

РЕШЕНИЕ

№ 40446

гр. София, 19.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 21.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **10785** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-чл.178 от Административно- процесуалния кодекс (АПК), вр. чл.54, ал.6 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).
Образувано е по жалба от С. Н. Г. срещу Заповед №18-8857/20.08.2025 година, издадена от началника на СГКК- С.-град, с която е одобрено изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], ЕКАТТЕ 68134, [община], област С. (столица), одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010 г., издадена от изп. директор на АГКК, състоящо се в коригирането границите на сгради с идентификатори 68134.1942.310.1 и 68134.1942.310.2, като се заличава сграда с идентификатор 68134.1942.310.2 и се нанася самостоятелен обект с идентификатор 68134.1942.310.1.4 (гараж).

Наведените и аргументирани в жалбата основания за оспорване са за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели и до противоречие с материалноправните норми -чл.146, т.3 и т.4 от АПК.

С писмения отговор на жалбата, приложен в изпратената на съда административна преписка, ответникът оспорва основателността на жалбата. При условията на евентуалност, ако съдът уважи жалбата, прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя

възнаграждение.

В съдебно заседание пред Административен съд София-град, пълномощникът на жалбоподателя-адв. З. поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ. Заявява и искане за присъждане на разноски, за които прилага списък по чл.18 от ГПК във вр. с чл.144 от АПК.

Заинтересованите страни (ЗС) Е. Н. Г., К. П. Г., К. В. К. и Р. М. К. не се явяват, не се представляват и не изразяват становище по жалбата. Следва да се направи уговорката, че след образуването на делото на 16.10.2025 г., а именно на 11.11.2025 г., Е. Н. Г. и К. П. Г. са прехвърлили собствеността на процесния обект с Нотариален акт за продажба на недвижим имот вх.рег. №98335 от 11.11.2025 г., Акт 161, том ССХХХV77718 на СлВп., на К. В. К. и Р. М. К.. По арг. от 226, ал.1 от ГПК във вр. с чл.144 от АПК, делото продължи с първоначалните ЗС страни, като съдът отхвърли с определение №39846/29.11.2025 г. искането на ЗС Е. Н. Г. за заличаването му, като ЗС. С протоколно определение от 19.01.2026 г. по арг. от чл.226, ал.12 във вр. с чл.144 от АПК, съдът конституира като ЗС и частните правопиремници К. В. К. и Р. М. К., тъй като в съдебния административен процес няма трети лица помагачи.

Административен съд София- град, след като обсъди и прецени релевираните с жалбата основания, доводите на страните, събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определение от з.з. на 18.11.2025 г. за насрочването на делото в открито съдебно заседание и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество жалбата е основателна, по следните съображения:

Заповедта е издадена от компетентен орган- началника на СГКК-С.-град. Компетентността на органа произтича от чл.54 ал.4 ЗКИР, съгл. който измененията в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти при отстраняване на непълнота или грешка се одобряват със заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота.

Спазено е изискването за форма- 59, ал.2 АПК и чл.54, ал.4 ЗКИР- актът е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който го издава, наименованието на акта, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му. За част от мотивите на органа, съответно на задължителната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в

документите от преписката по издаването на акта.

Административното производство е започнало по подадено от Е. Н. Г., чрез пълномощник, заявление от 13.02.2025 г., придружено с проект за изменение на КККР за сгради в ПИ с идентификатор 68134.1942.310, одобрени със Заповед № РД-18-68802.12.2010 г. на изп. директор на АГКК

За установяване на правото си на собственост заявителят е приложил протокол по гр.д. №9365/2005 г. по описа на С. районен, с определение по което е утвърдена съдебна спогодба. По силата на съдебната спогодба, съделителят Е. Н. Г. е получил в дял и е станал изключителен собственик на първи жилищен етаж от западния близнак, 3 бр. мазета и масивен гараж с площ от 25,92 кв. м , находящ се под първия етаж на сградата.

Поисканото изменение се изразява в отстраняването на грешка в КККР, като се коригират границите на сгради с идентификатори 68134.1942.310.1 и 68134.1942.310.2, като се заличава сграда с идентификатор 68134.1942.310.2 и се нанася самостоятелен обект с идентификатор 68134.1942.310.4 (гараж).

За началото на образуването на административното производство е била уведомена С. Г., вписана в КР като собственик на имот, засегнат от изменението. Същата е упражнила правото си на възражение, в което, освен другото, е посочила, че съгласно извършената делба, находящото се до гаража противорадиационно укритие остава обща част на сградата. Освен това изрично се е противопоставила на нанасянето на гаража „в рамките на къщата“. Възражението е отхвърлено от органа в мотивите на заповедта, като неоснователно.

От приетите по делото писмени доказателства и заключение по извършената съдебно-техническа експертиза на вещо лице (с уговорката, че огледът е извършен само отвън, поради пълен отказ за съдействие от страна на ЗС- л.127, л.129, призовка с уникален номер 29/20.01.26 г., л.134 и л.136 по делото) се установява, че е налице грешката в първоначалната КККР, тъй като процесният обект е заснет в първоначалната КККР като самостоятелна сграда с идентификатор 68134.1942.310.2, с размери 4,85 м / 2,97 м и площ 14,40 кв. м . По външни белези същият еднозначно представлява гараж- налице е гаражна врата и подход за автомобили. Грешката се изразява в неправилното обособяване на част от сграда като самостоятелна постройка. В КК като отделна сграда на допълващото застрояване с идентификатор 68134.1942.310.2 е било нанесено застроено петно с площ от 14 кв. м (действителни външни размери на място 4,85 м / 2,97 м = 14,40 кв. м). Видно от одобрения инвестиционен проект (разрези, фасади и разпределение на

сутерена), този обем не представлява отделна сграда, а всъщност е изнесенят напред фасаден входен обем на гараж, монолитно обединен с жилищната сграда тип „близнак“. По този начин неправилно е отразена застроена площ на основната жилищна сграда- сграда с идентификатор 68134.1942.310.1- 83 кв. м, без в нейното очертание на терена да бъде включен свързаният с нея приземен/сутеренен обем на гаража. По одобрения архитектурен план и по делбения протокол, гаражът представлява самостоятелен обект в сграда (СОС) на сутеренно/полуподземно ниво, с площ 25,92 кв. м. Неотразяването му като СОС съгласно чл. 23, т. 3 от ЗКИР и записването на право на собственост върху несъществуваща отделна сграда от 14 кв. м представляват явна кадастрална грешка. Процесното изменение правилно заличава фиктивната сграда 68134.1942.310.2 и присъединява външния ѝ контур към петното на жилищната сграда (увеличено от 83 кв. м на 97 кв. м), като се нанася гаража като СОС. Процесната заповед заличава сграда с идентификатор 68134.1942.310.2 (14 кв. м) и нанася гаража, както е описан в съдебния акт и инвестиционния проект, като СОС, с идентификатор 68134.1942.310.1.4, разположен на полуподземно/сутеренно ниво под жилищния етаж. Кorigира се площта на жилищната сграда от 83 кв. м на 97 кв. м, като разлика от 14 кв. м точно отразява външния подход към гаража и отговаря на конфигурацията на поделената сграда. При огледа на място отвън, се установява, че обект 68134.1942.310.1.4 притежава категоричните външни белези на гараж, а не представлява свободностояща постройка. Същият е монолитно обединен с тялото на жилищната сграда. Видимата външна площ от 14,40 кв. м е само изнесената пред горния етаж част от гаражното пространство. В дълбочина обектът преминава под първия жилищен етаж на сградата, оформяйки пълната площ от 25,92 кв. м. Нанасянето на процесния самостоятелен обект е изпълнено в съответствие с прирочитените източници- одобрения архитектурен проект на сградата и протоколът за съдебна делба, като очертанието на гаража на ниво сутерен/приземие обхваща както подходната част (заснета на терена), така и поджилищната част, отговаряща на гаража, с площ от 25,92 кв. м, както е посочен и в съдебната спогодба. При изслушването му в о.с.з., обаче вещото лице изрично пояснява, че при нанасянето в КК се съобразява не само площта по документ за собственост, а и границите на всеки един самостоятелен обект. При оглед и замервания само отвън, площта, която вещото лице (ВЛ) е приело-25,92 кв.м, посочена в заключението, е приблизително определена. Възможно е при оглед отвътре ситуацията да е различна, ако хипотетично се приеме, че има присъединяване на мазета, но при липса на осигурена възможност за оглед отвътре, не би могло да се установи. Освен това, ВЛ изрично

пояснява и това, че има разлика между одобрения инвестиционен проект- част архитектурна (л.73 по делото) и схемата- проект (л.30 по делото)- конфигурацията на гаража в архитектурния проект е с чупка, каквото в схемата-проект няма.

При тези фактически установявания по делото, съдът намира, че поради допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила (чл.9 и чл.35 от АПК във вр. чл.17, ал.3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.),

релевантните по делото факти не са били изяснени в административното производство, което в случая е довело и до противоречие с приложимите материалноправни норми, по следните съображения на съда:

Самостоятелният обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура е обект на кадастъра-чл.23 от ЗКИР.

В съответствие с легалната дефиниция по § 1, т.1 от ДР на ЗКИР, „самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура“ е обособена част от сградата или съоръжението, която е обект на собственост и има самостоятелно функционално предназначение. Основните кадастрални данни за самостоятелен обект в сграда по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 3 от ЗКИР са: идентификатор; етаж; очертание; брой нива в обекта; площ по документ; предназначение; адрес.

„Очертание на самостоятелен обект“ е контурът, ограничен от външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към прилежащите помещения, или общите части в сградата-§ 1, т.12 от ДР на Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. Съгласно чл.17, ал.3 от същата наредба, очертание на самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура се определя приоритетно от: 1. одобрен инвестиционен проект; 2. граници, описани в документ за собственост и измервания на място.

По делото се установи, че в действащата КК процесният гараж неправилно е бил нанесен като сграда, а не като СОС, какъвто е в действителност, съобразно одобрения архитектурен проект. Грешни поради това са и неговите контури/граници (очертание).Следователно налице е била грешка по смисъла на § 1, т.16 от ДР на ЗКИР, която е подлежала на отстраняване, съобразно приложеното от органа правно основание по чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Установеното по делото нанасяне на процесния гараж в съответствие с документите за собственост, обаче, не е достатъчно за законосъобразното упражняване на правомощието на ответника по чл.51, ал.1, т.2 от ЗКИР. Необходимо е и нанасянето на СОС да съответства на приоритетите по чл.17, ал.3 от

Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., който предвижда, както вече беше посочено, че очертанието на самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура се определя приоритетно от: 1. одобрен инвестиционен проект; 2. граници, описани в документ за собственост и измервания на място. По делото се доказва, че процесният СОС не е нанесен с очертанието по одобрения архитектурен проект. Това пък е достатъчно, за да обуслови материалната незаконосъобразност на оспорената заповед. Отделно от това, поради пълния отказ за съдействие на ВЛ от ЗС, както съдът вече посочи, по делото не се установи, че очертанията и замерванията на място съответстват на границите по документите за собственост, което пък прави, макар и неприложим в случая, втория приоритет недоказан.

След като СОС не е нанесен с очертанието по приложимия първи приоритет, който изключва прилагането втория по чл.17, ал.3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., а последният пък е и недоказан, правомощието, упражнено с оспорената заповед противоречи на материалноправните разпоредби.

В заключение оспорената заповед е издадена при осъществени основания за отмяната ѝ по чл.146, т.3 и т.4 от АПК.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, правото на разноски е възникнало за жалбоподателя. То е своевременно упражнено, като преди приключването на устните състезания по делото е поискано присъждането им. Доказаните разноски на жалбоподателя възлизат общо в размер на 772.04 евро и се присъждат изцяло.

Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, предл. 2-ро и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София- град, II отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед №18-8857/20.08.2025 година, издадена от началника на СлГКК- С.- град.
ОСЪЖДА Агенцията по геодезия, картография и кадастър (чл.10, ал.1 и ал.2 от ЗКИР) да заплати на С. Н. Г. с ЕГН [ЕГН] сумата от 772.04 евро (седемстотин седемдесет и две евро и четири цента), разноски по делото.

Решението може да бъде оспорено с жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, подадена чрез Административен съд-София град, пред Върховния административен съд на РБ.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи от него.

СЪДИЯ: