

# РЕШЕНИЕ

№ 10498

гр. София, 26.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,**  
в публично заседание на 13.03.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **12495** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 54, ал. 6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).  
Образувано е по жалбата на А. П. М. от [населено място], срещу Заповед № 18-9203/29.08.2024 година на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С., с която е ОТКАЗАНО изменение на кадастралната карта и регистри на [населено място], изразяващо се в заличаване на самостоятелни обекти 68134.702.1291.1.1 и 68134.702.1291.1.2 на етажи 1 и 2 в сграда с идентификатор 68134.702.1291.1, находяща се в [населено място], район „С.“, [улица].  
Жалбоподателката твърди, че е собственик на S идеална част от сграда с идентификатор 68134.702.1291.1, представляваща еднофамилна къща на два етажа, находяща се в [населено място], район „С.“, [улица], въз основа на Нотариален акт 127, т. XVII, н.д. № 2974/16.07.1982 година. Твърди, че сградата представлява един самостоятелен обект, поради което е сезирала Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър – С. с искане за изменение на кадастралната карта и регистър. Твърди, че оспорената заповед е постановена при допуснати съществени процесуални нарушения, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед и да върне преписката на административния орган със задължителни указания за приложението на материалния закон. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателката, чрез процесуален представител, поддържа

жалбата.

Ответникът – Началникът на Служба по геодезия картография и кадастър - С., редовно призован, не изпраща представител. В отговор на жалбата от 13.12.2024 година изразява становище за законосъобразност на заповедта. Твърди, че заповедта е издадена от компетентен орган, при спазване на административнопроцесуалните правила, правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му. Твърди, че в сградата са обособени два самостоятелни обекта, поради което не са налице основания за изменение на кадастралната карта и регистър. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. В условията на евентуалност, при отмяна на обжалваната заповед, прави възражение за прекомерност на изплатеното адвокатско възнаграждение от жалбоподателите.

Заинтересованите страни – А. С. И. и Б. В. И. и двамата от [населено място], чрез процесуален представител, изразяват становище за неоснователност на жалбата. В писмено становище от 31.01.2025 година излагат подробните си съображения. Твърдят, че са собственици на S идеална част от двуетажна жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица], състояща се от два обособени самостоятелни жилищни етаж. Твърдят, че обектите са нанесени правилно като два. Молят съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендират направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявление с вх. № 01-171773/27.03.2024 година от А. П. М. (л. 85 от делото).

Жалбоподателката се легитимира като собственик на S идеална част от сграда, находяща се в [населено място], [улица], въз основа на Нотариален акт № 127, т. XVII, н.д. № 2974/16.07.1982 година (л. 86 от делото).

Заинтересованата страна Б. В. И. е уведомен за започналото производство на 22.04.2024 година.

С Възражение с вх. № 02-413/22.04.2024 година заинтересованите страни Б. В. И. и А. С. И. са изразили становище за неоснователност на исканото изменение. Посочили са, че сградата се състои от 2 етажа, със самостоятелни входи и самостоятелни санитарни възли.

Със Заповед № 18-9203/29.08.2024 година на Началника на Служба по геодезия, картография и кадастър е отказано изменение на кадастралната карта и регистър на [населено място], изразяващо се в заличаване на самостоятелни обекти с идентификатори 68134.702.1291.1.1 и 68134.702.1291.1.2 в сграда с идентификатор 68134.702.1291.1, находяща се в [населено място], [улица]. За да постанови този резултат органът е приел, че в сградата са обособени два самостоятелни обекта, поради което не са налице основания за изменение на кадастралната карта и регистър. Заповедта не е връчена на жалбоподателката, поради което подадената на 28.11.2024 година е допустима за разглеждане.

Видно от извадка от кадастралната карта, вписани собственици за имоти с идентификатори 68134.702.1291.1.1 и 68134.702.1291.1.2 са Б. В. И. и А. С. И..

Същите се легитимират като собственици на S идеална част от двуетажна жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица], въз основа на Нотариален акт № 54, т. X, рег. № 12134, н.д. № 1605/14.11.2023 година.

Заповедта е издадена от компетентен орган, арг. чл. 54, ал. 4 от ЗКИР и съдържа ясни мотиви и разпоредителна част.

Видно от Заключението на Съдебно-техническата експертиза, прието от съда като обективно и компетентно дадено, обекти с идентификатори 68134.702.1291.1.1 и 68134.702.1291.1.2 са етажи от еднофамилна сграда. Вещото лице е посочило, че първият етаж се състои от антре, хол, стая, кухня и баня-клозет, с площ от 60,20 кв.м., със зазидано стълбище към втория етаж. Вещото лице е посочило, че сградата е изградена, съобразно одобрените архитектурни проекти и се състои от два етажа, свързани посредством вътрешно стълбище. Вещото лице е посочило, че не е налице строително разрешение за обособяването им като самостоятелни обекти, но фактически са обособени като два апартамента.

В съдебното заседание вещото лице е посочило, че сградата има таванско помещение и мази.

Между страните не се спори, че в сградата са обособени две жилища, на първия и на втория етаж, които се ползват самостоятелно от страните по делото.

Съдът намира, че заповедта е издадена при допуснато съществено процесуално нарушение и неправилно приложение на материалния закон.

Административният орган не се е произнесъл по заявеното искане на жалбоподателката за вписването и като собственик в кадастралния регистър, въз основа на представения Нотариален акт № 127, т. XVII, н.д. № 2974/16.07.1982 година.

Отделно от това в кадастралната карта е налице грешка, която не е отстранена.

Видно от представените документи за собственост от страните и представените строителни книжа се касае за еднофамилна сграда на два етажа със собственици страните по делото при условията на съсобственост.

Макар и фактически обособени като самостоятелни, двата етажа не представляват самостоятелни обекти, въз основа на строителните книжа.

Допуснатата грешка следва да се отстрани, като сградата се нанесе като един обект със собственици страните по делото.

С оглед на горното обжалваната заповед следва да се отмени. Преписката следва да се върне на органа за нанасяне на сградата като един обект и вписване на страните по делото като собственици, съобразно представените документи за собственост.

Едва след извършване на делба и преустройство на сградата, чрез обособяване на самостоятелни обекти, страните могат да искат изменение на кадастралната карта и регистър.

С оглед изхода на спора на жалбоподателката следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер, както следва : 10 лева, представляващи платена държавна такса за оспорване на акта; 600 лева – платено възнаграждение за вещо лице и 1000 лева – платено възнаграждение за един адвокат, при уважаване на направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като делото не е от фактическа и правна сложност, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК.

Водим от горното, съдът

**Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** Заповед № 18-9203/29.08.2024 година на Началника на Службата по

геодезия, картография и кадастър – С. и ИЗПРАЩА преписката на Началника на Службата по геодезия, картография и кадастър за ново произнасяне, при съобразяване на дадените в мотивите на решението задължителни указания за прилагането на материалния закон.

ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър – Служба по геодезия, картография и кадастър-С., [населено място],[жк], [улица] ДА ЗАПЛАТИ НА А. П. М., ЕГН [ЕГН], от [населено място], [улица], сумата от 1 610 (хиляда шестотин и десет) лева.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния съд на Република България в 14 дневен срок от съобщението до страните.

СЪДИЯ :