

РЕШЕНИЕ

№ 26

гр. Девня, 08.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДЕВНЯ, II СЪСТАВ, в публично заседание на девети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДИМИТЪР В. ВАСИЛЕВ**

при участието на секретаря **АНТОАНЕТА Д. СТАНЕВА**
като разгледа докладваното от **ДИМИТЪР В. ВАСИЛЕВ** Гражданско дело № 20213120100238 по описа за 2021 година

Предявен е иск с основание чл. 54, ал.2 ЗКИР от ИВ. СТ. К., ЕГН *****, против СТ. МЛ. Д., ЕГН *****, за приемане на установено в отношенията между страните, че ищеца е собственик на реална част от ПИ с идентификатор 20482.307.340 с площ от 117 кв. м. , при граници на тази реална част : запад – ПИ с идентификатор 20482.307.381, север - улица ПИ с идентификатор 20482.307.337, изток ПИ с идентификатор 20482.307.340, юг – ПИ с идентификатор 20482.307.340, обозначена с точки 1, 2 и 3 на представената с уточняваща молба скица №15-64358 -25.01.2021г. на ПИ с идентификатор 20482.307.381, при граници на целия ПИ с идентификатор 20482.307.340: ПИ с идентификатор 20482.307.381, ПИ с идентификатор 20482.247.27, ПИ с идентификатор 20482.247.28, ПИ с идентификатор 20482.307.341 , ПИ с идентификатор 20482.307.358, ПИ с идентификатор 20482.307.337, както и да бъде прието за установено, че е налице грешка в КККР, одобрени със Заповед №РД-18-85/17.09.2008г. на ИД на АГКК относно отразяване на границата между ПИ с идентификатор 20482.307.340 и ПИ с идентификатор 20482.307.381 Ищецът твърди, че родителят му С. Ив. К. съгласно НА №64, том 1, дело №121/1989г. е бил собственик на дворно място в гр. Девня с площ от 1180 кв. м. , УПИ IV -294 в кв. 29 заедно с построените в него жилищна сграда и стопански постройки, което дворно място съгласно КККР, одобрени със Заповед №РД-18- 85/17.09.2008г. на ИД на АГКК представлява ПИ с идентификатор 20482.307.381. С НА №176, том 1, дело №307/16.04.1992г. С.Ив. К. и Т. Д. К. са дарили на племенницата си В. П. М. дворно място с площ от 880 кв. м., парцел V -294 с неуредени регулационни сметки по плана на гр. Девня, кв. 29. С НА № 22, том 2, акт №144, дело №177/22.03.2017г. на нотариус В. Майсторов В. П. М. е продала на СТ. МЛ. Д. придобитото от нея чрез дарение дворно място, което по КККР е ПИ с идентификатор 20482.307.340 с площ от 981 кв. м., като няма доказателства за разликата в площта по НА за продажба от 2017 г. и НА за дарение от 1992 г. нито за уреждане сметки по регулация. Твърди се, че преди дарението през 1992г. е била изградена предвид денivelацията на мястото между процесните имоти масивна ограда – подпорна

стена, която съществува и понастоящем, като границата между имотите не е била премествана. Съществуващата имотна граница по КРП от 1968 г. не била отразена на място и без да се вземе предвид, не са уредени сметки по регулация, като не съответства на фактическото положение. Съгласно направено геодезическо измерване налице е несъответствие между кадастрална и имотна граница за процесните имоти, като подпорната стена навлиза в имота на ответника с 117 кв. м., която площ се владее повече от 40 години от родителите на ищеца, след смъртта им и от него, поради което е придобита по давност.

Ответната страна СТ. МЛ. Д., счита искове за неоснователни. Твърди, че В.М. е придобила през 1992 г. правото на собственост върху УПИ V -294 в кв. 29 по КРП от 1968 г., съответстващ по граници на ПИ с идентификатор 20482.307.340, като в тези граници, вкл. спорната реална част, е упражнявала владение от 1992г. / датата на придобиване на имота / до 2019г. / датата на прехвърляне имота на ответника /. Излага, че съгласно практиката на ВКС площта на имота не е негов решаващ индивидуализиращ белег. Твърди се, че предвид близките родствени отношения с ищеца ответницата е разрешила на ищеца да паркира колата си в част от имота, като същия отказал да премести лекия си автомобил и извикал полиция, когато ответната страна изявила желание да постави ограда по имотната граница между двата имота. Оспорва ищеца да е владял процесната реална част. Твърди, че подпорната стена не е имотна граница между двата имота. Твърди, че в имота с идентификатор 20482.307.340 е изградена постройка по строително разрешение от 1994г. и протокол №9 за определяне на строителна линия и ниво за изграждане на постройка, сградата била електрифицирана и водоснабдена, заплащане са разходи за ел. енергия и вода и данъци за нея, налице е търпим строеж съгласно удостоверение №7/15.08.2019г. на Община Девня. Твърди, че съгласно НА №64/1989г. С. Ив.в К. е собственик на имот с пл. №294, от който са образувани парцели III – 294, IV - 294 и V – 294 в кв. 29 по плана на гр. Д., кв. П. и тъй като имотът е собственост на едно лице, планът няма отчуждително действие и не възниква въпроса за прилагане на този план / пар. 6, ал.2 и ал.4 вр. пар. 8, ал.1 ПР ЗУТ /. Твърди се, че ищецът не може да придобие по давност процесната реална част, тъй като оставащото лице на имота на ответника не отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ за лице на имота.

Третото лице помагач на страната на ответника В. П. М. заявява, че процесния имот, представляващ дворно място, съставляващо парцел V-294, е придобит по Кадастралния и регулационен план от 1968 г. и по граници съответства на поземлен имот с идентификатор 20482.307.340. Оспорва твърдението на ищеца, че имота не е ползван. Твърди, че е ползвала имота от самото му придобиване чрез дарение на 16.04.1992 г. до момента, в който се е разпоредила с него чрез покупко-продажба на 23.03.2019 г. Твърди, че в имота е изградена дървена постройка, за която са издадени строително разрешение и разрешение за ползване, открити са партии за ток и вода. Твърди, че е заплащала данъци, извършила е разходи за водоснабдяване и потребление на електричество. Твърди, че тъй като с ищеца са имали близки родствени отношения, не се е противопоставяла, докато е била собственик на имота, той да паркира автомобила си върху част от нейния имот. Въпреки това на нея никога не е било препятствано достъпа до тази спорна част от имота. Излага, че частта, която е обект на правния спор по делото, съществува по-голяма денивация, поради което е изградена подпорна стена с цел да се предотврати свличане или срутване на земна площ. Тази подпорна стена е изградена на най-подходящото за терена място, без да се държи сметка за границата между нейния и на ищеца имот, а не за да се означа границата между двата имота. Със заповедта за одобрение на ККР от 17.09.2008 г. са записани границите на имота, като заснетата в тези граници площ е 981 кв. м. Заповедта не е обжалвана, не са заявявани

никакви претенции относно границите на имота. С Нотариалния акт от 22.03.2019 г. на Нотариус Майсторов собствеността на ответника е прехвърлена, като цялото дворно място с посочени в самия акт граници. Разликата в квадратурата идва от извършеното замерване при изработването на КК за района. Поддържа всички твърдения на ответника изложени в подадения от него отговор на исковата молба. Твърди, че процесната част от 117 кв. м. не може да бъде придобита по давност, предвид липсата на изискуеми по ЗУТ параметри.

Съдът приема за установено по делото следното от фактическа страна :

Видно от представеното копие от НА №64, том 1, дело №121 от 09.03.1989г. С.Ив.К. е признат за собственик по давност на следните недвижими имоти : 1. празно дворно място от 635 кв. м. , вкл. в имот с пл. №294 в кв. 29 по плана на гр. Д., кв. “ П. “ , област Варна ; 2. празно дворно място от 835 кв. м. , ид.ч. от дворно място от 910 кв. м., съставляващо парцел III – 294 в кв. 29 по плана на гр. Девня, кв. “ П.“, област Варна ; 3. празно дворно място от 880 кв. м. , част от дворно място от 940 кв. м., съставляващо парцел V - 294 в кв. 29 по плана на гр. Д., кв. “ П. “ , област Варна ; 4. дворно място от 1180 кв. м. урегулиран парцел IV – 94 в кв. 29 по плана на гр. Девня, кв. “ Повеляново “, област Варна заедно с построените в него място и парцел жилищна сграда и стопански постройки при граници улица и парцели I – 295, II -295 и V – 223.

Видно от отбелязано на представено удостоверение за семейно положение, съпруга и деца с изх. №356/27.10.2021г. на Община Девня С. И. К. с ЕГН *****, е бил по време на съставяне горния НА в граждански брак с Т. Д. К.а, ЕГН *****, поч. на 12.12.2013г.

Видно от представения НА № 176, том 1, дело №307/16.04.1992г. С. И. К., ЕГН ***** и Т. Д. К.а, ЕГН *****, даряват на В. П. М., ЕГН *****, следния недвижим имот : дворно място с площ от 880 кв. м., съставляващо парцел V – 294 с неуредени регулационни сметки по плана на гр. Д., кв. “ П. “ в кв. 29, при граници : улица , парцел VI – 293 и парцел IV – 294 .

Видно от представения НА № 22, том 2, рег. №1445, дело №177 от 22.03.2019г. В. П. М., ЕГН *****, продава на СТ. МЛ. Д., ЕГН *****, следния свой недвижим имот : поземлен имот с идентификатор 20482.307.340 по Кадастралната карта на гр. Д. , одобрена със Заповед № РД -18-85 / 17.09.2088г. на Изп. директор на АГКК, с адрес на поземления имот в гр. Д., кв. “ П. “ , ул. “ Р. “ №** А, с площ от 981 кв. м., трайно предназначение на територията урбанизирана, начин на трайно ползване ниско застрояване / до 10 м. / , стар идентификатор няма, номер по предходен план 294, квартал 29, парцел V , при граници на поземления имот : 20482.307.381, 20482.247.27, 20482.247.28, 20482.307.341, 20482.307.358, 20482.307.337.

Представени са от ответната страна писмени доказателства за изградените в поземлен имот с идентификатор 20482.307.340 постройки и относно електрифициране и водоснабдяване и заплатени разходи за данъци за имота и за ползвана ел. енергия и вода.

В своите изявления пред съда свидетелят на страната на ищеца С. Ил. П. – К., първи братовчед на ищеца, излага,че познава имота на свако си от 1962 г. Твърди, че в имота е с голям наклон и затова в едната страна била изградена подпорна стена, за да не се свлича пръст. Излага,че ограда между двата имота не е имало, границата между имотите се оформяла от разликата в насипа на пръстта. Твърди, че свако й споделил, че дарил на Веселина около 800 и нещо квадрата надолу до някакви лешници. Излага, че В. не е ползвала частта към каменната ограда. Твърди, че към момента има поставени близо до къщата на Иван колчета и се оформя едно малко място, което е много близо до къщата и не може да се минава.

В своите изявления пред съда свидетелят на страната на ищеца Г. П. Г., без родство и дела със страните, излага, че е съсед на имота, помни същия с изградена подпорна стена, като Веселина никога не е ползвала тази част от имота под подпорната стена. Твърди, че между двата имота – на Ив. и на В., нямало поставена ограда, границата минавала по денивелацията. Излага, че тази част от подпорната стена към имота на Иван се използвала за паркиране на колата.

В своите изявления пред съда свидетелят на страната на ответника И.Мл. Д., брат на ответника излага, че е посещавал имота на брат си преди продажбата и между двата имота – на ищеца и на продавачката, нямало ограда. Твърди, че третото лице помагач В. П. М. показала на брат му с ръка имота си и казала, че част от вратата на съседа е в нейния имот. Излага, че брат му извикал геодезист, за да измери имота и започнал да поставя ограда по точките на геодезиста, но не могъл да постави цялата ограда, защото съседа не изместил автомобила си.

В своите изявления пред съда свидетелят на страната на ответника Р. Е. Ив., без родство и дела със страните, излага, че преди покупката е присъствал на оглед на имота на ответника. Твърди, че в имота имало подпорна стена и продавачката казала, че мястото ѝ не е до подпорната стена, а малко по – надолу към съседа, като мястото под подпорната стена е предоставено за ползване на ищеца. Излага, че ответника започнал да поставя ограда, но после спрял, докато не мине делото.

Съгласно изслушаната и приета по делото СТЕ Кадастралния и регулационен план на гр. Д., квартал “ П. “ , предхождащ издаването на документите за собственост на страните, е този одобрен със Заповед №4540/20.07.1968г. на Председателя на ОНС Варна. Този регулационен план е действащ и към настоящия момент, а относно кадастъра е в сила кадастралната карта на гр. Девня, одобрена със Заповед № РД 18-85/17.09.2008г. НА за имота на ищеца е издаден при действието на предходния план, а този на ответника при действието на КК. Имотът на ищеца се индивидуализира като парцел IV – 294 , кв. 29 по РП с площ 1180 кв. м., а този на ответника като ПИ 20482.307.340 по КК с площ 981 кв. м. Имотът, който праводателя на ответника, е получил като дарение, представлява парцел V – 294 , кв. 29 по РП с площ 880 кв. м. с неуредени регулационни сметки. При имота на ищеца няма разминаване в границите по РП и тези по КК. Имотът на ответника има разминаване в границите си по РП и тези по КК, като има малко изместване на източната му граница, както и придаваема част от имот 293 / по предходния НП / към парцел V – 294 е включена в ПИ 20482.307.340. Парцели IV – 294 и V – 294 в кв. 29 са отредени за един и същ ПИ 294 по предходния КП, така че между тях не може да има придаваема част по регулация. Има придаваема част от имот 293 към парцел V – 294 с 80 кв. м., за която не са открити данни да са уредени сметките по регулация и да е закупена от праводателя на ответника. От изготвената от вещото лице комбинирана скица е видно, че междинната граница между парцели IV – 294 и V – 294 в кв. 29 почти съвпадат, като максималната разлика е 40 см. в дъното им, което е в рамките на допустимата грешка по чл.18, ал.4, т.2 от Наредбата към ЗКИР. Материализираната на място граница между парцели IV – 294 и V – 294 в кв. 29 представлява каменна подпорна стена с височина между 1- 1,5 м., не е отразена нито в предходния кадастрален план, нито в КК. Ако процесната реална част от 117 кв. м. се присъедини към имота на ищеца, то лицето на имота на ответника ще стане 9,36 м. При този размер то не би отговаряло на изискванията на чл.19, ал.3 ЗУТ / 11,20 м. /. В имота на ищеца парцел IV – 294 има изградена двуетажна жилищна сграда и стопанска постройка. Жилищната сграда отстои на 3 м. от регулационната граница с парцел V – 294. И двете сгради са видимо стари, като при поискване на вещото лице не са предоставени строителни книжа. В имота на ответника има изградена едноетажна жилищна сграда от сандвич

панели, която отстои на 10,53 м от общата регулационна граница с парцел IV – 294 , за нея има издадено удостоверение за търпим строеж № 7/15.08.2019г., приложено по делото. Устно в с.з. вещото лице, че върху плана от 1968г. не е нанесена подпорната стена, тъй като вероятно тя е построена след 1968г.

Съдът кредитира заключението на СГЕ като обективно и безпристрастно, компетентно изготвено, като по делото няма доказателства, които да го опровергават или подставят под съмнение.

Така изложеното от фактическа страна води до следните изводи :

При липсата на данни ответника да е дал съгласие за провеждане на административна процедура по ЗКИР съдът намира иска за допустим. Разгледан по същество съдът намира иска за неоснователен по следните съображения :

Искът има за цел да установи, дали общата граница между имотите на ищеца и на ответника е била правилно отразена в кадастралната карта, съответно към кой от двата имота принадлежи площта, заключена между границата по кадастралната карта и съществуващата на място подпорна стена.

Данните по делото сочат, че праводателят на ищеца С. Ив. К. е бил признат за собственик на дворни места в гр. Д., кв. “ П. “ - 4 недвижими имота, с НА №64, том 1 , дело №121/09.03.1989г. Съгласно КРП от 1968г. от имот с пл. №294 са образувани три парцела – III, IV и V. По силата на самия план собствеността върху имота, за който е отреден парцелът, се преобразува в собственост върху парцела. Съдът споделя становището на вещото лице, че не е налице придаваема част по регулация между парцели IV-294 и V-294. Придаваеми по дворищнорегулационен план места са тези части, които се предават от недвижимия имот на едно лице към парцел на друго лице за образуване на дворищнорегулационни парцели чрез урегулиране на пълномерни имоти или урегулиране на маломерни имоти при съответно упълномеряване. В настоящия казус обаче не е налице такава хипотеза. Тъй като парцелите IV -294 и V -294 са собствени на едно лице, между тях не може да става въпрос за уреждане на регулационни сметки / когато парцелите имат различни собственици/, или за заемане на придадени имоти или части от имоти. Или дворищно регулационния план по отношение на общата граница между двата парцела IV -294 и V -294 правото на собственост се притежава в границите по регулационния план. Затова и разпоредбите на пар. 8, ал. 1 вр. пар. 6, ал. 2, изр. 1 от ПЗР на ЗУТ за прекратяване на отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти, са неприложими за казуса.

Доколкото наследодателят на ищеца С. Ив.К. е прехвърлил на трето лице помагач В. П. М. с договор за дарение, обективиран в НА №176, том 1, дело №307/1992г. собствеността именно върху парцел V - 294 в кв. 29 по плана на кв. “ Повеляново “, следва да се приема, че имота в договора за дарение е включвал и процесната реална част. Определящо значение за индивидуализацията на имота по НА за дарение има упоменаването, че се прехвърля собствеността върху парцел V - 294 в кв. 29 по плана на кв. “ Повеляново с посочени граници. Площта на имота може да бъде посочена различно и неточно в титула за собственост – така решение №305/02.02.199г. по гр. д. №3473/1997г на IV гр. отд. на ВКС. С приемането на кадастралната карта на град Девня през 2008г. съгласно пар.5, ал.1 ЗКИР недвижимия имот на ответника се отразил в кадастралната карта в съответствие с регулационните му линии като поземлен имот и В. П. М. е прехвърлила на ответника по делото собствеността върху ПИ

20482.307.340 с площ 981 кв. м.

Съдът следва да даде отговор и на направеното от ищеца възражение за придобиване на процесната реална част по оригинален способ – изтичане на 10-годишна придобивна давност.

Съгласно решение №112/29.10.2018 г. по гр.д. №4681/2017 г. на I гр. отд. на ВКС, реална част от парцел /УПИ/ може да бъде придобивана по давност или ако срокът на владение на тази част е изтекъл преди влизане в сила на ЗТСУ през 1973 г. , или ако е осъществявано владение в период повече от 10 г. след влизане в сила на ЗУТ, но при условие, че владяната част от поземления имот може да се обособи като самостоятелен УПИ съобразно изискванията на чл.19 ЗУТ или ако тази част се присъединява към съседен имот по реда на [чл.17 ЗУТ](#), а оставащата част отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ или се присъединява към съседен имот.

От сочения от ищеца с уточнителна молба към искова молба с вх. №1194/01.04.2021г. начален момент на давността -1968 г. , е бил в сила ЗПНИМ. От датата на приемане на КРП на гр. Д., кв. “ П. “ със Заповед №4540/20.07.1968г. до датата на отмяна на ЗПНИМ - 01.06.1973г., не е изтекъл предвидения срок за придобиване по давност процесната реална част от 10 години. Ищецът, по -точно неговите наследодатели, не е могъл да придобие по давност спорната част от имота и при действието на чл. 59 ЗТСУ. Съгласно разпоредбата на чл. 59 от ЗТСУ реално определени части от дворищно-регулационни парцели не могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност. Тъй като и имота на ищеца и имота на ответника са в обхвата на регулационния план на населеното място, до изменението на чл. 59 ЗТСУ владението на процесната реална част от наследодателите на ищеца не е могло да произведе правен ефект. В периода от изменението на чл. 59 ЗТСУ от 1.01.2001 г. до отмяната на ЗТСУ от 31.03.2001 г. , ЗТСУ както и последващия закон – ЗУТ, тази забрана остава за тези части от имоти, които не отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице. За казуса частта от 117 кв.м. от УПИ V-294, е с по-малки размери за площ от минималните, предвидени в чл.19, ал.1, т.5 и ал.3 от ЗУТ за образуване на самостоятелен урегулиран поземлен имот. ЗТСУ и ЗУТ предвиждат възможност части от поземлени имоти да се присъединяват към съседни имоти, но и двата закона поставят изисквания – да са спазени условията на чл.28 от ЗТСУ и чл.17 от ЗУТ, а оставащата част да отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице или също да се присъединява към съседен имот. Видно от заключението на вещото лице ако процесната реална част се присъедини към имота на ищеца, лицето на имота на ответника не би отговаряло на изискванията на чл.19 от ЗУТ.

С оглед изхода на спора следва ищеца да заплати на ответника сторените от него разноси за адвокатско възнаграждение. Съдът намира направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответника за основателно –делото протече и приключи в две о.с.з., същото не се отличава с фактическа и правна сложност, сравнено с други дела по чл.54, ал.2 ЗКИР. Поради това размера на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на ответника следва да бъде намалено до сумата от 600 лева.

Съгласно изложеното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният иск с основание чл. 54, ал.2 ЗКИР от ИВ. СТ. К., ЕГН *****,
против СТ. МЛ. Д., ЕГН *****, за приемане на установено в отношенията между страните,

че ищеца е собственик на реална част от ПИ с идентификатор 20482.307.340 с площ от 117 кв. м. , при граници на тази реална част : запад – ПИ с идентификатор 20482.307.381, север – улица, изток ПИ с идентификатор 20482.307.340, юг – ПИ с идентификатор 20482.307.340, отразена графично с виолетова штриховка на изготвената комбинирана скица към заключението на вещото лице Вл. А., при граници на целия ПИ с идентификатор 20482.307.340: ПИ с идентификатор 20482.307.381, ПИ с идентификатор 20482.247.27, ПИ с идентификатор 20482.247.28, ПИ с идентификатор 20482.307.341 , ПИ с идентификатор 20482.307.358, ПИ с идентификатор 20482.307.337, заснета погрешно в пространствените предели на ПИ с идентификатор 20482.307.340, вместо в пространствените предели на съседния ПИ с идентификатор 20482.307.381, както и да бъде прието за установено, че е налице грешка в КККР, одобрени със Заповед №РД-18-85/17.09.2008г. на ИД на АГКК относно отразяване на вътрешната имотна граница между ПИ с идентификатор 20482.307.340 и ПИ с идентификатор 20482.307.381

ОСЪЖДА ИВ. СТ. К., ЕГН *****, да заплати на СТ. МЛ. Д., ЕГН *****, сумата от 600 / шестотин / лева разноски по делото .

Решението е постановено при участието на трето лице помагач на страната на ответника В. П. М., ЕГН *****.

РЕШЕНИЕТО в подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Варненски окръжен съд.

Препис от настоящето решение да се връчи на страните, заедно със съобщението за постановяването му.

Съдия при Районен съд – Девня: _____