

РЕШЕНИЕ

№ 5970

гр. София, 13.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав, в публично заседание на 20.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **2713** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/.

Образувано е по жалба на В. Х. С., с адрес: [населено място], срещу Заповед № 18-587/15.01.2024 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С. /СГКК - [населено място]/, с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на [населено място], ЕКАТТЕ 04234, общ. Столична, одобрена със Заповед № РД-18-51 / 03.11.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед 18-1634-08.02.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - С., съгласно скица - проект № 15-148199-09.02.2023 г., състоящо се в:

Променят се южната и източната граници на поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1902 в съответствие с границите на имот пл. №1902, кадастрален лист Г-13- 2-Б от архивен кадастрален план на [населено място].

Промяна в границите на съществуващи обекти в КККР:

- поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1616: данни преди промяната: площ: 879 кв. м, начин на трайно ползване:

За вилна сграда, собственост на К. Х. Б. въз основа на документ: Нотариален акт № 21 том XXII дело 4077 от 04.03.1993г., издаден от Нотариус при СРС, В. Х. С. въз основа на документ: Нотариален акт № 21 том XXII дело 4077 от 04.03.1993г., издаден от Нотариус при СРС данни след промяната площ:

- 871 кв. м, начин на трайно ползване: За вилна сграда, собственост на К. Х. Б. въз основа на документ: Нотариален акт № 21, том XXII дело 4077 от 04.03.1993г., издаден от Нотариус при

СРС, В. Х. С. въз основа на документ: Нотариален акт № 21, том XXII, дело 4077 от 04.03.1993г., издаден от Нотариус при СРС;

- поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1902:

- данни преди промяната: площ: 535 кв. м, начин на трайно ползване: За вилна сграда, собственост на Ц. Н. К. въз основа на документ: Нотариален акт № 138 том XI дело 1609 от 09.11.1992г., издаден от I Нотариус към Нотариалната служба при Софийски районен съд данни след промяната:

- площ: 537 кв. м, начин на трайно ползване: За вилна сграда, собственост на Ц. Н. К. въз основа на документ: Нотариален акт № 138 том XI дело 1609 от 09.11.1992г., издаден от I Нотариус към Нотариалната служба при Софийски районен съд;

- поземлен имот с идентификатор 04234.6970.3607: данни преди промяната: площ: 6111 кв. м, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН П. данни след промяната: площ: 6117 кв. м, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН П..

Твърди се, че оспорената заповед е незаконосъобразна поради несъответствие с материалния закон и допуснати съществени адм. производствени нарушения, както и, че неправилно административният орган е приел, въпреки наличие на спор за материално право по отношение на изменените граници на имотите – при увеличаване площта на имота на заявителката Л. Д. Ц.. В тази връзка се поддържа, че не е налице непълнота или грешка в КККР, която следва да бъде отстранена, като в нарушение на чл. 35 АПК административният орган не е изяснил всички обстоятелства по случая, а се е произнесъл като е одобрил проекта. В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. К., който поддържа жалбата на заявените основания. В писмени бележки по делото посочва, че е налице спор за материално право, поради което на осн. чл. 54, ал. 2 от ЗКИР промяната е недопустима. Претендира разности по списък.

Ответникът - началникът на Служба по геодезия, картография и кадастър С., за съдебно заседание, редовно призован, не се явява и не изпраща представител.

Заинтересованите страни Л. Д. Ц., К. Х. Б. СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН П. редовно призовани, не се представляват.

Административен съд – София – град, като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 168, ал. 1 АПК, събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт, приема за установено следното:

Административното производство е образувано по подадено заявление рег. №01- 50018-26.01.2023 г. от Л. Д. Ц. до Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) С. за изменение на кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти на [населено място], район „П.“, Столична община, одобрена със Заповед № №РД-18-51/03.11.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, засягащо поземлени имоти с идентификатор 04234.6970.3607, 04234.6970.1902 и 04234.6970.1616. Изменението се изразява в промяна на южната и източната граници на поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1902 в съответствие с границите на имот пл. №1902, кадастрален лист Г-13-2-Б от архивен кадастрален план на [населено място] и се извършва по скица-проект № 15-148199-09.02.2023г. въз основа на представен проект на правоспособно лице по ЗКИР и приложени документи. На основание чл. 26, ал. 1 АПК за започналото административно производство са уведомени всички заинтересовани лица, вписани в КРНИ носители на вещни права върху имотите, засегнати от изменението с дадена възможност за становище и ангажиране на доказателства по преписката. Постъпило е Възражение вх. № 02-279-22.02.2023 г. от Столична община - Район „П.“, с което се изразява несъгласие с исканото изменение, като се навеждат доводи, че площта на новообразувания поземлен имот с

идентификатор 04234.6970.1902 не отговаря на площта по представения документ за собственост, както и че разликата в площите по документ за собственост и по скица-проект е 47 кв.м., което над допустимата разлика, съгласно Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Административният орган сочи, че за удостоверяване качеството си на заинтересована страна и наличието на правен интерес от исканото изменение, заявителката Л. Д. Ц. по преписката представя: Нотариален акт за собственост, придобит по давностно владение № 138, том XI, дело 1609 от 09.11.1992, съгласно който Ц. Н. К. е призната за собственик на дворно място с площ от 490 кв.м., съставляващо пл. № 1902, кадастрален лист Г-13-2-Б от архивен кадастрален план на [населено място]. Не става ясно обаче защо се приема именно Л. Д. Ц. за лице с правен интерес при положение, че не се представят никакви документи, които да я легитимират като носител на правото на собственост на имот с идентификатор 04234.6970.1902 или пък същата да е пълномощник на титуляра на правото на собственост. По преписката са представени комбинирана скица за пълна или частична идентичност, изработена от правоспособно лице по ЗКИР за поземлен имот с идентиф. № 04234.6970.1902, съдържаща слоеве от кадастрална карта и архивен кадастрален план.

Изискана е информация от СО, Р-н „П.“ с данни за приложен/неприложен регулационен план, одобрен със Заповед №РД-50-09- 79/19.04.1991 г. на главен архитект на [населено място] за УПИ VIII-1902, кв. 43, както и данни за проведени отчуждителни процедури за имот пл. № 1902, кадастрален лист Г-13-2-Б от архивен кадастрален план на [населено място], описан в Нотариален акт №138 от 09.11.1992г. В постъпилия отговор от страна на Столична община район П. твърди, че няма данни за проведени отчуждителни процедури, тъй като съгласно представения Нотариален акт № 138, том XI, дело 1609 от 09.11.1992 г., Ц. Н. К. е призната за собственик на дворно място с площ от 490 кв.м. и не се доказва собственост върху площта от имота, попадащ в улица. Административният орган приема в заповедта, че подаденото възражение е допустимо, но неоснователно и искането за изменение се явява основателно и следва да бъде одобрено, тъй като съответства на събраните доказателства в административното производство и на правата на собственост на заинтересованите страни. По изложените съображения искането за изменение на КККР се приема за допустимо и разгледано по същество - за основателно.

По делото са приети две СТЕ като заключенията са идентични. От втората се установява следното от в.л. инж. П.:

1. Поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1902 по действащата кадастрална карта одобрена със Заповед РД-18-51 от 03.11.2011 г. издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК образуващ УПИ III-1902 от кв. 43 по действащият регулационен план за територията е одобрен със Заповед № РД-50- 09-79/29.04.1991 г. на главния архитект на С., за местност „Вилна зона Б. – разширение“.

С площ по нот. акт 490, с площ 535 кв. м по КК и площ на УПИ-то 510 кв. м, представляващ по док. за собственост имот пл. номер 1902, от кадастрален лист Г-12-2-Б.

2. Поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1616 по действащата кадастрална карта, одобрена със Заповед РД-18-51 от 03.11.2011 г. издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК образуващ УПИ IV-1616 от кв. 43 по действащият регулационен план за територията е одобрен със Заповед № РД-50- 09-79/29.04.1991 г. на главния архитект на С., за местност „Вилна зона Б. – разширение“.

С площ по нот. акт 900, с площ 879 кв. м по КК и площ на УПИ-то 859 кв.м, представляващ по док. за собственост имот пл. номер 1616, от кадастрален лист Г-12-2-Б.

Предвижданията на регулационен план за имотите, предмет на обжалваната заповед, са:

- за имот пл. № 04234.6970.1902 е предвидено отнемането на площи за тротоар на улица, нанесена в кадастралната карта с идентификатор 04234.6970.3607 – 20 кв.м. и придаване към съседния УПИ 11-1617, с цел изправянето на границата между двата УПИ - 7 кв.м;
- за имот пл. № 04234.6970.1616 е предвидено отнемането на площи за тротоар на улица, нанесена в кадастралната карта с идентификатор 04234.6970.3607 – 11 кв.м и улица-тупик, нанесена в кадастралната карта с идентификатор 04234.6970.3610 – 3 кв.м.

Регулационната граница между двата УПИ е проектирана да съвпада с имотната граница между имоти с пл. №№ 1902 и 1616.

Съгласно приложенияте по делото документи за собственост:

- Нотариален акт № 138. том XI. дело 1609 от 09.11.1992 г. издаден от I Нотариус към Нотариалната служба при Софийски районен съд (л. 108). на Ц. Н. К., за дворно място с площ от 490 кв.м. съставляващо имот пл. № 1902. кадастрален лист Г-13-2-Б по кадастралния план на [населено място]. [населено място] и
- Нотариален акт № 21. том XXII. дело 4077 от 04.03.1993 г., издаден от I Нотариус при С. нотариална служба (л. 15). на В. Х. С. и К. Х. Б.. За неурегулирано дворно място с площ от 900 кв.м, съставляващо имот пл. № 1616. кадастрален лист Г-13-2-Б по кадастралния план на [населено място], местност „Б.-юг“.

Към момента на съставянето на двата нотариални акта е действал първия и единствен подробен устройствен план за територията, но те са отразени като имоти по кадастрална основа. Не са налице данни за уреждане на сметки по регулация.

От извършения оглед на място се установи, че между имоти с идентификатори 04234.6970.1616 и 04234.6970.1902 съществува ограда, несъвпадаща с дворищно регулационната линия. Съществуващата ограда е телена, поставена на циментови колове и част с метални. Същата е заснета и отразена в изготвената комбинирана скица, неразделна част от настоящото заключение.

От извършените справки в кадастралния план на [населено място] и разписния лист към него се установи следното:

В кадастрален лист Г-13-2-Б. при изработването му през 1979 г., е бил нанесен имот пл. № 1616. В разписния лист е записан собственик Х. К. Б., без посочен документ за собственост. В следствие са били направени корекции на външните граници на имота, с което от площта му е обособен нов имот пл. № 1902 и е нанесена паянтова жилищна постройка в имот пл. № 1616 (нов). За имот пл. № 1902 в разписния лист е записан собственик Ц. Н. К., без данни за документ за собственост. Направените промени и нанесената нова граница и сграда са отразени с кафяв цвят в оригинала. По делото (л. 111) е приложено черно-бяло копие от кадастралния план оригинал. Няма данни по чие искане и кога са извършени промените в кадастралния план, включително и за датата на която е нанесен новия имот пл. № 1902 и съответно границата между него и имот пл. № 1616 (нов).

Площта затворена по контъра 1,2,3,4,5,108 (изчислена точка- пресичане на границата по регулация със съседния УПИ XXXVI), 109 (изчислена точка - пресичане на границата по регулация с продължението на заснетата линия 1-2),1 е 43 кв.м.

Заклучение:

На базата на представените документи по делото и данните събрани по време на оглед и направените справки, експертът дава следното заключение по поставените въпроси:

Изготвени са две комбинирани скици:

Първата отразява действащата кадастрална карта, действащия подробен устройствен план и заснетата на място ограда.

На втората комбинирана скица са отразени действащата кадастрална карта, заснемането и действащия ПУП, а като подложка е дадено копие от кадастрален лист Г-13-2-Б. Точността на подложката – графичното изображение не може да отговаря на графичните точности по Наредбата и поради тази причина е с илюстративен характер (точността и е възможно на места да е над 0,2 м в положението на точката).

Задача 1. По действащия план не се предвижда придаване на площи между двата имота – дворищната регулация минава по отразената имотна граница и в плана.

Задача 2 и 3. По делото не са приложени данни за уреждане на сметки по регулация, поради което от техническа гледна точка, плана не следва да е приложен.

Задача 4

Изготвена е комбинирана скица, на която е дадено заснетата на място ограда между двата процесни имота – 43 кв.м от ПИ с идентификатор 04234.6970.1902 попадат в заградената част от ПИ 04234.6970.1616. Отделно 8 кв.м графично определени от УПИ III-1902 попадат в ПИ 04234.6970.1616.

На базата на горните данни следва, че:

ПИ 04234.6970.1902 ще бъде с площ от $535-43=492$

ПИ 04234.6970.1616 ще бъде с площ от $859+43=902$.

Съдът установява от изложеното в процесната заповед приложената скица-проект – л. 68 от д. за предложеното изменение:

На първо място: променя се имотната граница по действащата КК между двата имота: ПИ 04234.6970.1902 и ПИ 04234.6970.1616.

ПИ 04234.6970.1902 е с данни преди промяната: площ: 535 кв. м, начин на трайно ползване и с данни след промяната:

- площ: 537 кв. . Т.е. този имот се увеличава с 2 кв.м. Увеличението е в следствие от отнемането на площ от 8 кв.м. от имота на жалбоподателката с идентификатор 04234.6970.1616, но е само 2 кв.м., предвид придаване на част от площта на ПИ 04234.6970.1616 към общинския имот – за улица, с № 04234.6970.3607. Площта на последния се увеличава с 6 кв.м., съгласно заповедта.

Поземлен имот с идентификатор 04234.6970.1616, собственост на жалбоподателката: данни преди промяната: площ: 879 кв. М и с данни след промяната площ:

- 871 кв. м. Т.е. площта му след изменението намалява с 8 кв.м., като тази площ се придава към ПИ 04234.6970.1902, понеже други граници на този имот не се променят. В случая безспорно се засяга правото на собственост над имота, като се намалява площта му.

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

Оспорването е допустимо. Подадено е срещу акт, подлежащ на оспорване по съдебен ред, от заинтересовани лица по смисъла на § 1, т. 13 ДР на ЗКИР, според който текст: "заинтересовани лица" са собствениците и носителите на други вещни права върху недвижими имоти, а в случаите на предоставени права на управление - ведомствата и общините, на които са предоставени правата; при наличие на правен интерес и в законоустановения срок.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган съобразно чл. 54, ал. 4 ЗКИР. Заповедта е издадена в предвидената от закона форма и съдържа изискуемите реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК.

Основанията за изменение на одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри са посочени в чл. 51, ал. 1, т. 1-3 ЗКИР - изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизането в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри; непълноти или грешки и явна фактическа грешка. В случая правното основание за изменението е по т. 2 от текста. Съгласно § 1, т. 16 ДР на ЗКИР (изм. ДВ, бр. 57 от 2016г.) „непълноти или грешки“ са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. С оглед на това, в развитото се производство е следвало да се спазва процедурата по чл. 54 ЗКИР.

В случая производството по изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри е открито по искане на незаинтересовано лице, по аргумент от противното на горепосочената разпоредба на § 1, т. 16 ДР на ЗКИР, което не се легитимира с акт за собственост. Административният орган приема обаче, че това лице е заинтересувано, въпреки липсата на представен акт за собственост и процедира изменението в противоречие с адм.- производствените правила. Приема също така, че не е налице спор за материално право, което впоследствие се опровергава от подадената жалба.

Съдът намира във връзка с установеното, на първо място, че процесното изменение е процедирано абсолютно недопустимо, по искане на лице, което не се легитимира като собственик на имотите, предмет на изменението, както и че е налице спор за материално право, което е пречка за одобряване на исканото изменение.

Съгласно чл. 54, ал. 2 от ЗКИР: „Когато непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. В същия смисъл е и разпоредбата на чл. 70, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., в сила от 13.01.2017 г., при установяване на спор за материално право за местоположението и границите или очертаванията на имотите – предмет на проекта, органът е длъжен да откаже исканото изменение на кадастралната карта. В случая по делото категорично се установява, че е налице такъв спор за материално право, предвид подадената жалба до съда и изрично заявеното от страна на проц. представител на жалбоподателката адв. К.. Не е в правомощията нито на административния орган, нито на съда в настоящото производство да установява дали правото на собственост на лицето е действително налице. Правомощия в тази посока има единствено съответният общ съд в гражданско производство за установяване правото на собственост. Неоснователно в случая е искането за установяване на грешка в КККР, чието отстраняване по реда на чл. 54 ЗКИР, преди да бъде проведена съответното съдебно производство по установяване правото на собственост на СО по отношение на имотите и спорните 8 кв.м., които се установяват от съдържанието на процесната заповед. Възпиретият подход от адм. орган да се одобрява нанасяне на граници на ПИ при липса на съгласие на собственика на засегнатия имот не намира никакво нормативно основание. Предвид изложеното съдът намира, че оспорената заповед е постановена в противоречие с правилата по чл. 35 АПК, с материалния закон и при грубо нарушение на адм.-производствените правила, с оглед липсата на правен интерес за заявителя на изменението.

Административният орган е постановил незаконосъобразен индивидуален административен акт, който подлежи на отмяна.

При този изход на спора е налице основание за присъждане на разноски на жалбоподателя, предвид искането на проц. представител на жалбоподателите. Същите следва да се присъдят при наличие на възражение от ответника в подаденото становище към жалбата, общо в размер на 2410 лева, от които 1200 лева адв. хонорар – заплатен, който се приема от съда за съответстващ като обем на извършената работа – писмено становище и явяване в 2 с.з.; 1200 лева – д.т. за СТЕ и 10 лева държ такса. Сумата при превалутиране в евро следва да бъде присъдена в размер на

1232.21 евро.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на В. Х. С., с адрес: [населено място], ЗАПОВЕД № 18-587/15.01.2024 г. на началника на Службата по геодезия, картография и кадастър С. /СГКК - [населено място]/, с която е одобрено изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на [населено място], ЕКАТТЕ 04234, общ. Столична, одобрена със Заповед № РД-18-51 / 03.11.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед 18-1634-08.02.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - С., съгласно скица - проект № 15-148199-09.02.2023 г.;

Осъжда Службата по геодезия, картография и кадастър С. да заплати на В. Х. С., с адрес: [населено място], сума в размер на 1232.21 /хиляда двеста и тридесет и две евро и двадесет и един цента/ лева, разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: