

# РЕШЕНИЕ

№ 1243

гр. Русе, 21.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, X ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети август през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Дарин Н. Йорданов

при участието на секретаря Ширин Енв. Сефер  
като разгледа докладваното от Дарин Н. Йорданов Гражданско дело №  
20224520106380 по описа за 2022 година

Предявени са ревандикационен иск с правно основание **чл.108 от ЗС** и иск за негаторен иск с правно основание **чл.109 от ЗЗД**.

Ищците Ю. М. М. и З. А. М. твърдят, че с нотариален акт №\*\*\* от \*\*\* г. на 629-ти РН са придобили недвижим имот - дворно място с площ 776 кв. м., подробно описан в исковата молба и в молба уточнение, находящ се в с. Смирненски, понастоящем представляващ имот \*\*\* по плана на населеното място. От източната страна имотът граничел с два имота, в дълбочина с имот \*\*\* и към лицето на улицата с имот \*\*\* на ответниците. Собственото си дворно място почиствали и полагали грижи за него от 2014 г. до настоящия момент, като го ползвали за производство на земеделска продукция и го оградили с телена ограда. От няколко години работели в чужбина. В началото м. септември 2022 г. се завърнали в страната и констатирали, че вътрешноимотната граница между техния имот и този на ответниците е променена, като ответниците завзели част от дворното място на ищите, която била с приблизителна площ от около 50 кв.м. С допълнителна молба ищите са индивидуализирали спорната част с обозначаване на 4 гранични точки по представена по делото скица. Завзета била площ от около 44 кв.м. Тази площ ответниците владеели без основание и без да са собственици на същата. Провели разговори с ответниците за установяване на фактическа

граница в съответствие с действителната имотна граница между двата имота, но те отказали да направят това доброволно. Освен това върху част от завзетите квадратни метри имали изградена постройка с предназначение хамбар. Отказали да премахнат същата. Поради това за ищците имало правен интерес за установяване на правото им на собственост върху спорната част от собствения им имот по отношение на ответниците и осъждане на същите да предадат владение върху нея. Също така претендират и за отстраняване на изградената пристройка към хамбар на ответниците, навлизаща в имота на ищците. Ищците изрично твърдят, че оградата между двата имота е новопоставена през 2022 г. от ответниците и по този начин е осъществено завземането на спорните квадратни метри от имота на ищците.

Ответниците Л. О. К. и Т. М. К. оспорват предявените иски. Оспорват да са премахнали съществуваща телена ограда и да са изградили нова, която да навлиза в имота на ищците. Твърдят, че оградата между двата имота е строена преди около\*\*\* години. Посочват и каква е регулационната история и това, което е известно на ищците за състоянието на имотите и тяхната вътрешноимотна граница от 1971 г. до сега. Посочват какво е състоянието съобразно регулационния план от 1968 г. Твърдят че геодезическото измерване на площите на имотите е извършено по огради на място. Тоест още 2021 г. когато специалист е идвал на място оградата е съществувала, а не е изградена през 2022 г. както твърдят ищците. Излагат и правни доводи по отношение на извършените регулации и изменението плана на населеното място. С оглед изложените съображения молят предявените иски да бъдат отхвърлени.

#### **За да се произнесе съдът съобрази следното:**

Между страните не се спори, че ищците са собственици на имот УПИ \*\*\* в кв\*\*\* по кадастралния и регулационен план на с. Смирненски, Обл.Русе. Ищците се легитимират като такива по силата на нотариален акт №\*\*\* от \*\*\* г. на 629-ти РН за придобиване на имота по давност, в който имотът е посочен с площ от 791 кв.м. Имотът има лице към улица в посока юг, а в останалите посоки граничи с УПИ, като от западната страна с два имота - \*\*\* в дълбочина, а към улицата на юг - с \*\*\*, за който се твърди че е на ответниците. В западна посока този имот граничи с друга улица. По отношение на него е представен нот. акт за собственост №\*\*\* от \*\*\* г. на 625-ти РН, в който имотът е посочен с площ от 891 кв.м. и изрично е посочено, че е придобит еднолично от ответника, за което са налице документи, поради което нот. акт е съставен на осн. чл.587, ал.1 от ГПК. Това се потвърждава и от представения препис от нот. акт за покупко-продажба от

\*\*\* г., с който бащата на ответника е закупил имота в негова полза. В него е посочен и документ за собственост на продавача – нот. акт от \*\*\* г. на Балбунарски мирови съдия, а имотът е посочен с площ от 782 кв.м. С оглед на изложеното не е доказано право на собственост на ответницата върху съседния имот, поради което няма как и тя да е завзела и присъединила към свои имот спорните около 44 кв.м., нито да държи в същите пристройка, която да подлежи на премахване. Поради това по отношение на нея следва да се отхвърлят както иска по чл.108 от ЗС, така и този по чл.109 от ЗС. По отношение на ответника следва да се прецени дали вътрешноимотната граница между неговия имот и този на ищите отговаря на фактическата, а ако не чия собственост е частта, обособена между двете, вкл. и като се проследи регулационната история на имотите. В случая от заключението на вещото лице по приетата геодезическа е-за е видно, че не са констатирани каквито и да било фактически действия по преместване на оградата. Вещото лице установява, че ако ограда е била преместена с няколко метра навътре в имота на ищите, то с другия съседен от западна страна имот (в дълбочина) - \*\*\* е щяло да се получи един отстъп, а в случая оградата е права линия и с двата имота, които се намират от западната му страна. Освен това няма белези на някакво ново строителство и изграждане на нова ограда, а наличната е видимо стара, силно компрометирана и представлява „стара оградна мрежа, закрепена на дървени колове - стари, силно наклонена“. С оглед на това съдът приема за доказано и то по категоричен начин, че фактическата граница между трите имота върви между точките В и Г по скицата на вещото лице Ф., а не по линията А – Б, в каквато насока са твърденията на ищите. При съпоставка с регулационната история на двата имота и на квартала се установява следното:

По отношение на процесните имоти е в действие кадастрален и регулационен план, одобрен със Заповед № \*\*\* година, съгласно който е предвидено прокарването на улица от ОТ (осова точка) \*\*\* до ОТ \*\*\* и улица от ОТ \*\*\* до ОТ \*\*\*. Парцелът на ищите е с лице на улицата, определена от ОТ \*\*\* и ОТ \*\*\*, а парцела на ответника е с лице и на двете улици. След 2000 година, е изготвено цифрово копие на КРП от 1968 година.

Имотът на ответника е идентичен с този, описан в документите му за собственост, но са констатирани разлики в лицето му към улицата от ОТ \*\*\* и ОТ \*\*\* и в площта му като съгласно нот. акт от 1971 г. тя е 782 кв.м., съгласно нот. акт от 2022 г. – 876 кв.м., по графични данни от трасировъчните карнети е 864 кв.м., а при заснемане на място - 877 кв.м.

Имотът на ищите не разполага с документи за собственост преди съставянето на нот. акт за собственост по силата на давностно владение, в който е посочен с площ от 791 кв.м. Не са представени каквито и да било

доказателства за площ и лице на този имот съгласно документи за собственост преди съставянето на нот. акт от 2014 г.

При сравнение на лицата на парцелите на ищеца и ответниците, между данните в трасировъчните карнети, данните от цифровото копие на плана и измерените на място лица на парцелите (УПИ), се установяват разлики като имотът на ответника е с лице от южната страна – 41,10 м. по трасировъчните карнети, 40,67 м. – по данните от цифровото копие на плана от 1968 г. и 41,50 м. – по измервания на място, а този на ишците 18,40 м. по трасировъчните карнети; 18,19 м. – по данните от цифровото копие на плана от 1968 г. и 18,60 м. – по измервания на място като това замерване е направено спрямо налично старо дървено колче, което по данни на ищеца е границата със съседния парцел \*\*\*, с който имот няма материализирана фактическа граница. От изготвената от вещото лице скица е видно, че въпросното колче, обозначено с точка Д се намира източно от регулационната граница между имота на ишците и парцел \*\*\*. Видно е още, че в дъното на имота на ишците не са запазени колчета от трасиране.

Вещото лице установява още, че планът от 1968 г. и цифровото му копие не съдържат данни за новопостроени сгради, поради което и във връзка с изготвянето на документи ответниците са стартирали процедура по попълване на кадастралния план с построените сгради. След нанасяне на теренно-ситуационната снимка, върху цифровото копие на плана, се е установило, че заснетите на място материализирани граници, се различават от регулационните граници в цифровото копие на плана съобразно гореизложеното като при нанасяне на фактическите граници от измерванията върху кадастралния план (цифрово копие) имот с кадастрален номер \*\*\* на ответника, частично се застъпва с \*\*\* на ишците **в размер на 22 кв.м.** (а не 44 кв.м.). Площта на имот \*\*\* (на ишците), съгласно обяснителната записка за попълване и поправка на кадастралния план е 733 кв.м. като тази площ е спрямо фактическата граница с имотите от западната страна и регулационната граница с парцел \*\*\* от източна страна съобразно цифровото копие на плана от 1968 г. и, а не спрямо линията, която е следвало да се нанесе от точката Д към съответна точка в дълбочина. Вещото лице установява, че горепосочените разлики в лица и площи са резултат от това, че в цифровото копие на кадастралния и регулационен план на с.Смирненски, в Община Ветово, са констатирани несъответствия в границите на имотите спрямо оригиналния план, изчертан от картони на инженерно платно през 1968 година. Такива несъответствия са констатирани и по отношение на други имоти и на други места в населеното място. От заключението на вещото лице е видно, че и двата имота са с най-малки лица от южна страна и площи съобразно тези данни/от цифровото копие на плана/, а фактическото

положение и за двата имота е с минимално по-големи лица и площи - фактическото лице на имота на ответника е с 0,40 м. по-голямо от това по трасировъчни карнети, а това на ищите също е по-голямо – с 0,20 м. Въз основа на тези данни вещото лице Ф. е дало заключение, че няма присъединяване на част от имот \*\*\* (\*\*\*) към имота на ответника - УПИ \*\*\*.

При така установеното от фактическа страна съдът счита, че предявеният иск по чл.108 от ЗС е неоснователен и по отношение на ответника. На първо място не се установи ищите да са придобили по давност част от недвижим имот с площ от 44 кв.м., заключена между точките А, Б, В и Г по представената от тях скица (приложена към молба-уточнение вх.№\*\*\* г. по делото). Този терен очевидно не попада в имота, върху който са упражнявали фактическа власт в продължение на 10 години и е отделен от него от стара имотна граница, материализирана във видимо стара оградна мрежа, закрепена на дървени колове - стари, силно наклонена. От значение е и обстоятелството, че ищите целенасочено излагат неверни твърдения относно това, че тази фактическата граница е изградена от ответниците през последната година. Очевидно същите са упражнявали фактическа власт върху терена, разположен източно от фактическата граница със съседния имот на ответника като площта, която са владели не е с точно установени граници и площ, т.к. от източната му страна не е изградена граница със съседния имот. Очевидно и площта му спрямо тази граница по данни от цифровото копие на плана от 1968 г. е по-малка от това, което са отразили в нот. си акт от 2014 г., но евентуалното застъпване от имота на ответника е 22 кв.м., а не 44 кв.м. Не е установено обаче каква част от тези „липсващи“ 44 (22) кв.м. е заета от имота в дълбочина от западната страна и от този от източната страна, за който също са налице данни за неточно отразена регулационна граница в цифровото копие на плана от 1968 г. предвид наличието на старо дървено колче, обозначено от вещото лице с точка Д, което по данни на ищеца е границата със съседния парцел \*\*\*, с който имот няма материализирана фактическа граница. Вещото лице е категорично, че има разлика в лицата и на двата имота от южна страна, че няма присъединяване на част от имот \*\*\* (\*\*\*) към имота на ответника - УПИ \*\*\*, че са констатирани несъответствия в границите на имотите спрямо оригиналния план, изчертан от картони на инженерно платно през 1968 година, както и че такива несъответствия са констатирани и по отношение на други имоти и на други места в населеното място. При това положение изобщо не може да се направи извод, че имотните граници на имотите от квартала (в т.ч. и процесните) съвпадат с регулационните, че с дворищно регулационният план е настъпила трансформация на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ (отм.). Всички данни по делото и установеното от

вещото лице по приетата геодезическа и регулационна е-за на в.л. Ф. обуславят извода, че или са налице грешки и непълноти в кадастралната карта, които подлежат или са подлежали на отстраняване по реда на чл.134а от ЗУТ/чл.32, ал.1, т.2 от ЗТСУ (отм.) или че имотните граници между процесните имоти, а също и спрямо други съседни имоти са били различни от регулационните – масова практика е било при провеждане на регулации по реда на ЗТСУ (отм.) тези вътрешноимотни граници да се „изправят“. В тези случаи обаче за да се приложи регулацията и за да станат регулационните граници и имотни такива е било необходимо да са спазени и допълнителните изисквания по чл.33 от ЗТСУ (отм.), каквито обстоятелства не се твърдят и не се установяват по делото. В този смисъл е и съдебната практика - Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр. д. № 2/93 г., ОСГК.

По отношение на иска по чл.109 от ЗС са налице основания за уважаването му спрямо ответника. От заключението на вещото лице арх. П. П. по приетата техническа е-за се установява, че в имота на ответника е изградена пристройка с площ от около 10 кв.м. на границата с имота на ищците. Същата е видимо стара и изградена преди 2021 г., а по данни на ответника е изградена през 1988 г. При това положение за същата са важали или изискванията на ЗТСУ, ППЗТСУ и Наредба №5 (всичките отм.) или ЗУТ – в случай, че пристройката е изградена след 2001 г. За същата обаче няма строителни книжа и тя е незаконна. Вещото лице П. установява, че тя не попада в режим на търпимост, т.к. не отговаря на изискванията за отстояние както по ЗТСУ (отм.), така и по ЗУТ. Установява още, че необходимото отстояние от 3 м. не е спазено както спрямо регулационната граница между имотите по кадастралния план (цифрово копие), така и спрямо фактическата граница.

Предвид частичното уважаване на исковете разносните следва да се разпределят между страните. С оглед на това ищците имат право на направените разноски по негаторния иск – за държавна такса по този иск и за депозит за техническата е-за на вещото лице П. – общо 480 лв. От разносните за у-ние – 10 лв., следва да им се присъди 1/2 - 5 лв., а от разносните за адв. хонорара в размер на 780 лв., за който не е конкретизирано каква част е по всеки от двата иска, следва да им се присъдят 557,15 лв., т.к. съгласно НАРЕДБА № 1 ОТ 9 ЮЛИ 2004 Г. ЗА МИНИМАЛНИТЕ РАЗМЕРИ НА АДВОКАТСКИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ съотношението между минималните възнаграждения за оценяем и неоценяем иск е 1000 лв. към 400 лв., т.е 71,43 %. Следователно ищците имат право на общо 1 042,15 лв., които им се дължат само от ответника, спрямо когото е уважен иска по чл.109 от ЗС. Ответниците имат право на разноски съобразно отхвърлената част от исковете. Претендират такива в размер на 1500 лв. – адв. хонорар, за който не

е конкретизирано каква част е платена от всеки от двамата. С оглед на това съдът приема, че сумата следва да се раздели на две равни части и в полза на ответницата да се присъдят 750 лв., а в полза на ответника - 214,28 лв. (28,57 % от останалите 750 лв.).

Така мотивиран съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявеният от ищите Ю. М. М., ЕГН:\*\*\*\*\* и З. А. М., ЕГН:\*\*\*\*\* срещу ответниците Л. О. К. и Т. М. К. иск по чл.108 от ЗС – да се признае правото на собственост на ищите върху 44 кв.м. - част от УПИ IX – 194 в кв\*\*\* по план на с. Смирненски, Обл.Русе, разположена от западната му страна и с граници, очертани от точките А, Б, В и Г по представената от ищите скица с молба-уточнение вх.№\*\*\* г. по настоящото дело, както и да бъдат осъдени ответниците да предадат на ищите владението върху същите.

**ОСЪЖДА, на осн. чл.109 от ЗС, Л. О. К.** на свои разноски да премахне незаконно построена пристройка с площ от около 10 кв.м., пристроена към хамбар в източната част на собствения му имот - \*\*\* (\*\*) в кв\*\*\* по план на с. Смирненски, Обл.Русе поради неспазване на отстоянието към съседния имот - УПИ IX – 194 в кв\*\*\* по план на с. Смирненски, Обл.Русе, собственост на Ю. М. М., ЕГН:\*\*\*\*\* и З. А. М., ЕГН:\*\*\*\*\* и **ОТХВЪРЛЯ** този иск по отношение на Т. М. К.

**ОСЪЖДА** Л. О. К. да заплати на Ю. М. М., ЕГН:\*\*\*\*\* и З. А. М., ЕГН:\*\*\*\*\* сумата в размер на **1 042,15 лв.** – разноски по делото.

**ОСЪЖДА** Ю. М. М., ЕГН:\*\*\*\*\* и З. А. М., ЕГН:\*\*\*\*\* да заплатят на ответниците разноски по делото в размер на **750 лв.** – на Т. М. К. и **214,28 лв.** – на Л. О. К..

Решението може да се обжалва пред РОС в 2-седмичен срок от връчването на препис на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: \_\_\_\_\_