

РЕШЕНИЕ

№ 23860

гр. София, 15.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в публично заседание на 01.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **2181** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от А. Г. В. от [населено място] срещу Заповед №18-13719/15.12.2025г. на Началник на СГКК, с която е одобрено изменение в КККР, одобрена със Заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на ИД на АГКК, относно имот – самостоятелен обект с идент. 68134.1934.235.1.2, собственост на Р. Г. П..

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката се явява лично и се представлява от адв. Й.. Поддържат жалбата и претендират направените разноски. Представени са подробни писмени бележки.

Ответникът Началник на СГКК не изпраща представител.

Заинтересованата страна Р. П. се явява лично и се представлява от адв. М.. Оспорват жалбата и молят заповедта да бъде оставена в сила. Претендират разноските по делото и представят подробни писмени бележки.

Съдът, въз основа на данните по делото, становищата на страните и закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане като подадена в срок и от правнозаинтересована страна.

Разгледана по същество, същата се явява неоснователна, предвид следното:

По фактите се установява:

Административното производство е образувано по искане на Р. П., заинтересована страна в настоящото производство, за изменение на КККР на недвижимите имоти за самостоятелни обекти в сграса с идентификатор №68134.1934.235.1 от одобрените карта и регистри със Заповед № РД-18-68/02.12.2010г. за район „В.“ на ИД на АГКК.

Изменението се изразява в отразяване на очертинията на самостоятелен обект с идент. 68134.1934.235.1.2 на етаж 2, вследствие на което се променя местоположението на самостоятелен обект с идент. 68134.1934.235.1.1. от етаж 2 та етаж1 в сграда, находяща се в [населено място], [улица] въз основа на представен проект от правоспособно лице по ЗКИР.

Постъпило е възражение от А. В. – собственик на самостоятелен обект с идент. 68134.1934.235.1.1., нанесен в кадастралната карта на етаж 2 със Заповед № 18-3443-11/11.04.2025г. на Началника на СГКК. Несъгласието сочи, че на етажа под самостоятелен обект 68134.1934.235.1.1. са разположени прилежащи мазета , чиято височина е достатъчна за самостоятелен етаж , които ще бъдат заличени при извършеното изменение.

Органът одобрил изменението при следните съображения:

Заявителката се легитимира за собственик с Протокол за дела № 176/1977г. относно апартамент, находящ се на втория етаж на двуетажна жилищна сграда. А. В. е собственик на първия етаж на същата жилищна сграда, съгласно нотариален акт от 2025г.

По отношение на мазетата, находящи на първия етаж под жилищната сграда, органът посочил, че не са самостоятелни обекти по смисъла на §1, т.1 от ДР на ЗКИРи не могат да получат идентификатор съгласно чл. 26, ал.1 от ЗКИР.

От приложената обяснителна преписка към поректа е видно, че сградата се състои от два жилищни етажа , мазета и таван.

Органът приел, че производството следва да се квалифицира по реда на чл. 51, ал.1, т.2 от ЗКИР за отстраняване на непълнота или грешка.

Приел възражението за неоснователно, тъй като с исканото изменение се отразява вярното местоположение и не се засягат права на собственост.

От приетата по делото съдебно – техническа експертиза се установява: С обжалваната заповед се изменя действащата КККР като се нанася самостоятелен обект 68134.1934.235.1.2, находящ се на втори етаж, собственост на Р. П. , поради което вече нанесеният втори етаж с идентификатор №68134.1934.235.1.1 на втори етаж се измества на точното си местоположение, а именно – на първи етаж, като си запазва идентификатора.

От извършения оглед се установява, че съществуващата на място сграда към момента е нанесена на два етажа. С оспореното изменение се отстранява непълнота и грешка чрез нанасяне на двата етажа като самостоятелни обекти – първи етаж с идент. 68134.1934.235.1 и на втори етаж – с идент. 68134.1934.235.2. Етажността на сградата е отразена като двуетажна, но съгласно чл. 40, ал.4 от Наредба №ОРД-02-20-5/2015г. сградата е триетажна, но на третия етаж няма самостоятелни помещения, тъй като тавански помещения.

Етажността на сградата е 3, като се състои от 1 полуприземен етаж на ниво -1 с мазета без самостоятелни обекти, два жилищни етажа и 1 тавански етаж в подпокривното пространство.

Етажът, който е разположен под СОС 68134.1934.235.1.1 е полуприземен , в североизточния ъгъл с височина 1.65 над нивото на прилежащия терен и в южната част на сградата – средно 0.90 м. над нивото на прилежащия терен. Съгласно представен архитектурен план на сградата от 1971г., едноетажната жилищна сграда с мазета е надстроена с още 1 етаж и е станала триетажна с таван в подпокривното пространство. Етажът под северната си част е по-висок и може да се обособи като самостоятелен обект след преустройство и промяна предназначението. Ако може да се обособи СОС под самостоятелен обект 68134.1934.235.1.1., то той би следвало да е на ниво -1.

Етажът от страната на улицата може да се счита за първи спрямо нивото на прилежащия терен , но в южната част на сградата той е вкопан в терена на ниво 0.90 м. В него са разположени мазета, прилежащи към първи и втори етаж, които не са и не могат да бъдат самостоятелни

обекти.

Настоящата жалбоподателка А. В. е закупила от Е. П. жилището на първи етаж на жилищната сграда, който обаче в нотариалния акт е погрешно отразен като етаж 2. В тази връзка Р. П. – собственик на етаж 2, съгласно протокол за делба от 1971г., подава сигнал в Софийска районна прокуратура. Издадено е Постановление с отказ за образуване на досъдебно производство по пр. преписка № 24988/2025г., в което е установено, че е налице грешка при отразяването на обекта както в нотариалния акт, така и в КККР, поради което се касае за налични възможности за отстраняването ѝ по административен ред при липса на престъпни деяния. Нотариус Б. М., който също е сезиран с проблема е отправил искане за поправка в партидите до Агенция по вписванията /л. 83 по делото/ в същия смисъл – сделката, която е изповядана между Е. П. и А. В. касае първи етаж от жилищната сграда.

Именно в тази връзка е проведено и производството пред СГКК, приключило с оспорената Заповед.

Със същата е отстранена допуснатата грешка, като е присвоен номер на СОС 68134.1934.235.1.2 по отношение на имота на заявителката и заинтересована страна в производството Р. П., което е наложило и вярното нанасяне на имота, закупен от А. В. под №68134.1934.235.1.1.

Като съобрази така установеното, съдът от правна страна намира, че заповедта е издадена от компетентен орган. Същата е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не са допуснати нарушения на процедурата, като страните са уведомени, обсъдено е депозираното от страна на А. В. възражение.

Правилно е приложен и материалният закон.

Проведеното производство правилно е подведено под нормата на чл. 51, ал.2 ,т.1 т ЗКИР, тъй като със същото се отстранява допуснатата грешка в предходно отразяване на двата етажа на сградата. Последното е довело и до неправилно отразяване на закупения от жалбоподателката имот, който е на първи етаж, за което няма спор между страните и е добил №68134.1934.235.1.1. Последното не променя по никакъв начин действителното положение, а напротив – отразява го правилно. По този начин е отразено и действителното фактическо състояние на етаж 2, собственост на Р. П. и е се препятства възможността за допускане грешки, както е сторено при изповядване на сделката на В..

Сградата е двуетажна, тъй като се състои от 2 жилищни етажа, което се установява и от приложения от вещото лице архитектурен проект, с който се надстроява тогавашната едноетажна сграда. Подпокривното пространство би могло да бъде обособено в самостоятелен обект на КККР, но след провеждане на преустройство по предвидения от закона ред пред Главен архитект на СО. До този момент, нито той, нито мазетата, находящи на полуприземен етаж, могат да бъдат отразени като самостоятелни обекти на КККР.

За пълнота съдът отбелязва, че се споделя тезата от посмените бележки на процесуалния представител на заинтересованата страна, че по същността си възраженията не са срещу така проведеното производство, което само констатира действителното положение на сградата като два отделни етажа и ги отразява коректно в регистъра към КК, а цели ново и различно изменение, свързано с изменение на етажността ѝ. Последното, дори да бъде основателно, което съдът към този момент не следва да преценява, би било предмет на отделно сезиране на органа с искане за изменение на етажността със съответен проект, което жалбоподателката има право да инициира. Към настоящия момент, стореното изменение отразява действителното положение на сградата като двуетажна / с мазета и таван/, при съответно посочване на собствениците в регистъра.

Предвид изложеното, жалбата се явява неоснователна и следва да бъде оставена без уважение.

При този изход на спора, в полза на заинтересованата страна следва да бъдат присъдени претендираните разноси в размер от 1150 евро. Не се споделя възражението за прекомерност, тъй като търсената сума не е далеч от определения минимум, като за плащането ѝ са представени доказателства.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Г. В. от [населено място] срещу Заповед №18-13719/15.12.2025г. на Началник на СГКК, с която е одобрено изменение в КККР, одобрена със Заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на ИД на АГКК, относно имот – самостоятелен обект с идент. 68134.1934.235.1.2, собственост на Р. Г. П..

ОСЪЖДА А. Г. В. да заплати на Р. Г. П. сумата от 1150 / хиляда сто и петдесет/ евро.

Решението подлежи на оспорване в 7-модневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ