

# РЕШЕНИЕ

№ 41329

гр. София, 10.12.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав, в публично заседание на 24.09.2025 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Миглена Николова**

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **10955** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба вх.№ 29013/23.10.24г на Н. Д. Г. от [населено място] и с проц.представител адв. Ш. против Заповед № 18-10320/03.10.24г на Началника на СГКК-С..

В жалбата се сочи, че Заповедта е проц. и мат.незаконосъобразна и противоречи на целта на закона, като се моли за отмяната ѝ и връщане на преписката за ново произнасяне със задължителни указания, претендират се разноски.Твърди се, че са нарушени чл.7,9,26,34 и 36 от АПК, като фактическите установявания на органа са неправилни. За адм.производство не са били уведомени всички заинтересовани лица, респ. лишени са от право на участие в производството, а органът разглежда доказателствата едностранчиво. В момента не са налице два самостоятелни обекта на първия етаж, както е отразено в КК.В уточняваща молба от 23.12.24г се допълва, че „Геотехинженеринг“ ООД е заснело първоначално погрешно наличието на 2 отделни обекта, като дружеството само е подало заявление до ответника на 16.02.24г- да си коригира грешката, което се укрива от ответника и не е направено изменение.Облигационните отношения и договорите за наеми са неотнормими към спорния предмет, като помещенията на първия етаж не могат да се обособят в два самостоятелни обекта.Одобреният арх.проект на ГДАБ-СНС-С. от 30.01.90г сочи, че на ет.1 от сградата няма ателиета.В съдебно заседание жалбоподателката лично и с адв. Ш. поддържа жалбата. В писмени бележки се допълва, че Заповедта е немотивирана, като органът само е пресъздал становищата на участниците в адм.производство.Нарушен е мат.закон, като не са налице двете кумулативни предпоставки за наличие на самостоятелен обект- да е самостоятелен обект на собственост и да има самостоятелно функционално предназначение.В

случая на ет.1 има само обслужващи помещения-обща части на сградата и те не са обект на кадастъра/чл. 23 ал.3 от ЗКИР/ и за тях не съществуват основни кад.данни/чл.27 ал.1 от ЗКИР/. Не са съобразени от органа чл.53 ал.1 т.3 и чл.53а т.3 от ЗКИР, като производството е иницирано по реда на чл.51 ал.1 т.2 от ЗКИР/непълнота и грешка/ и органът не е съобразил предпоставките за заличаване на несъществуващи обекти по см. на §1 т.1 от ДР на ЗКИР.

Ответникът Началник СГКК-С. не се явява или представлява в съд.заседание. В писмено становище жалбата се оспорва като неоснователна, моли за отхвърлянето ѝ, претендира разноси, прави възражение за прекомерност на адв.хonorар на жалбоподателката. Соча се, че за адм.производство са уведомени и в него са взели участие лицата, които са вписани в КР, като органът е разгледал доказателствата и възраженията им. В жалбата се сочат неверни факти, като жалбоподателката не може да се позовава на чужди нарушени проц.права за участие в производството.Двата самостоятелни обекта на ет.1 са били нанесени в КККР с влязла в сила Заповед № 18-12973/05.12.22г, в което производство жалбоподателката е участвала и не е обжалвала Заповедта. Всъщност това производство от 2022г за изменение на КККР е започнало именно по жалба вх.№ 06-1252/07.04.22г на тази жалбоподателка, като органът е установил несъответствие на КК с документите за собственост и е възложил служебно на поддържащата фирма да направи оглед и заснемане. Въз основа на служебно внесения проект за изменение на КК е постановена тази Заповед за изменение на КК с № 18-12973/05.12.22г-влязла в сила.Не се установява да има настъпило фактическо изменение в периода от влизането в сила на тази Заповед и датата на процесното тук Заявление.

Заинтересованата страна Х. И. Г. се явява лично, като поддържа жалбата.

Заинтересованата страна М. И. Г. не се явява или представлява и не изразява становище по жалбата.

Заинтересованите страни Е. Ц. Г. и А. Ю. Г. се представляват от адв. Д., която оспорва жалбата като неоснователна и моли за отхвърлянето ѝ, прави възражение за прекомерност на адв.хonorар на жалбоподателката.В писмено становище се сочи, че със Заявлението се цели обекти на КК да придобият статут на обща части на сградата, каквито не са.Първият етаж на сградата винаги е имал самостоятелно предназначение, целият етаж е отдаван под наем като офис години наред, а преди това е ползван като ателие от художника Г. Г., никога не е бил обща част-нито като част от старата двуетажна сграда, нито като част от надстроената и пристроената впоследствие 4етажна сграда. Има арх.проект от 1983г-за пристрояване и надстрояване на сградата, видно от който на ет.1 има отразени 2 съществуващи ателиета-вероятно въз основа на този проект в КК са отразени 2 ателиета на ет.1.С Договор за групов строеж е извършено пристрояване и надстрояване на сградата, като именно с него са определени съществуващите понастоящем обекти на собственост/по Договора има ателиета на ет.1/, а не с представената съдебна Делба от 1990г/тя не е титулт за собственост относно ет.1/.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, срещу инд.адм.акт по см. на АПК, от лице с активна проц.легитимация, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното, относимо към настоящото производство:

1/ КККР е одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.17г, като в два съседни ПИ № 68134.902.804 и ПИ № 68134.902.803 са отразени построени на калкан 2 жилищни сгради. ПИ № 68134.902.804 съответства на адм.адрес [улица], [населено място].КККР17г е обнародвана в ДВ бр.95/29.11.17г/л.386/, не е обжалвана относно ПИ № 68134.902.804 и относно сграда ПИ № 68134.902.804.1 и е влязла в сила на 29.12.17г/л.384/. Към 29.11.17г ЗКИР действа в редакция ДВ бр.58/17г и чл.49 не предвижда обжалване на одобрената КККР пред съд /бел. на Съда/.

2/ Със Заявление вх. № 01-143642/15.03.22г/л.222/ Н.Г. е поискала от СГКК-С. изменение на КР/поради настъпили промени/ относно ПИ № 68134.902.804 и самостоятелни обекти № 68134.902.804.1.1, № 68134.902.804.1.5, № 68134.902.804.1.6 и № 68134.902.804.1.7, както и издаване на схеми за самостоятелни обекти № 68134.902.804.1.1, № 68134.902.804.1.5, № 68134.902.804.1.6 и № 68134.902.804.1.7.

С Уведомление изх.№ 24-9294/25.03.22г/л.234/ ответникът я уведомява, че е направено изменение в КР относно ПИ № 68134.902.804 , за което е издадена Скица № 15-326622/28.03.22г/л.228/- връчена на Г. на 05.04.22г/л.222/.

С жалба вх.№ 06-1252/07.04.22г/л.223/, депозирана във връзка със Заявлението й, Н.Г. иска да се извърши проверка на КР относно ПИ № 68134.902.804 и възразява, че липсва идентификатор на самостоятелен обект „ етаж 1“ от сградата.

С писмо изх.№ 20-2837/14.04.22г ответникът уведомява поддържащата фирма „Геотехинженеринг“ ООД и Н.Г./във връзка със Заявлението/, че следва да се направи проверка на място /съгласно гаранционните клаузи на Договора с фирмата от 2014г/, като установи точното местоположение на обектите и отрази коректно в схемите, като при нужда да се изработи и проект за изменение на КККР.

На 15.04.22г е извършено ново изменение в КР относно ПИ № 68134.902.804, за което е издадена Скица изх.№ 15-412298/15.04.22г/л.220/.

На 05.05.22г „Геотехинженеринг“ ООД изпраща на СГКК-С. служебно изработеният проект за отстраняване на непълноти и грешки в КККР относно сграда № 68134.902.804.1, като на ет.1 са отразени 2 самостоятелни обекта- ателие № 68134.902.804.1.3 и ателие № 68134.902.804.1.4. В резултат на проекта от фирмата, на 19.09.22г СГКК-С. генерира служебна заявка за изменение на КККР относно сграда № 68134.902.804.1/л.197/. С Уведомление от 23.09.22г/л.191/, Н.Г./и другите известни съсобственици/ е уведомена на осн. чл. 26 от АПК за началото на служебното производство по изменение на КККР/връчено й на 30.09.22г-л.192/. Издадена е Заповед № 18-12973/05.12.22г за служебно изменение на КККР/л.181/, като след геодезическо заснемане се нанасят самостоятелните обекти /2 ателиета на ет.1/ - с № 68134.902.804.1.3 и № 68134.902.804.1.4. С Уведомление от 05.12.22г/л.179/, Н.Г. е уведомена за издадената Заповед на 14.12.22г/л.178/, като никой не е обжалвал и Заповедта е влязла в сила.

3/ Със Заявление вх.№ 01-194566/07.04.24г/л.145/ Н.Г. иска ново изменение на КККР относно сграда № 68134.902.804.1, тъй като е налице грешка в КККР22г, иска се заличаване на двата самостоятелни обекта на ет.1- с № 68134.902.804.1.3 и № 68134.902.804.1.4, тъй като ет.1 са общи части/л.146/.

На 26.04.24г ответникът моли СО и район „Л.“-СО да представят одобрените арх.проекти на

сградата, вкл. проект за преустройство на ет.1 и ексекутиви/л.131/. На 14.05.24г районът уведомява СГКК, че не съхранява проекти на сградата/л.111/, а на 02.05.24г СО изпраща на СГКК-С. всички налични проекти за сградата на този адрес/л.112/, вкл. РС № 54/89г за пристрояване и надстрояване на сградата/л.124/.

По делото са представени оригинали на одобрени през 1983г, 1984г, 1986г, преодобрени през 1989г и 1990г- арх.проекти за пристройка и надстройка на жилищна сграда/л.270-271, л.303, л.350, л.359/, в които проекти е отразено наличието на 2 съществуващи ателиета на ет.1 от сградата.

Представен е по делото и Протокол от 20.12.89г на приемателна комисия-за приемане и въвеждане в експлоатация на групов строеж, изграден съгл. РС от 1989г/л.314/.

Представен е и Договор за групов строеж от 10.08.84г/л.329/, в който е отразено, че на ет.1 и ет.2 съществува мезонетно ателие, като Хр.Г. получава в собственост пристройката към него/представляваща 2 тераси за общо ползване с площ 27.82кв.м-л.330/.

Представена е и скица-извадка от 22.05.90г от действащ РП 80г/л.352/, видно от която със Заповед № РД-50-09-562/30.11.87г е одобрено новото 4-етажното застрояване.

4/ На 20.08.24г е направено служебно изменение на КК относно № 68134.902.804.1.3 и № 68134.902.804.1.4, като се нанасят площите на двата обекта/л.385, л.389-390/.Изменението е след оглед на място, по служ. Заявление вх.№ 01-89688/16.02.24г/л.337-338, л.25-26/. Ателие № 68134.902.804.1.3 е с отразена площ 67.63кв.м, а ателие № 68134.902.804.1.4 е с отразена площ 40.01кв.м.Видно от проекта от 05.05.22г на „Геотехинженеринг“ ООД за служебно отстраняване на непълноти и грешки в КККР/л.201/,въз основа на който е била издадена Заповед № 18-12973/05.12.22г за служебно изменение на КККР- още в него е посочена площта на двете ателиета, но при постановяване на Заповедта е пропуснато площите да се отразят в КК.

И до момента в КР няма вписани собственици относно двете ателиета.

5/ Начало на процесното адм. производство по издаване на обж. Заповед е сложено със Заявление вх.№ 01-300803/31.05.24г на жалбоподателката Н.Г., с искане за изменение на КР/поради настъпили изменения/ и изменение на КК относно самостоятелен обект- сграда с идентификатор № 68134.902.804.1 /л.102/. Към Заявлението се прилага Протокол за съдебна делба от 18.10.90г по гр.дело № 2752/90г на Първи РС-София/вписан/- л.226, с предмет на делбата- 4етажна жилищна сграда на [улица], [населено място]. Видно от делбата/за разлика от Договора за групов строеж от 1984г/- общи части на сградата са абонатна станция, помещение за колички, склад-работилници, остъклена тераса, сауна,тераса,стълбище и други/не е посочено на кой етаж се намират/от текста на целия Протокол се налага изводът, че са на ет.1-бел. на Съда/. Описани в делбата са още - втори етаж/ателие-предмет на нот.акт № 197/90г- л.225/, апартамент на ет.3, апартамент на ет.4, подпокривно пространство, сутерен с 2 гаража.

На осн. чл. 26 от АПК/л.97/, за производството са уведомени вписаните в КР съсобственици наследници -Хр.Г./л.91/, М.Г./л.92/, Е.Г. и А.Г./л.90/.

Видно от представените по делото удостоверения за наследници, з страни Е.Г. и А.Г. са наследници на Ю.Г.; жалбоподателката Н.Г. и з.страни Хр.Г. и М.Г. са наследници на И.Г.; като

наследодателите И.Г. и Ю.Г. са наследници на Ю.Г.-тя е наследила по завещание цялото имущество на Хр.Г./л.232/.

С жалба от 18.06.24г/л.80/- М.Г./дъщеря на жалбоподателката и заявителка Н.Г./ възразява срещу исканото заличаване на двете ателиета на ет.1.

С жалба от 19.07.24г/л.49/ и доп.жалба от 2607.24г/л.46/, А.Г. и Е.Г. също възразяват срещу исканото заличаване на двете ателиета на ет.1.

Издадена е обж. Заповед № 18-10320/03.10.24г на Началника на СГКК-С., с която се отказва исканото изменение в КККР, състоящо се в заличаване на двата самостоятелни обекта на ет.1-ателиета с № 68134.902.804.1.3 и № 68134.902.804.1.4. Заповедта е връчена на Н.Г. на 09.10.24г/л.36/, като жалбата ѝ до Съда е от 23.10.24г.

6/ По делото е допусната СТЕ с влище архитект Г./л.392/, което след оглед на място в присъствието на всички страни, дава заключение, което Съдът кредитира напълно в следната част: оригинални проекти за пристрояването и надстрояването на съществуващата 2етажна сграда са одобрени и преодобрени в периода 1983г-1990г /л.303, л.350 и л.359/; съдебната делба от 1990г е именно относно пристроената и надстроена сграда, като обаче в проектите са отразени 2 съществуващи ателиета на ет.1, а в делбата на ет.1 са описани помещения-общи части-следователно проектите и делбата се различават относно ет.1; във всяко от помещенията на ет.1 са предвидени отделни осветителни тела и ел.контакти; преди КККР17г е действал КП81г- в него е нанесено очертанието на съществуващата тогава стара 2етажна сграда; в първоначалната КККР17г двете ателиета на ет.1 изобщо не са отразени като самостоятелни обекти/всъщност липсва идентификатор за целия ет.1/, нанесени са за първи път служебно - с влязла в сила Заповед № 18-12973/05.12.22г, като на 20.08.24г служебно е нанесена и площта им; нито един вариант на КККР не отразява правилно контура и квадратурата на наличните на място помещения на ет.1; няма разлики между различните оригинални проекти, представени по делото.

7/ Съдът е разпитал и водения от жалбоподателката - свид.Я./живее в сградата на калкан, построена в съседен ПИ.803/, който твърди, че: на ет.1 няма и е нямало за 47 години - обособени два самостоятелни обекта/ателиета/, като винаги е имал даден от домакина му/з.страна Хр.Г./- свободен достъп до всички помещения на етажа; до пристрояването и надстрояването през 1988г - в двата съседни имота е имало 2 къщи с празно пространство между тях, като след пристрояването на двете сгради - това пространство е било усвоено от пристройките и сега двете къщи от двата съседни ПИ са построени на калкан; няма никаква промяна на ет.1, която да е настъпила в годините, респ. настъпила след одобряване на КККР17г - до датата на Заявлението от 31.05.24г; преди години целият етаж е бил даден под наем-за офис на фирма „Р.“, а преди това е бил ползван като ателие от художника Г.Г..

8/ В съд.заседание проц.представител на Е.Г. и Ю.Г. заявява, че: целият ет.1 се владее понастоящем от жалбоподателката Н.Г. и з.страна Хр.Г./те са дали достъп на вещото лице за оглед/, като едва сега за огледа на вещото лице клиентите ѝ са могли изобщо да влязат в помещенията на ет.1; целият ет.1 е бил използван като ателие от художника Г., а след това целият етаж е бил отдаван под наем за офис на фирма.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по закон и с оглед териториалната му компетентност/предвид местоположението на имота/.

Заповедта е в писмена форма, като съдържа зад.реквизити по чл.59 ал.2 от АПК, вкл. фактически и правни основания.Заповедта е мотивирана.

Заповедта е издадена без да са допуснати от органа съществени проц.нарушения, като са били събрани необходимите доказателства, изяснени са относимите факти/чл.35 от АПК/, страните са уведомени за началото на производството/чл.26 от АПК/, като им е дадена възможност да вземат участие/чл.34 от АПК/, органът е обсъдил събраните доказателства/чл.36 от АПК/. Следва да се посочи, че по отношение на двете ателиета в КР няма вписани собственици, но по отношение на цялата сграда-има. Като страни в производството са конституирани собствениците на сградата/според вписванията в КР/. Освен това, дори да има з.страни с нарушени проц.права в хода на производството, жалбоподателката не е активно легитимирана да защитава чужди нарушени права пред Съда.А никоя от з.страни не претендира пред съда за нарушени нейни проц.права.

Заповедта е и мат.законосъобразна и като краен резултат/постановен отказ/- е правилна, по следните съображения:

1/ **Между страните е налице спор за мат.право**, въпреки, че такъв не е констатиран от органа изрично в диспозитива му. **В мотивите си органът сочи, че според заявителката целият ет.1 е общи части/претендира го на база предствен Протокол за съдебна делба от 1990г/, а трите възразили още в хода на адм. производство з.страни/Е.Г., А.Г. и М.Г./- считат, че ет.1 не е обща част и собствеността е върху 2 самостоятелни ателиета, съгл. отразеното в проектите за пристрояване и надстрояване на сградата. Пред съда М.Г. не се явява и не изразява становище по жалбата, но Е.Г. и А.Г. доразвиват още по-ясно възражението си. Те представят по делото Договор за групов строеж от 1984г и твърдят, че правото на собственост на ет.1 е съгласно него, а не съгласно Протокол за съд.делба от 1990г.** Налице са два титула за собственост/Договорът за групов строеж е титул за собственост, с нот.заверка на подписите и вписан-л.329/. за да инициира изменение в КККР относно ет.1, **заявителката следва преди това да предяви Иск пред СРС за решаване на спора за мат.право.**

2/ Установява се от **огледа на място и геодезическото заснемане, осъществени от фирмата през 2022г** при изработване на служебния проект за изменение на КККР17г, че **на ет.1 има обособени два самостоятелни обекта- същите са заснети от фирмата и е измерена площта им/нанесена по-късно през 2024г отново служебно в КК/. При това установяване/дори да не бяха представени на органа снимки от възразилите з.страни/- органът правилно приема в мотивите си, че **проектът за изменение не съответства на положението на място.****

3/ Правилно органът приема/и се доказва и от свид.показания пред Съда на свидетеля, воден от самата жалбоподателка/, че **от 2017г/когато е одобрена първоначалната КККР/ до датата на Заявлението/31.05.24г/- няма настъпили никакви изменения в положението на място /за ет.1/.**

4/ Първоначалната КККР17г изобщо не съдържа идентификатор за ет.1, т.е. налице е била непълнота на първоначалната КККР. През 2017г първоначалната КККР не подлежи на обжалване пред съд, но ЗКИР съдържа процедура за адм.обжалване/такова не е направено/. Пред 2022г служебно/а не по заявление на Н.Г./- тази непълнота в КККР17г е отстранена, като в КК за първи път са нанесени 2 отделни идентификатора за ет.1/въз основа на заснемане от фирмата-изпълнител/. Следователно, **Заповедта от 2022г отстранява служебно - непълнотата в КККР17г, въз основа на установеното положение на място/от фирмата/ и изисканите от СГКК проекти на сградата/предоставени са от СО/.** Заповедта от 2022г не е обжалвана от Н.Г. и е влязла в сила. **Н.Г. е следвало да обжалва именно тази Заповед-** ако счита, че е направено неправилно отразяване на 2 самостоятелни обекта на етаж, но не го е сторила.

Пред 2024г отново служебно е направено отстраняване на непълнота в КККР попълнена е и площта на двата самостоятелни обекта/същата измерена още с проекта на фирмата от 2022г/.Това изменение е без издаване на Заповед и се явява служебно отстраняване на непълнота.

**Няма до момента направено изменение в КККР17г, което да се позовава на настъпили изменения в положението след 2017г, и двете изменения/от 2022г и 2024г/ се явяват служебни отстранявания на непълноти в КККР17г/т.е. отразяват факти, съществували още към 2017г/.**

Заявлението от 31.05.24г е за изменение на КККР **относно сградата**, като следва да са настъпили изменения в положението след последното изменение/от 2024г/, или поне след Заповедта за попълване на двата сам.обекта/2022г/, или най-малкото след одобряване на КККР17г. Няма обаче настъпили никакви изменения в положението на място след 2017г /според всички данни по делото, вкл. свидетелски показания на свидетеля на жалбоподателката/. Следователно, **Заявлението не е депозирано поради направени и обосновани твърдения за настъпили изменения** в положението на място, а поради **твърдение за грешка в Заповедта от 2022г**, респ. в изменението от 2024г. **Пътят за отстраняване на такава грешка обаче в двете изменения/от 2022г и 2024г/ е като се обжалват те/което не е било сторено/.**

Съдът намира, че Заповедта не противоречи на целта на закона-ЗКИР, като не се установява превратно упражняване на власт от ответника.

При този изход на спора, на ответника и на з.страни Е.Г. и А.Г./за които Заповедта е благоприятна/, на осн. чл. 143 от АПК се дължат разноски.Ответникът не е сторил разноски по делото, а Е.Г. и А.Г. не претендират такива и няма доказателства за договорен и внесен адв.хonorар.

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал.2 и чл.173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ ОСПОРВАНЕТО по жалба вх.№ 29013/23.10.24г на Н. Д. Г. от [населено място] и с проц.представител адв. Ш. против Заповед № 18-10320/03.10.24г на Началника на СГКК-С..

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба перд ВАС в 14дневен срок от съобщението.

съдия: