

РЕШЕНИЕ

№ 238

гр. Варна, 27.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Деспина Г. Георгиева
Красимир Т. Василев

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско дело № 20223100502552 по описа за 2022 година

Производството е въззивно и е образувано е по въззивна жалба от **Я. А. Я.**, чрез адв.П., против Решение № 2877 от 26.09.2022 година, постановено по гр.дело № 15 182/2021 година, по описа на ВРС, с което е бил осъден Я. А. Я., ЕГН *****, *** 5 **ДА ПРЕУСТАНОВИ НАРУШЕНИЕТО И ДА ВЪЗСТАНОВИ ФАКТИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ ОТ ПРЕДИ НАРУШЕНИЕТО** върху учреден със заповед № 3117/11.09.2007г. на Кмета на Община Варна сервитут върху площ от 20 кв.м., заштрихована в зелено на комбинирана скица, находяща се на л. 25, при граници: от североизток ПИ с идентификатор № ***, от запад – улица с идентификатор № ***; югозапад – ПИ ***; на изток: с идентификатор № ***; на изток: ПИ с идентификатор № ***, съобразно заключението на вещото лице Д. К., целият с площ от 34 кв.м. от ПИ № *** по КП на местност „В.“ от 1968г., която площ от 20 кв.м. е заключена между точките А , Б, С, Д на комбинирана скица Приложение № 3, очертана със зелени линии, изготвена от вещото лице С.К., която приподписана от съда, съставлява неразделна част от съдебното решение и която попада в границите на имот № *** по КККР, одобрени със заповед № РД – 18 – 73/23.06.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в ***, местност В. с площ от 531 кв.м при граници на целия имот: ПИ №№ ***, ***, ***.12, *** и при граници на реалната част: ПИ № ***, имот № ***, имот № ***, имот №***, по предявения от Б. Б. Д., ЕГН *****, *** 35 Б срещу Я. А. Я., ЕГН *****, *** 5 иск, на осн. чл. 75 ЗС, както и да заплати в полза на Б. Б. Д., ЕГН *****, *** 35 сумата от 1 655.35 лв. /хиляда шестстотин петдесет и пет лева и тридесет и пет/, представляваща сторени по делото съдебно – деловодни разноси, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

В жалбата се сочи, че решението е неправилно и не почива нито на наличните доказателства, нито на законодателната уредба. Излага се, че ищцовата страна не разполага с правото да преминава през имота на ответника, както и че той, и собственика на съседния имот нямат спор за граници по между си. Твърди се, че сервитута е бил погасен, т.к. е отпаднала нуждата от него. По същество се настоява решението да бъде отменено и претенцията – отхвърлена.

По делото е постъпил отговор от страна на адв.Ж. /ВАК/, като процесуален представител на Б. Б. Д., които моли съдът да потвърди решението. С него се излага, че сервитута е учреден по заповед на Кмета на Община – Варна, както и че това е единствения подход към имота на ищцовата страна. Излага се още, че са налице две експертизи и че те не са били оспорени от ответната страна. Моли за потвърждаване на съдебното решение.

В съдебно заседание пред ВОС, въззивника е редовно призван, явява се лично и чрез адв.П. /ВАК/ поддържа въззивната си жалба и моли съдът да я уважи.

Адв.Ж., които представлява въззиваемата страна моли съдът да потвърди решението.

За да се произнесе по спора, като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Пред ВРС съдебното производство е било образувано по искова претенция на Б. Д. против Я. Я., по чл. 75 ЗС за преустановяване на нарушението на владение и възстановяване на фактическото състояние от преди нарушението върху учреден със заповед № 3117/11.09.2007г. на Кмета на Община Варна сервитут върху площ от 20 кв.м., застрихована в зелено на комбинирана скица, находяща се на л. 25, при граници: останалата част от учреденото право на ползване от две страни, ПИ № *** и ПИ № ***, целият с площ от 34 кв.м. от ПИ № ***, която площ попада в границите на имот № *** по КККР, одобрени със заповед № РД – 18 – 73/23.06.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в ***, местност В. с площ от 531 кв.м при граници на целия имот: ПИ №№ ***, ***, ***, 12, *** и при граници на реалната част: ПИ № ***, имот № ***, имот № ***, имот № ***.

Според твърденията в исквата молба ищцовата страна излага, че е собственик на имот с пл. № 1716 по КП на местност „В.“, идентичен на ПИ № *** по КККР, находящ се в ***, местност „В.“, като от своя страна ответника е собственик на имот № *** по КП, а по КК на имот ***, а Д.Д. на имот № ***, а по КК на имот *** в същата местност. Ищеца сочи, че със Заповед № 3117 от 11.09.2007 година на Кмета на Община Варна е разрешено на ищеца Б. Д. и неговия брат С. Д. право на преминаване през следните имоти, както следва: през ПИ ***, собствен на Я. Я. с площ от **18 кв.м.**, а през имота на Д.Д. *** с площ от **34 кв.м.** Въпросната Заповед е била отменена само в частта, с която е било учредено право на преминаване през ПИ ***, собствен на Я. Я. с площ от 18 кв.м. Така след влизане в сила на решение, ищецът е преминавал през площ от 20 кв.м. от имот ***, собствен на Д.Д., вместо през

площ от 34 кв.м., поради съществуващата подпорна стена, под която е налице голяма денivelация на терена, което възпрепятства преминаването през останалите 14 кв.м.

Ищцовата страна сочи още, че с одобряване на КККР, извършено със Заповед № РД – 18 – 73/23.06.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, е допусната грешка при заснемане на имота, собствен на ответника с № *** и този, собствен на Д.Д. с идентификатор № ***, изразяваща се в неправилно отразяване на границите помежду им, преминаваща през подпорната стена. В резултат на грешното заснемане на границите между имотите, площта на учреденото в полза на ищеца право на преминаване от 20 кв.м. попада в имота на ответника. На 08.05.2021г. ответникът е преградил пътеката с площ от 20 кв.м., през която Б. Д. е преминавал съгласно учреденото му право на преминаване с административния акт, което ищецът счита, че съставлява нарушение на владението му, което се настоява за бъде преустановено с предявения иск.

Не е спорно между страните, а и съдът приема, че въззиваемия Б. Д. е собственик, на основание Договор за дарение от 06.10.1977 година на имот с пл. № 1716 по КП на местност „В.“ от 1968 година, а по КК, одобрена със заповед № РД – 18 – 73/23.06.2008г. на ПИ № ***.14, находящ се в ***, местност „В.“ Също не е спорно, че ответната страна - Я. Я. е собственик на идеални части, придобити с Договор за дарение от 24.09.1997 година, от имот 1717 по КП на местност „В.“, а по КК, одобрена със същата заповед на имот № ***.13. Не е спорно още, че Д.Д. е собственик на имот с пл. № 1715 по КП на местност „В.“ от 1968г., а по КК на имот № ***.15, също одобрена с посочената заповед.

Видно е от Решение от 30.01.2004 година, постановено по гр.д. № 2033/2002г. по описа на Районен съд – Варна, че е прието за установено, че Я. Я. притежава право на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр. Варна, местност „В.“, представляващ част с площ от 18 кв.м. при граници от север: сградите и оградата, очертани с контур в жълт цвят по скицата на вещото лице на л. 90, а от изток, юг и запад - имотни граници на имот пл. № 2 1717, очертани с пунктир и контур в оранжев цвят по същата скица, от южната част с площ от 500 кв.м. от място, цялото с площ от 1 000 кв.м., заснето с пл. № 1717 по плана на местността, придобити по наследяване, чрез договор за дарение и, чрез спогодба по предявения от Я. Я. срещу Б. Д. иск с правно осн. чл. 97, ал. 1 ГПК /отм./. Решението на първоинстанционния съд, в частта по иска по чл. 97, ал. 1 ГПК /отм./, е влязло в законна сила, поради необжалването му.

С влязло в законна сила Решение № 508/06/05.04.2006г., постановено по гр.д. № 1003/2005г. по описа на ВКС, е оставено в сила решение от 14.01.2015г. по гр.д. № 559/2014г. на ВОС в обжалваната част, с която Б. Д. е осъден да преустанови преминаването през една част от имота на Я. Я. с площ от 18 кв.м. при граници по скица: от север – сгради и ограда; от изток, юг и запад – имотни граници на имот пл. № 1717, целият с площ от 1 000 кв.м. по плана на местност „В.“, кв. „А.“

Със Заповед № 3117 от 11.09.2007 година на Кмета на Община Варна по реда на чл. 192, ал. 2 ЗУТ, е разрешено на Б. Д. и С. Д. право на преминаване по КП на местност „В.“, землище А., гр. Варна през следните поземлени имоти: ПИ ***, собствен на Я. Я. с площ от 18 кв.м, индивидуализирана в скица, незаразделна част от административния акт; ПИ ***, собствен на Д.Д. с обща площ от 34 кв.м., индивидуализирана в скица, неразделна част от административния акт. Административната заповед е отменена с Решение № 1179 от 08.08.2008 година по адм. дело № 2173/2007г. на Административен съд – Варна, влязло в законна сила на 23.09.2019 година, **само в частта**, с която се учредява в полза на притежавания от Б. Д. и С. Д. ПИ с пл. № 1716 по КП на местност „В.“, землище А., гр. Варна право на преминаване през ПИ ***, собствен на Я. Я..

Също не е спорно между страните, че месец май 2021г. Я. Я. е извършил ограждане на площ, съобразно влязлото между страните по делото решение от 30.01.2004г., постановено по гр.д. № 2033/2002г. на ВРС, чрез поставяне на метална врата. Този факт, освен, че не е спорен между страните, се установява и от признанието, направено от Я. Я. пред държавен орган, обективизирано в сведение от 19.05.2021г. Констатации за поставяне на метална врата в началото на път, заключен между подпорна стена в ПИ № 1715 и границата между ПИ № 1715 и 1717 и края при влизането в ПИ № 1716, се съдържат и в констативен протокол от 09.11.2021г., съставен от длъжностни лица при Община Варна, след извършен оглед.

Не се спори от страните, а и правилно е прието от ВРС, че през площта, която е оградена от ответника, ищецът е преминавал, за да достигне си собствения си имот, считано от влизане в сила на административния акт.

Пред ВРС е била изслушана Съдебно техническа експертиза, от заключението на която става ясно, че е налице грешка при отразяване на границите между имот № ***.13, собствен на Я. Я. и имот № ***.15, собствен на Д.Д., които не са съответни на тези по КП от 1968 година. Изработващият КК е счел за обща граница на двата поземлени имота ниската част, вместо високата част на откоса, находящ се в ПИ № 1715 (2533) по КП от 1968г., който се намира в територията на ПИ № 1715 по КП от 1968. При извършения оглед е установено, че не е налична трайно материализирана граница между двата имота, така, както такава е била отразена в плана от 1968г. Експертът е категоричен, че площта, заштрихована от ищеца на скица на л. 25, която е и оградена с метална врата от ответника, **попада с цялата си площ и граници в площта от 34 кв.м. по административната заповед от имот № 1715 по КП от 1968г., чиято действителна площ е 44 кв.м., като разликата се дължи, както на използвания графичен метод на определяне на площите, така и на неспазената ширина от 3, 5 м. при изчертаване на границите им, който извод на експерта е отразен на комбинирана скица Приложение № 3, неразделна част от заключението.** Експертът е категоричен още, че площта от 18 кв.м. по влязлото между страните по делото решение от 30.01.2004г., постановено по гр.д. № 2033/2002г. на ВРС, която е собствена на Я. Я., **не е идентична** на площта, очертана на скицата на л. 25, заштрихована в зелено на комбинирана скица, при граници: от североизток ПИ

с идентификатор № ***, от запад – улица с идентификатор № ***; югозапад – ПИ ***; на изток: с идентификатор № ***; на изток: ПИ с идентификатор № ***, съобразно заключението на вещото лице Д. К., което е неоспорено от страните и се кредитира от съда. Посочената площ от 18 кв.м., заштрихована с червени линии на комбинирана скица, Приложение № 3, изготвена от вещото лице С.К. попада в имота, собствен на Я. Я..Останалите квадратни метри обаче, пред които се осъществява достъпа на въззиваемия до имота му, се намират в имот № ***.15, собствен на Д.Д..

Виждането на настоящия съд е следното:

Съобразно тълкувателната практика на ВКС на Р България и съветите по [чл. 75](#) и [чл. 76 от ЗС](#) са средство за защита на владението като фактическо състояние. С иска по [чл. 75 от ЗС](#) се дава защита на владелец на недвижим имот или на вещно право върху такъв имот, включително и върху сервитут, което е продължило непрекъснато повече от 6 месеца срещу всяко нарушение. Под "нарушение" по смисъла на [чл. 75 от ЗС](#) следва да се разбира всяко действие, с което се отстранява напълно или отчасти фактическата власт на владелеца върху вещта или се създават пречки за спокойното упражняване на тази фактическа власт, като например системно преминаване през имота, изграждане на постройка в него, изграждане на постройка в съседен имот, но на вътрешната регулационната линия между двата имота, заграждането на част от имота по начин, който затруднява достъпа до него и др. Лишаването на владелеца от осъществяваната от него фактическа власт върху имота представлява нарушение по смисъла на [чл. 75 от ЗС](#) и в случаите, в които лишаването е извършено на основание протокол на съдебен изпълнител за въвод във владение, когато този въвод е незаконосъобразен. Пропускът на владелеца да обжалва въвода във владение в предвидения в процесуалния закон срок не го лишава от възможност да се защити срещу този незаконен въвод с иск по [чл. 75 от ЗС](#), когато е владял имота в продължение на повече от 6 месеца. В подкрепа на този извод на съда е и изричната разпоредба на [чл. 358 от ГПК](#).

За да уважи претенцията на ищеца, ВРС е приел, че той е упражнявал владение върху процесната част, на базата на Заповед № 3117 от 11.09.2007 година на Кмета на Община Варна по реда на чл. 192, ал. 2 ЗУТ, с която е било е разрешено на Б. Д. и С. Д. право на преминаване по КП на местност „В.“, землище А., гр. Варна през следния поземлен имот: ПИ ***, собствен на Д.Д. с обща площ от 34 кв.м., индивидуализирана в скица, неразделна част от административния акт. Не е спорно още, че на 08 май 2021 година въззивника Я. е поставил метална врата, с която е препятствал достъпа на ищеца до имота му, като по този начин го е лишил от правото на преминаване. Т.е. според ВРС ищецът е доказал легитимацията си по иска с предмет защита по [чл. 75 ЗС](#) и след като съдът е установил, че нарушението е извършено в срока по чл. 75, предл. второ ЗС е приложил точно закона, а при обсъждането на доказателствата не са нарушени процесуалните правила. Прави впечатление, че факта на владението е установен от събраните по делото доказателства, включително и от заявеното пред органите на до съдебното производство.

ВОС приема, че претенцията се явява основателна, защото ищецът по

това дело доказва по несъмнен начин, че е осъществявал владение върху спорната част от 34 кв.метра, и че те попадат с цялата си площ и граници в площта от 34 кв.м. по административната заповед от имот № 1715 по КП от 1968 година, чиято действителна площ е 44 кв.м., като разликата се дължи, както на използвания графичен метод на определяне на площите, така и на неспазената ширина от 3, 5 м. при изчертаване на границите им, който извод на експерта е отразен на комбинирана скица Приложение № 3, неразделна част от заключението. Искът, според настоящия съд следва да бъде уважен по съображения, че нарушаването на владението на правото на преминаване, следва да бъде санкционирано и въззивника да бъде осъден да възстанови съществуващото положение преди нарушаването на фактическата власт. ВОС споделя изводите на решаващата съдебна инстанция за упражнявана фактическа власт върху вещно право на преминаване. Безспорно е по делото, че въззивника е нарушил сервитута, като е поставил метална врата, пречатваща преминаването – т.е. действията на нарушителя могат да се състоят в отстраняване на фактическата власт на владелеца и установяване на своя фактическа власт, както и в лишаване на владелеца от възможността сам да упражнява фактическа власт върху вещта, а под "нарушение" по смисъла на чл. 75 от ЗС се разбира всяко действие, с което се накърнява или отстранява фактическото господство на владелеца и което е във неговата воля. Искът по чл. 75 от ЗС защитава самото владение като фактическо състояние.

Съобразно Решение № 1373 от 6.01.2009 г. на ВКС по гр. д. № 4492/2007 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията М.Ф., чрез иска по реда на чл. 75 от ЗС може да бъде защитавано владение на недвижим имот или на вещно право върху такъв имот, включително и върху сервитут, което е продължило непрекъснато повече от шест месеца. Стига да са налице посочените предпоставки, както и да е спазен шестмесечният срок от нарушаването до предявяването на иска, владението може да бъде защитавано срещу всяко нарушение. При разглеждането на иска за нарушено владение не могат да се преценяват спорове за собственост.

Законът за собствеността не урежда правото на преминаване като самостоятелно ограничено вещно право върху чужд имот. Други закони, действали във времето обаче предвиждат възможност за учредяване право на преминаване през чужд имот. Такава възможност предвиждат например чл. 37 от Закона за опазване на селскостопанското имущество /в сила от 1.10.1974 г., с последно изменение в сила от 18.07.2017 г. /, чл. 53е от ЗПИИМ /в сила от 01.01.1950 г. отм. от 01.06.1973 г. / и чл. 296а ППЗПИИМ/отм./, чл. 208 ППЗТСУ / ДВ бр. 62/07.08.1973 г., отм. 31.03.2001 г. /, чл. 192 ЗУТ, редакция от ДВ бр. 65 от 22.07.2003 г. / Нормата на чл. 55 ЗС предвижда способите за придобиването на ограничени вещни права върху чужда вещ доколкото са предвидени в законите, т. е. включително и правото на преминаване - правни сделки, давност и начините, предвидени в закона, а чл. 75 ЗС предоставя владелческа защита за носителите на сервитут. В периода след влизане в сила на Законът за собствеността /1951 г. / до изменението на чл. 192 ЗУТ /ДВ бр. 65/2003 г. / действащото законодателство не е уреждало

изрично възможност за учредяване или придобиване на право на преминаване през чужд урегулиран имот за да се достигне до друг урегулиран имот, чрез правна сделка между собствениците на двата имота или по давност. Съдебната практика [решение № 414/13.02.1960 г. по гр. д. № 9494/1959 г.](#), II гр. о. на ВС, [решение № 76/25.12.1980 г. по гр. д. № 51/1980 г.](#) / приема, че придобиването или учредяването на ограничено вещно право на преминаване през чужд неурегулиран имот, за да се достигне до друг неурегулиран имот е допустимо по един от способите, предвидени в [чл. 55 ЗС](#), всеки от които е самостоятелен и независим от останалите способи за придобиване, предвидени в този текст, т. е. едновременно с административният ред за придобиване на право на преминаване е допустимо и придобиване по давност на право на преминаване върху неурегулиран имот. С урегулирането на имотите и отреждането за тях на парцели, регулационните планове при действието на [ЗПИНМ /отм/](#) и [ЗТСУ /отм/](#) следва да предвидят лице към улица за всеки парцел. Затова при действието на тези закони и до [изменението на ЗУТ /ДВ бр. 65/2003 г./](#) се приема, че право на преминаване през чужд урегулиран имот е допустимо да се учредява само по административен ред когато няма друг подходящ начин за осигуряване на проход или когато поради ново строителство временно е бил осуетен достъпът до улица. При тази правна уредба, с [решение № 1493 от 17.08.1999 г. на ВКС по гр. д. № 228/99 г., IV г. о.](#) е прието, че ако е учредено или придобито право на преминаване върху чужд имот преди урегулирането му, с влизане в сила на дворищно-регулационния план то се погасява. Дворищно регулационните планове по [ЗПИНМ /отм/](#) и [ЗТСУ \(отм.\)](#) обаче имат вещно отчуждително действие само за придаваемите места по регулация и за предвижданията на общ по регулация /съсобствен/ парцел за малкоетажно или средноетажно застрояване. /[чл. 39, ал. 3 ЗПИНМ](#) и [чл. 110 ЗТСУ /отм/](#) Тези планове нямат отчуждително действие за придобитото ограничено вещно право върху чужд имот. Недопустимо да им се придава такова правопогасяващо действие чрез тълкуване. Предвижданията на улично регулационните планове за обществено мероприятие изобщо нямат отчуждително действие, а за да се реализира мероприятието, т. е. за да се приложи уличната регулация, следва да се проведе отчуждителна процедура. Така с предвиждането по регулационен план да се прекара улица не следва автоматично осигуряване на достъп на новообразуваните парцели до такава. Невъзможност за достъп до имот и след урегулирането му и необходимост да продължи упражняването на придобитото право на преминаване преди урегулирането може да е резултат и от извършено застрояване до този момент /например свързано застрояване или застрояване по цялото продължение на уличната регулационна линия по новопроектираната улица, която до този момент е била вътрешна имотна граница/ и/или значителна денivelация, съчетана с вече реализирано застрояване при друг достъп до имота. При действието на [ЗУТ](#) изобщо не е предвидено отчуждително действие на ПУП освен в хипотезата, когато той е изготвен и одобрен въз основа на заповед по [чл. 16 ЗУТ](#) и по правилата, предвидени в този текст и е породил вещно действие. Така и при действието на [ЗУТ](#), одобрените подробни устройствени

планове не погасяват както правото на собственост /с изключение на плана, изготвен и одобрен по чл. 16 ЗУТ/, така и придобитите ограничени вещни права. Затова съдът приема, че придобитото право на преминаване върху неурегулиран имот по давност преди урегулиране на имота не се погасява автоматично с факта на урегулиране на имота, който то обслужва. Също в тази връзка съдът приема, че с влизането в сила на действащата за района Кадастрална карта не се създава или прекратява собственост. Обстоятелството, че е налице грешка в КК не прекратява действието на сервитута. Отделно от горното – със съдебно решение по чл. 53, ал. 2 /първоначална редакция/ ЗКИР/ сега чл. 54, ал. 2 ЗКИР се разрешава спор за собственост върху дворно място или друг недвижим имот. Предмет на настоящото дело е ограниченото вещно право на преминаване /сервитут/. Въпросът за право на преминаване би се поставил само ако претендиращият това право не е собственик. Собственикът притежава правото да ползва имота си ако не се е разпоредил с него в полза на трето лице. Според въззивния съд, решаващата съдебна инстанция е изпълнила задължението си да прецени релевантните доказателства по отделно и в съвкупност и да обсъди всички възражения на страните. Настоящия състав приема, че Сервитута е запазил действието си и следва да бъде възстановен.

По тези съображения, ВОС намира, че решението на ВРС се явява правилно и следва да бъде потвърдено. С оглед изхода на спора, в полза на ищцовата страна следва да бъдат присъдени и сторените разноси 400 лева, адвокатски хонорар, съобразно представения Списък.

Водим от горното, съдът,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 2877 от 26.09.2022 година, постановено по гр.дело № 15 182/2021 година, по описа на ВРС, двадесет и четвърти състав.

ОСЪЖДА Я. А. Я., ЕГН ***** да заплати в полза на Б. Б. Д., ЕГН ***** сумата от 400 / четиристотин/ лева – съдебно – деловодни разноси, представляващи адвокатски хонорар пред ВОС.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред състав на Върховен Касационен Съд на Р България, в едномесечен срок от връчване на съобщенията до страните, на основанията, посочени в чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____

