата, в хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на оспорващата страна и да са препятствали възможността ѝ адекватно да я организира. Действително няма данни жалбоподателят да е уведомен за започналото адм производство, но това не представлява съществено процесуално нарушение, водещо до отмяна на заповедта само на това основание, тъй като е реализирал правото си на обжалване на заповедта в посочената по-горе част, по повод което е образувано и настоящото съдебно производство, не е лишен от възможността да организира защитата си и да представи доказателства в подкрепа на твърденията си. Пред съда е ангажирал доказателства за защита на интересите си и изложил твърденията си за незаконосъобразност. Всички доказателства и възражения, които е могъл да представи и изложи пред административния орган, е могъл да представи и изложи и пред съда, без по този начин да бъде злепоставен интереса му.

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; 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 на 18.08.2011 г. е била налице допуснатата непълнота/грешка и имот с идентификатор № 44063.6222.22 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.

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.

В случая с процесната заповед в оспорената ѝ част се променя границата на ПИ №

44063.6222.22 с ПИ № 44063.6222.4497 в съответствие с УПИ XVI-22, от кв.113 по действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-129 от 21.05.1991 на Председателя на ИК на ОБНС П. като площта на съсобствения на жалбоподателя имот № 44063.6222.4497 се увеличава от 710 кв.м. на 715 кв м, а площта на имот 44063.6222.22 се намалява. Тоест, с изменението от поземлен имот 44063.6222.22 се отнема площ в полза на ПИ № 44063.6222.4497.

Посочи се, че с приложения на л. 32 нот.акт № 140 дело 23192/ 1994г жалбоподателят се легитимира като съсобственик на ПИ № 44063.6222.4497. Процесното изменение е за привеждане на кадастралните граници на поземлените имоти в съответствие с УПИ XVI-22, от кв.113 по действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-129 от 21.05.1991 на Председателя на ИК на ОБНС П.. В обяснителната записка на л. 127 от делото е посочено, че проектът е изработен с цел границите в КККР да отговарят на правото на собственост съгласно действащия регулационен план.

Източниците на данни за границите на имотите към момента на одобряване на кадастралната карта за територията, одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. и тяхната поредност за нанасянето им, са предвидени в чл. 14, ал. 1, т. 1 - 5 от Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (отм., в относимата редакция към датата на одобряване на кадастралната карта - ДВ, бр. 16/2006 г.). При тази нормативна уредба границите на имотите се установяват съобразно изброените в разпоредбата на подзаконовия нормативен акт приоритети, като в случая т. 1. (доп. - ДВ, бр. 16 от 2006 г.) означеното по реда на чл. 36, т. 1 и чл. 38, ал. 1, т. 2 ЗКИР местоположение върху терена или от посочените от собствениците гранични точки; т. 2. (доп. - ДВ, бр. 16 от 2006 г.) съществуващите на място материализирани граници, когато не са означени или посочени по реда на т. 1; и т. 3 кадастралните планове, одобрени по реда на отменения ЗЕКНРБ или отменения ЗТСУ, на § 40 от преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) на Закона за изменение и допълнение на ЗКИР (ДВ, бр. 36 от 2004 г.), и от карти, създадени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ; са с предимство за определяне на границите на имотите спрямо това по регулационния план, одобрен по реда на отменения ЗТСУ. /т. 4 от чл. 14 ал.1/. Няма данни по делото на какво основание през 2011 г. в първоначално одобрената кадастрална карта са нанесени границите на процесните поземлени имоти, съответно дали същите са съобразени или не с действалия към този момент регулационен план. В административния акт липсват мотиви относно прилагането на плана по отношение на засегнатите имоти. Това е от съществено значение за извършване на преценката относно наличието или липсата на непълнота или грешка по смисъла на чл. 51, ал. 1, т. 2 във вр. с § 1, т. 16 ДР ЗКИР. По делото не може да се установи по категоричен начин /въпреки указаното от съда жалбоподателят не е ангажирал искане за допускане на СТЕ / кой е действащия регулационен план за територията към момента на одобряване на кадастралната карта и към датата на одобреното с оспорената заповед изменение, доколкото и приетата по делото комбинирана скица на л. 35 за пълна и частична идентичност на ПИ 44063.6222.4497 визира регулационен план одобрен със Заповед № РД 09-129 от 21.05.1991г от Председател на ИК на ОБНС П. , както и регулационен план одобрен със Заповед № РД-09-14 от 27.01.1994г на кметски заместник на ГОА П.. Тези данни сочат на изменения в регулационния план за имотите, последното от които през 1994 г., т. е. настъпили преди одобряване на кадастралната карта през 2011 г. Регулационния план от 1994г обаче, не е упоменат в процесната заповед. Няма данни дали за сочения в оспорената заповед регулационен план са извършвани отчуждителни процедури по приложението му, за да е изпълнена хипотезата на § 5, ал. 1 ДР ЗКИР, съгласно който урегулиран поземлен имот, по отношение на който планът за регулация е

приложен, се отразява в кадастралната карта в съответствие с регулационните му линии като поземлен имот. С административната преписка не са представени доказателства, за прилагане на действащия регулационен план. При тези данни по делото не се установява да са налице предпоставките за отстраняване на непълнота или грешка в КККР на основание чл. 51, ал. 1, т. 2 и чл. 54 ЗКИР във вр. с § 1, т. 16 ДР ЗКИР. Изложеното в оспорването до съда несъмнено сочи на индиция за спор на собственост, независимо че е направено след издаване на административния акт /за започналото производство жалбоподателят не е уведомен по см на чл. 26 АПК, както се посочи по-горе, поради което и възражение в тази насока няма как да е депозирано в хода на административното производство. Не е нужно да е налице висящо дело за спора за материално право, въпреки , че се представиха доказателства за образувано такова. Факта, че с процесното изменение площта на съсобствения имот на жалбоподателя се увеличава не означава липса на такъв спор. Ако се приеме обратното /липсва спор за материално право/, съдът на практика би се произнесъл по въпроса относно вярното местоположение на регулационната граница между процесните имоти, при липса на данни, че именно по нея е извършено заснемането при одобряване на кадастралната карта /2011г/ по регулационен план, за който не се твърди и не се установява да е приложен, без да съобрази изместването на имотите поради отнемане на част от тях /от ПИ 44063.6222.22/ и добавяне на площ към ПИ с идентификатор 44063.6222.4497.

Единствено факта, че жалбоподателят се легитимира като носител на собственически права по отношение на ПИ 44063.6222.4497, чиято квадратура като по- малка от тази по одобреното изменение в КК на поземления имот, не е достатъчен да обоснове извод за липсата на спор за собственост спрямо частите, с които се редуцира площта на ПИ 44063.6222.22 / ВИЖ Р 7608/ ОТ 10.07.2023Г ПО АДМ Д 2994/ 2023Г НА ВАС/. Наличието на спор за материално право съгласно чл. 54, ал. 2 ЗКИР представлява отрицателна предпоставка за извършване на изменение на одобрената кадастрална карта по реда на чл. 51, ал. 1, т. 2 ЗКИР до разрешаването му по общия исков ред. Исканата промяна е възможна след установяването със сила на пресъдено нещо на действителното положение относно собствеността на процесните имоти - чл. 53а, ал. 1, т. 1 ЗКИР. В настоящото производство нито началникът на СГКК – С., нито настоящия съд могат да преценяват на кого принадлежи правото на собственост и затова този спор се явява пречка за одобряване на изменението преди решаването му по съдебен ред от гражданския съд. 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 /било поради давностно владение, респ. спор относно неуредени сметки по регулация- изрично наведени в жалбата/. Направените в жалбата възражения следва да се решат в рамките на спора за собственост, тъй като са свързани с вещно правни последици.

Предвид изложеното, пред общия съд следва да се установи дали правата на собственост на жалбоподателя и заинтересованите страни 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/ . Иницириания спор за материално право е достатъчно основание за отмяна на административния акт в оспорената му част, поради което и безпредметно е установяване от съда на обстоятелствата относно действащия за територията регулационен план и приложен ли е той, на какво основание през 2011 г. в първоначално одобрената кадастрална карта са

нанесени границите на процесните поземлени имоти, тоест дали правилно при одобряване на кк е бил отчетен приложимият приоритетен източник на данни за границите на имотите съответно дали същите са съобразени или не с действалия към този момент регулационен план, който както се посочи е следващ приоритет /към датата на одобряване на кк/ след съществуващите на място материализирани граници /оградата, за която се излагат доводи, че е изградена преди повече от 30 години, тоест съществувала е към датата на одобряване на кк през 2011г ./ Виж Р 7608/ от 10.07.2023г по адм д 2994/ 2023г на ВАС/,

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. Като не се е съобразил с горното и е приел исканото изменение, административният орган е постановил материално незаконосъобразен акт.

Относно разноските: С оглед изхода на спора и на осн. чл.143, ал.1 от АПК на жалбоподателя следва да се присъдят разноски представляващи д.т. в размер на 5, 11 евро и заплатено адв възнаграждение в размер на 766,94 евро съгласно договор за правна помощ на л. 38 от делото .

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № 18-8530—12.08.2025г на Началник СГКК С. с която се одобрява изменението в кк и кр на [населено място], одобрени със Заповед № РД 18-46 от 18.08.2011г на ИД на АГКК, в ЧАСТТА с която се променя границата на ПИ № 44063.6222.22 с ПИ № 44063.6222.4497 в съответствие с УПИ XVI-22, от кв.113 по действащия регулационен план на м. [населено място], одобрен със Заповед № РД-09-129 от 21.05.1991 на Председателя на ИК на ОБНС П..

ОСЪЖДА Агенция по геодезия, картография и кадастър да заплати на М. Р. М. сумата от 772, 05 евро разноски на основание чл.143 АПК.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния Административен Съд на Р България в 14 дневен срок от съобщаването му на страните.

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

СЪДИ

Я:

