

РЕШЕНИЕ

№ 229

гр. Тутракан, 21.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ТУТРАКАН в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Огнян К. Маладжиков

при участието на секретаря Светлана Н. Генчева Гвоздейкова
като разглежда докладваното от Огнян К. Маладжиков Гражданско дело №
20213430100337 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Делото е образувано по редовна и допустима искова молба с вх.№ 1900/30.06.2021 на Р. С. Р. с ЕГН ***** и Л. Ш. Р. с ЕГН ***** против М. А. А. с ЕГН ***** и Ш. М. А. с ЕГН ***** . Предметът му касае спор за собственост на 286 кв.м., които ищците твърдят, че са придобили по давност и са станА. част от недвижимия имот, за който е отреден УПИ XIII-96 в кв. 23 на ***, по неприложен от 1957 г. регулационен план на селото.

Ищците Р. Р. и Л. Р. излагат твърдението, че са собственици на урегулиран поземлен имот в *** – дворно място с площ 1056 кв.м., съставляващо УПИ XIII - 96, в кв. 23 по регулационния план на ***, приет през 1957 г., заедно с построената в него полумасивна жилищна сграда, състояща се от пет стаи, и стопански сгради. Имотът е купен през 1995 г. с нотариален акт № 182, том I, нот. дело № 668/95 г. на РС Тутракан. Настояват, че от тогава не е имало никаква промяна в територията и площта, която е купена и ползвана. Ищците излагат, че съседният имот УПИ XIII - 97 е собственост на ответниците, а оградата между двата имота от десетилетия е била непокътната. Преди няколко месеца обаче ответниците я изместват, като по този начин намаляват площта на имота на ищците с 286 кв.м. Според последните, откакто е изградена къщата през 1959 г., имотът им е бил в непроменено състояние, до ноември 2020 г., когато синът на ответниците – С. Ш., е предприел действия по преместване на оградата, като първо е забил колчета, а после, на 23.03.2021, оградата е преместена по тях.

Ищците настояват, че дворищната регулация по плана на *** от 1957 г. не е приложена.

В уточняваща искова молба с вх.№ 2206/22.07.2021 заявяват, че считано от 1959 – 1960 г., чрез техните праводатели, както и след 1995 г. от самите тях, са владели по давност спорната част от недвижимият имот

С молба вх.№ 2014/20.05.2022 ищците уточняват, че старата ограда е била с бетонова основа, която е започвала от улицата и е продължавала почти до мястото на кладенеца, след което оградата продължава само като мрежа – без бетонова основа. Имота са купили по старите му граници.

Ищците молят съда да ги признае за собственици на спорните 286 кв.м. на основание давностно владение и да осъди ответниците да им предадат владението, като след допуснатото изменение на иска в последното заседание, е конкретизирано, че осъдителната претенция не се отнася за сектор 2 от комбинираната скица Приложение 5-1 към приетата съдебно техническа експертиза, с площ 80 кв.м. Искат присъждане на направените разноси по делото.

Ответниците М. А. и Ш. А. оспорват иска, молят за неговото отхвърляне. Претендират разноси.

С отговора на исковата молба признават, че действително са собственици на дворно място с площ 1623 кв.м., представляващо УПИ XII - 97, в кв.23, по плана на ***. На 28.10.2020 г. ответницата М. А. А. е призната за собственик на описания по-горе недвижим имот, по силата на констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давностно владение, № 176, том пети, общ.рег.№ 4916, дело №715/2020 г на нотариус Анелия Раева.

Ответниците оспорват изцяло твърденията на ищците за факта на владението, като настояват, че не ищците, а ответниците през всичките години от 1959 г. досега са владели площта от 286 кв.м., между двата съседни имота. Обясняват, че реално тази площ представлява нещо като път, по който достигат до дъното на двора си. Това е така, защото в дъното на УПИ XII-97, в кв.23 има изграден кладенец, с помпа и с него поливат целия си двор. По този път ответниците са давА. право да преминават и ищците, тъй като последните никога не са имА. кладенец и известно време им е било позволено да си поливат и те градината с водата от кладенеца. В дъното на ответниковата градина, пред кладенеца, има портичка, за да се влезе в градината. Ищците също, докато са ползвА. кладенеца, са преминавА. през процесите 286 кв.м., за да достигат до него.

Ответниците считат, че границата на имота им е тази, която е заснета и трасирана от „Г.” ***, по която са поставили колчетата, и според тях тя съвпада с границата по регулационния план. Оттук правят извод, че процесната площ от 286 кв.м. винаги е била владяна само от тях, а не от ищците. Допълват, че през целия си съзнателен живот са ползвА. това място между двата имота, за да влизат в задната част на двора си през една специално създадена врата, която е там над 50 г.

В молба вх.№ 1707/03.05.2022 уточняват, че на представената

геодезическа снимка от ишците не е отразена съществуващата стара ограда от тяхната (на ишците) страна, която ответниците отразяват с червена линия. Последните твърдят, че винаги е имало две огради, тази със син цвят от тяхната (на ответниците) страна и тази с червен цвят от страната на ишците (л. 43). Жълтата линия, която са показА. в геодезическата снимка на инж. П. П., всъщност минава точно по средата на двете съществуващи стари огради. Оградата на ишците, очертана с червен цвят също има бетонова основа, много по стара от бетоновата основа на ответниците. Обяснението им е, че предишните собственици на двата имота са били брат и сестра и са се разбрА. да си отделят по равно количество площ от двора, за да си направят път и да стигат до задната част на дворовете си, където са гледА. животни. Затова е имало две огради и реално е имало път между имотите им. Допълват, че границата със син цвят се е намирала на 1,5 м. в имота на ответниците, а границата с червен цвят се е намирала на 1,5м. в имота на ишците. Тъй като предишните собственици са отделили абсолютно еднаква площ от дворовете си, новата граница минава точно по средата на двете стари граници.

Ответниците заявяват, че бетоновата основа на ограда им е изградена през 2004 г., тъй като имотът е леко по-високо и пръстта се свлича на пътя, който са ползвА., и това ги е принудило да я направят. Тази бетонова основа свършва до една чупка, където е кладенецът. Твърдят, че бетоновата основа на оградата на ишците е изградена много по-отдавна, някъде към 1981 г. Настояват, че новата ограда с дървените колове всъщност е реалната граница между двата имота. Молят за отхвърляне на иска. Претендират разноски.

След преценка на събраните по делото доказателства, исканията на страните, техните признания и съобразявайки закона, съдът намира от фактическа и правна страна следното:

Предявеният иск е с правна квА.фикация по чл. 108 от Закона за собствеността, която разпоредба гласи, че собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Първата предпоставка за уважаването на иска е ишците да докажат, че са собственици на спорните 286 кв.м., а другата – че тази площ се владее от ответниците. Съгласно чл. 77 от ЗС, един от начините за придобиване правото на собственост е по давност и именно на него се позовават ишците, за да обосноват собственическите си претенции по отношение на спорната част от недвижимия имот, с твърдението, че цялата ѝ площ е 286 кв.м., като обаче искат осъждането на ответниците да предадат владението само върху сектори 1, 3 и 4, съобразно номерацията в комбинираната скица Приложение 5-1 към приетата по делото съдебно техническа експертиза. Придобиването на собственост по давност изисква, съобразно чл. 79 от СК, непрекъснато владение в продължение на 10 години. *Владението* представлява упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи като своя – така разпорежда чл. 68, ал. 1 от ЗС. Подобно на владението е *държането*, което също представлява упражняване на фактическа власт върху вещта, но без лицето да я държи като своя. Разликата е само в намерението, или другояче казано – в съзнанието, с което лицето упражнява фактическата власт. Понеже намерението/съзнанието е част от психическия

свят на човека и е трудно да се докаже, законодателят е въвел с чл. 69 от ЗС оборимата презумпция, че владелецът държи вещта като своя, докато не се докаже, че я държи за друго. Едно от обстоятелствата, опровергаващи намерението за своеене, е, когато фактическата власт се осъществява на договорно основание, например по договор за наем, влог, заем за послужване, но също и по договор за дружество по чл. 357 и сл. от Закона за задълженията и договорите.

С доклада по делото, направен на основание чл. 146 от ГПК, съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от допълнително доказване фактите, констатирани при извършения оглед по реда на чл. 204 от ГПК и отразени в съдебния протокол № 147/27.06.2022 г. В частност, че една част от спорната площ, заключена между старата ограда и линията на колчетата по новата ограда, всъщност не е оградена и в нея се намират курникът и хамбарът на ишците, до които те все още имат достъп, което обстоятелство е в съответствие с обема на осъдителната претенция по ревандикационния иск – те не искат предаване на владението върху това пространство, защото същото не се владее от ответниците. Респективно, в останалата част, която е оградена на 23.03.2021 г., достъпът на ишците вече е преустановен, до нея имат достъп само ответниците, тъй като старата ограда между двата урегулирани поземлени имота (на ишците и на ответниците), е била премахната от ответниците в частта от улицата до портичката, намираща се пред установената на място черница, както и зад хамбара. Така, безспорно се установи от огледа на мястото на двата имота, че втората предпоставка на ревандикационния иск – владението на ответниците върху част от претендираната площ, е доказано. Спорът между страните се концентрира изключително върху първата част на иска по чл. 108 от ЗС по установяване правото на собственост върху процесната площ от 286 кв.м.

По делото е приета съдебно техническа експертиза с вещо лице геодезист, чието заключение съдът намира за компетентно и обосновано. Този извод следва не само от подробното обяснение на в.л. П. какви действия е извършил при изготвянето на комбинираните скици, но и при съпоставянето им с останалите доказателствени средства, събрани от съда, в т.ч. от извършения оглед на място. Свидетелските показания на всички разпитани свидетели, водени и от двете страни, съдът също приема за достоверни, независимо от някои несъществени разминавания в тях, като например дА. двата имота са били навремето на двама братя, по показания на свид. Ш., свид. Ю. и свид. К., или на брат и сестра, както твърдят ответниците, включително свид. М. – тяхна дъщеря. В останалата част няма вътрешни противоречия в показанията на свидетелите, както и едни спрямо други. Същите се допълват от писмените доказателства и заключението на експерта, затова съдът цени всички тях като годна основа за фактическите си изводи.

Ишците Р. се легитимират като собственици на имот с пл.№ 96, УПИ XIII, в кв.№ 23 по плана на *** с Нотариален акт за покупко-продажба № 182/06.06.1995 г., том 1, н.д.№ 668/95 на нотариуса при Районен съд Тутракан (л. 11). Като купувач в документа е записан само ищецът Р. Р.ов, но от 23.01.1983 г. той е в граждански брак с Л. Р., за което представят

удостоверение № 040920/23.01.1983 на Кметство с. Дичево (л. 6). Придобитото от тях се явява съпругеска имуществена общност и затова е допустимо участието на съпругата като ищец в настоящото производство.

Ответниците се легитимират като собственици на УПИ XII-97 в кв.№ 23 по плана на *** с Констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит по давностно владение, вписан в СВ-Тутракан акт № 91/28.10.2020, том VIII, дело № 1476/2020 (л. 4). С нотариалния акт е призната за собственица само М. А., но тя е в брак с Ш. А. от 08.03.1976 г., за което представят удостоверение от 30.01.1991 г. на Община Варна (л. 29); оттук, двамата се явяват собственици при режим на СИО и тъй като са ответници, имат качеството на необходими другари.

От съвкупния ана.з на събраните доказателства се установява, че навремето, преди мероприятията за планово изграждане на ***, имотите с планоснимачни номера 96 и 97 са били собственост на двама братя. Само свидетелката Карова споменава имената им: „бай Иван“ и бащата на ответницата М. А. А. – „бай А.“. Бай И. по всяка вероятност е И. И. Н., чието име се съдържа в Протокола от 31.10.1959 г. за строителна линия на ищцовата къща, и навярно същият е баща на П. И. И. и Д. И. И., които са праводатели на ишците по нотариалния акт № 182/06.06.1995 г. Свидетелката Ш., която е сестра на ищцата Л. Р., казва, че къщата на ответниците се намира между къщата на сестра ѝ и къщата на дядо им; там били израсна.. От съпоставянето на това показание със скица № 150/28.04.2022, може да се заключи, че свидетелката визира като дядова къщата, намираща се в имот УПИ XXIV-100, съседен от северната страна на ответниците. При разпита на вещото лице, същото казва, че тя е една от къщите, които ги има на плана, изтеглен от „Геокардфонд“, и все още е на мястото си. Оттук може да се направи извода, че свидетелката е добре запозната с обстановката, след като е израснала там. Свидетелят Юсеин, баща на ищцата и свид. Ш., също е добре запознат с развилите се отношения и особености на имотите. Не само от показанията на тези двама свидетели, но и от водените от ответниците, съдът прави извод, че всички участници в процеса знаят за устните договорки между двамата братя И. и А. навремето и не биха могли страните, като техни правоприменници било то частни, или универсални да обосноват собствено намерение за своене, различно от договореностите между двамата братя, понеже всички свидетели са категорични, че проблемите между сем. Р. и сем. А. са възникна. наскоро – преди две-три години. Тоест, дотогава страните по делото са поддържа. и са се съобразява. със статуквото, което са заварили при придобиването на имотите си.

Важно доказателствено значение има фактът, че по границата на двата имота с пл.№ 96 и 97 са изградени обекти, които и досега са на мястото си и дават точни ориентири, даващи основание за доверие в комбинираните скици на вещото лице: Приложение № 3, Приложение № 5 и Приложение № 5-1. На тях ясно се вижда, че по линията на кадастралната граница между двата имота, според плана от 1957, изтеглен от „Геокардфонд“, се намират: задната стена на хамбара и задната стена на курника на ишците, задната стена на склада за дърва на ответниците, кладенецът и черницата. Вещото лице обясни

начинът, по който е направил скиците с помощта на компютърна програма, а именно след като първо е заснел обекти в квартала, които ги има на плана от 1957 г. от „Геокардфонд“ и вече напасвайки графичните линии от плана по тези обекти, кадастралната граница между двата имота се е паднала точно на мястото, където е заснел хамбара, курника, склада за дърва, кладенеца и черница. Тоест, последните не са ползвани от вещото лице като ориентир, по които да се нанесат линиите на кадастралния план от 1957 г., а същите попадат на граничната линия като резултат, който с категоричност доказва достоверността на експертното заключение, че именно планът, изтеглен от интернет сайта на „Геокардфонд“ е точният, а не скицата № 150/28.04.2022 г., която бе издадена от Община Главиница по разпореждане на съда и според която кадастралната граница на старите имоти 96 и 97 минава нелогично през склада за дърва на ответниците, а кладенецът се пада от южната ѝ страна, изцяло в двора на имот пл.№ 96. Вещото лице обясни, че грешката идва оттам, че в Община Главиница не разполагат с оригиналния план на с. Дичево, а с работно копие, в което има несъответствия спрямо изтегления от „Геокардфонд“ план, и именно последният се установява от експерта, че е точният. Съдът смята, че не е изключено черницата, която сега е голямо дърво, да е била засадена нарочно, за да маркира границата, но по-важното е, че свидетелят Юсеин сочи как двамата братя са направили кладенеца точно по средата ѝ, т.е. целенасочено, на границата, за да може да обслужва двата имота. Провежда се изводът, че ако понастоящем в Община Главиница не разполагат с точен план, засягащ процесните УПИ, то навремето не е било така, собствениците им са знаели точното положение на имотните си граници, както и на регулационните.

През 1957 г. е приет дворищно -регулационният план на ***, действащ и до момента. Отредено е УПИ XIII да се образува от имот пл.№ 96, а УПИ XII от пл.№ 97. От комбинираната скица Приложение № 3, личи, че между двата имота е следвало да има придаваеми едни на други части, но освен това и към двата парцела са отредени площи, очевидно от старата улица, за да може източните страни на парцелите да образуват лица към новоурегулираната улица точно по линията север-юг. Ако беше спазено всичко както е по план, от черницата на запад към дъното на двора на имот с пл.№ 96 е следвало една част, включваща хамбара и курника, да се придаде към имот пл.№ 97, но това не е сторено; докато придаваемата част от имот пл.№ 97 към УПИ XIII-96 /пространство във формата на триъгълник с връх сочещ на юг, между къщата на ишците и черницата/ личи, че е заета, защото тя обхваща не само част от спорната площ, но и безспорната от двора на УПИ XIII-96. Къщата на ишците, видно пак то скиците, изцяло е построена извън старите имотни граници, докато за къщата на ответниците важи също, но не изцяло, а за по-големия ѝ обем. Тези констатации са относими към правния въпрос дА. е приложена регулацията, отговорът на който не може да е еднозначен. От една страна, не може да се твърди, че регулацията не е приложена, след като от черницата, където се пресичат старата имотна граница и новата регулационна линия, на изток до улицата, предишните собственици явно са се съобразили с регулационното планиране, тъй като без него е нямало как да построят сега

съществуващите къщи в двата имота. От друга страна, праводателите на ишците не са престанА. да ползват стария си имот в границите му по пл.№ 96, включващи както площта около кокошарника и хамбара, така и останалата част на юг от тях, която би следвало да се придаде към други УПИ, чиито собственици явно не са направили необходимото да се възползват от регулационното планиране. След сделката, обективирана в Нотариалния акт № 182/06.06.1995 г., ишците са продължили да владеят имота с пл.№ 96 съгласно старите му граници, плюс придадените по регулация.

Отношенията между страните и техните праводатели, касаещи приложението на дворищнорегулационния план за УПИ XIII-96 и УПИ XII-97, следва да се преценява съобразно разпоредбите на § 8 вр. § 6 от ПР към ЗУТ във вр. чл. 110, ал. 1 от ЗТСУ (отм.), при съблюдаване на Тълкувателно решение № 3/2010 на ОСГК, както и на чл. 39, ал. 3 от ЗПИНМ (отм.).

С нормата на чл. 39, ал. 3 от ЗПИНМ (отм.), действала по времето, когато е приет плана на *** през 1957 г., е предвидено, че собствеността на придадените по дворищнорегулационния план недвижими имоти към парцели на други лица се придобива по силата на самия план. Аналогична е разпоредбата на чл. 110, ал. 1 от ЗТСУ (отм.), съгласно която дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие, тоест правото на собственост върху придадените по регулация части от един имот към парцел, отреден за друг имот, се придобива по силата на самата регулация от момента на влизане в сила на дворищнорегулационния план. Действащият устройствен закон ЗУТ зачита регулационните граници на имотите по влезлите в сила и приложени дворищнорегулационни планове като имотни граници, но въвежда съществено различен режим за промяна на вътрешните регулационни граници между поземлените имоти, като налага принципа на т.нар. „доброволна“ регулация. Последният е извикал необходимостта от § 6, ал. 2 и § 8 от ПР към ЗУТ, за да се осигури плавен преход от режима на „принудителната“ регулация по ЗТСУ (отм.), като с тях отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се продължава само временно – до изтичането на 6-месечен срок от влизане в сила на закона (ЗУТ, в сила от 31.03.2001 г.), след което това отчуждително действие отпада автоматично – така в Тълкувателно решение № 3/2010 на ОСГК на ВКС. Предвид констатациите на съда, че има придаваеми части от имот пл.№ 96, които не са били заети от собствениците на УПИ XII-97, чак до 23.03.2021 г., и най-вече предвид липсата на обратно твърдение и доказателства в негова подкрепа, съдът прави извод, че дворищнорегулационния план между парцелите, чиито собственици са страните по делото, не е бил приложен, което не означава че самата регулация няма никакво значение за уреждане на собственическите им отношения.

Значението ѝ е във връзка с намерението за своене и претенцията на ишците, че те са собственици по давност на цялата спорна площ от 286 кв.м. По отношение на частите от имот пл.№ 96, очертани като сектори № 1, № 2 и № 3 в комбинираната скица Приложение № 5-1 на вещото лице, които сектори са заключени между новоизградената на 23.03.2021 г. ограда и

старата, съдът намира, че намерението на ищите, а преди тях и на техните праводатели, за осъществяване на фактическа власт върху тази площ никога не е било различно от това да я държат като своя. И обратното е вярно: ответниците и техните праводатели никога не са осъществявали фактическа власт и не са имали собственически претенции към нея. Според чл. 200, ал. 1 и ал. 2 във вр. чл. 17, ал. 1 и чл. 19 от ЗУТ, реално определени части от поземлени имоти могат да се придобиват по давност не само когато са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19, но и когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот, при условие че регулацията по предходния план не е приложена, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19. Площта на сектори № 1, 2 и 3, според заключението на вещото лице е общо 181 кв.м. (съответно 32+80+69 кв.м.). Тази реално определена част от УПИ XII-97 (сектори 1, 2 и 3) е в дъното на парцела, който е с площ от 1623 кв.м. и не засяга лицето му; а оставащата повърхност е над ограничението от 500 кв.м. по чл. 19, ал. 1, т. 4 от ЗУТ за парцел в село с равнинен терен.

Осъществяваната фактическа власт върху реално определената част, съставена от сектори № 1, 2 и 3 по комбинираната скица в Приложение № 5-1, представлява годно основание за придобиването ѝ по давност от момента, когато е отпаднала възможността да бъде приложен дворищнорегулационния план и тези сектори да станат част от ответниковия УПИ XII-97, т.е. от 01.10.2001 г. (шест месеца след влизане в сила на ЗУТ) и 10-годишният период по чл. 79, ал. 1 от ЗС е изтекъл на 01.10.2011 г. Съдът не приема по-ранен момент, макар праводателите на ищите, а и те самите да са владели винаги тази площ, която е част от стария имот с пл.№ 96. Причината е, че сделката, обективизирана в Нотариалния акт № 182/06.06.1995 г. касае само площта на УПИ XIII-96, която е 1056 кв.м. Следователно, покупко-продажбата е породила вещно-прехвърлителен ефект само за земята и сградите попадащи в рамките на регулационните граници на УПИ XIII-96, но не и на частта от имота с пл.№ 96 (в т.ч. сектори № 1, 2 и 3), която се пада извън урегулирания парцел.

По отношение на сектор 4 от комбинираната скица Приложение № 5-1, с площ 79 кв.м., фактическото и правно положение е по-особено. За разлика от сектори 1, 2 и 3, за които страните не спорят, че винаги са се ползвали от ищите и техните праводатели, то сектор 4, който ответниците и свидетелите оприличават на път между двете къщи, служещ на собствениците им да стигат до дъното на дворовете си, не е ясно от пръв прочит на материА.те по делото, чий е, и на какво основание е ползван от неособственика, който и да е той. Сектор 4 се разполага, но не изпълва изцяло пространството, между къщата на ищите и старата ограда с бетоновата основа и стърчащите винкели, описана при огледа. Къщата е строена след даване на строителна линия с Протокола от 31.10.1959 г. и вещото лице е категорично, че посочените в протокола „пети“ на сградата съвпадат със заснетите на място. Когато е утвърждаван дворищнорегулационният план на селото със заповед № 1430/02.04.1957 г. и е давана строителна линия с протокола от 31.10.1959 г., са действали Правилника за планово изграждане на населените места (ДВ,

бр. 51 от 02.03.1950 г.) и Строителните правила и норми за изграждане на населените места (Утвърдени от Комитета по строителство и архитектура при Министерския съвет с решение по протокол № 16 от 22 август 1959 г., обнародвани в „Известия“, бр. 75 от 18.09.1959 г.), според които в полските села повърхността на парцелите трябва да е от 500 до 1200 кв.м. и най-малко 16 метра лице – чл. 39, ал. 1, т. 2 от Правилника, като при свободно застрояване в парцелите сградите до два етажа е трябвало да отстоят на най-малко 3 метра от страничните регулационни линии – § 71 вр. § 7, ал. 1, т. 1 от Строителните правила. Нормативните актове са допускА. изключения от тези размери, но съдът не намира основание да приеме, че за процесните два парцела, изключенията са били приложими. Основание за този извод дава фактът, че лицето на ищцовия парцел УПИ XIII-96 по плана на селото е 18,10 метра, а на ответниковия УПИ XII-97 е 16,10 метра – според уточнението на вещото лице в съдебното заседание. Пак според неговите изчисления, разстоянията от страничната регулационна линия между двата парцела до най-издадената северна страна на къщата на ищите е 3,35 метра и 3,57 метра в двата ѝ края, а северната стена на къщата на ищите, която на комбинираната скица Приложение № 5-1 се явява линията между заснетите „ПС“ (паянтова стопанска сграда) и пМЖ (полу-масивна жилищна сграда) до близката регулационна линия от север, в най-тесната си част е 3,5 метра. Изводът е, че правилата на дворищнорегулационното планиране и застрояване са били спазени, но оградите не са били поставени по регулационните линии, което е дало основание впоследствие да възникне спора между страните, довел до настоящото дело.

Така например при огледа от съда стана ясно, че лицето на ищцовия парцел, измерен според реалните му ориентири на място, е 18,44 метра от най-южната му част до старата ограда с бетоновата основа, чиято мрежа е премахната; а лицето на ответниковия парцел от същата ограда до най-северната му точка е 14,22 метра, т.е. под минимума от 16 метра, който дори на скицата, издадена от общината може да се установи с проста линейка и мащабно увеличение (16 мм, при М 1:1000), че е точно 16 м. Същественият въпрос е къде трябва да е началната точка, откъдето да се премерят тези 16 метра, защото, според плана, общият размер на двете лица трябва да е 34,20 метра (18,10 + 16,10), а според измереното от съда е 32,66 метра (18,44 + 14,22), което означава, че някоя от крайните точки, най-южната на ищите или най-северната на ответниците, или и двете не са на мястото си според дворищнорегулационния план. Не е ясно откъде идва грешката на „Геодезия – 97“ ЕООД, когато са трасирА. новата ограда между имотите на страните, но, според съда, тя не е само от неточния работен план, който ползват в Община Главиница, както мисли експертът, а идва и от това, че наетият от ответниците геодезист по всяка вероятност е приел за даденост, че най-северната точка от УПИ XII-97, там където свършва гаражът с двукрилата дървена врата, съвпада с регулационната граница между УПИ XII-97 и УПИ XXIV-100. Грешката е била лесно установима, тъй като местоположението на новата ограда води дотам, че разстоянието от нея до северната стена на ищцовата къща става 2,44 метра, колкото ги измери съдът, а това разстояние е

под минимума от 3 метра по строителните правила, действА. навремето, когато е давана строителната линия. Не само това, но дори разстоянието от там, където ответникът А. показва, че е края на стената на къщата му, сочейки една цепнатина в мазилката, до най-северната точка на имота му е 2,75 метра – т.е. също под 3 метра. От поглед върху комбинираната скица на в.л. П. – Приложение № 5-1 става ясно, че най-южната точка от парцела на ишците е на мястото си, точно там е малката постройка, означена с букви „МГ“, която е заснета на фотоснимка № 12 при огледа от съда. Не е на правилното си място северният край на имота на ответниците, заснет на фотоснимка № 7. Този гараж, който ответникът А. обясни, че преди него е представлявал дървена конструкция, е геодезически заснет и означен на скиците на вещото лице като „ПС“. Личи, че има значително разстояние до регулационната линия с УПИ XXIV-100, което в най-тясната си част до масивната сграда на ответниците е 3,5 метра, както уточни вещото лице. Това несъответствие на регулационната линия с реалната имотна граница на ответниците със съседния им от север УПИ XXIV-100 не е предмет на делото, но обяснява настъпилата у ответниците заблуда къде трябва да е спорната граница между техния имот и ищцовия. Последната, както личи от комбинираната скица е много по-близо до старата премахната ограда с бетонова основа, отколкото до новоизградената. Точните координати на регулационната линия са дадени от вещото лице и съдът ги е нанесъл с химикал като т. 24 (у 9556612.51 х 4771198.27) и т. 25 (у 9556570.76 х 4771197.72) на комбинирана скица Приложение № 5-1. Регулационната линия между двата парцела разделя спорната площ на сектор 4 от скицата, на „4.1.“ от северната страна на линията с площ 37 кв.м. и „4.2.“ от южната страна на линията с площ 42 кв.м.

Разпитаните свидетели разказват за общо ползване, което ще рече общо осъществяване на фактическа власт върху спорния сектор 4 с площ 79 кв.м. от страните, а преди тях и от техните праводатели. Свидетелката Шефкет казва, че ответниците са минавА. през това място, за да стигнат до тяхната си портичка, която е до черницата, и оттам през нея до кладенеца, защото нямаА. откъде да минат. Последното не е съвсем вярно, защото до кладенецът, изобщо до целия си двор, ответниците имат непрепятствен достъп от къщата си. На тях не им се налага да минават през спорния „път“, за да влязат в двора си, тъй като те си имат външна врата към улицата, непосредствено долепена до къщата им. Именно през нея съдията докладчик премина, за да влезе в двора на ответниците и да огледа спорната реално определена площ между двете огради (стара и нова). Другите свидетели – Юсеин, Карова и М. доизясняват какво се има предвид под „няма откъде да минат“. Става въпрос за това, че този „път“ е ползван за минаването на трактори и друга техника, когато се е налагало на ишците и на ответниците да си орат дворовете или за доставянето на селскостопанска продукция. Вероятно заради това праводателите на ответниците не са счели за необходимо да си оставят мястото за достъпване вътрешността на техния двор от северната страна на къщата си, като вместо това са си „отрязА.“ достъпа, пристроявайки го първоначално с дървен гараж, а понастоящем със стопанска постройка „ПС“. По принцип няма значение какви са били съпътстващите мотиви на

предишните собственици на двата имота, важното е, че има доказателства за основната договорка между тях, кой какво дава и на какво основание, и че не се касае за грешка. Тоест, това че старата ограда с бетонната основа е там, където е, не означава, че праводателите на страните са били в грешка за нея. Както съдът изложи в мотивите си по-горе, страните несъмнено са разполагА. с точна скица и са знаели дворищнорегулационните и старите си имотни граници според точния план от 1957 г. Освен това, свид. Карова дава показания, че е чула от майката на ответницата М., че бай Иван е помолил бай А. да отстъпи, за да остане място за един трактор, понеже и двете страни имА. големи животни. Според съда, двамата братя са осъзнавА. необходимостта от редовно обслужване на личните си стопанствата с машина. Иван – старият собственик на ищцовия парцел е разполагал в най-тесната си част с 3,35 метра, и то в съседство с имота на А. – старият собственик на ответниковия парцел. Вторият е разполагал с почти същото – 3,5 метра, само че от своята северна страна, която не е съседна с парцела на Иван. Общият път е мислим само при общата им граница и затова точно там са го реА.зирА.. Малкото отстъпване, за което става въпрос от страна на УПИ XII-97, е сектор „4.1.“ и с него разстоянието за преминаване на трактор става 4 метра, измерено между старата премахната ограда и северната стена на ищцовата къща (съдът го е измерил 4,05 м.), която широчина на „пътя“ е съвсем достатъчна и удобна за регулярното му използване с тази цел. Според съда, не става въпрос за договореност за съвместно отстъпване на собственост и учредяване на съсобственост върху площта на „пътя“, защото от гледна точка на ищцовия парцел такава уговорка е непропорционална, тъй като тези 37 кв.м. са няколко пъти по-малко, спрямо останалата площ, използвана за достъпване вътрешността на дворовете. Освен това, такава договореност би следвало, за да има вещно-прехвърлителен ефект, да е сключена във формата на нотариален акт. Според Тутраканския районен съд, отношенията между страните са се развивА. на базата на договор за дружество – чл. 357 и сл. 33Д, който е неформален и означава, че за да е действителен, не е нужно да е сключен в писмена или квА.фицирана форма, в т.ч. с нотариален акт. С договора за дружество две или повече лица се съгласяват да обединят своята дейност за постигането на една обща стопанска цел – чл. 357 от 33Д. Под стопанска, не следва да се разбира само и единствено икономическа/търговска цел. Стопанската цел може да е дребно-селскостопанска: такава, каквато преследват малките производители в личните си стопанства, намиращи се в дворовете на селските им къщи, по отглеждането на растения и домашни животни за лична консумация. Няма пречка двама или повече стопани да обединят усилията си чрез договор за дружество за разрешаване на техен общ проблем, като например достъпът на техника за обслужването на стопанствата им. Внесените в дружеството вещи, които не се унищожават чрез употребата им, като съответните площи от двете УПИ, се считат внесени за общо ползване, а не стават обща собственост на съдружниците – чл. 358, ал. 2 33Д.

След като свидетелите дават показания, че „пътят“ е ползван общо от страните по делото, това означава, че те мълчА.во са продължили действието

на договора за дружество, сключен неформално (устно) от първоначалните собственици и техни праводатели. Потвърдили са го и с конклюдентни действия: такива, които недвусмислено показват намерението им да продължат действието на взаимноизгодния договор; свид. М. дава показания, че преди десетина години собствениците на двата имота са си поделили разходите за подмяната на външната порта, която е към улицата (снимки № 3, 5 и 6 от огледа) – все, според съда, за постигането на общата дружествена цел, както разпорежда чл. 358, ал. 1 от ЗЗД.

Договорът за дружество обяснява наА.чието на вътрешно-дворната ограда на ишците (заснета на снимки № 16, 17, 18 и 19 от огледа), започваща от северозападния ъгъл на къщата им и продължаваща на запад успоредно на новата ограда. На тази ограда, както посочва свид. М. на снимка № 16, е имало вратичка, през която ишците са минаваА., за да влязат на „пътя“. Имало е и друго ограждение, по-голяма порта, която свид. М. показва на снимка № 19 къде е била. За това съоръжение споменава и свид. Карова: „В горния край имаха те и двамата, и едните имаха порти, и другите имаха порти и вече дворовете се отделяха, задните дворове...Сегашните собственици [ишците], доколкото имам наблюдение, горните порти са изчезнаА., няма ги, двора е станал общ.“ Показанията на свид. М., дават основание на съда да приеме, че т.нар. „път“ е бил ограден от всички страни, допреди ишците да премахната задната порта, която също е била някъде близо до черницата (на сн. № 19 черницата се пада отдысно). Дотогава ничии домашни животни не са достъпваА. пространството на „пътя“, което показва спазване на договора за дружество, същият да се ползва само за предвидената цел – достъп през него с техника до вътрешността на дворовете.

ДА. част от съпътстващите условия в договора за дружество са включваА. общото ползване на кладенеца и ДА. заради премахването на вътрешната порта от страна на ишците, свид. А. е предприел действието по махане на помпата от кладенеца, както свидетелства сестра му – свид. М., не се установява от доказателствата по делото. Ясно е само, че се е развила каскада от ответни действия, като ишците заключили външната порта към „пътя“, а ответниците наели геодезисти и трасираА. новата ограда. Провежда се изводът, че и двете страни са демонстрираА. взаимно желание да прекратят договора за дружество. При това положение и на основание чл. 359, ла. 3 от ЗЗД, всеки съдружник получава своя дял от дружеството, като в случая това е възвръщане на индивидуалното ползване на парчетата площ от собствените им поземлени имоти, които са били отстъпени за общия „път“.

Значението на договора за дружество към твърдяното основание за правото на собственост върху процесния сектор 4 от комбинираната скица на вещото лице се изразява в това, че ишците не могат да претендират да са осъществяваА. владение върху частта, представляваща сектор № „4.1.“ с размер 37 кв.м., защото наА.чието на договорно основание, въз основа на което са осъществяваА. фактическата власт (и то съвместно с ответниците), опровергава презумпцията по чл. 69 от ЗС. Обратното също е вярно: ответниците не могат да претендират по същата причина намерение за своеене на частта, представляваща сектор № „4.2.“ с площ 42 кв.м. Върху последната,

макар да е осъществявана съвместна фактическа власт, единствено ишците могат да обосноват, че е тяхна собственост по давност, защото спрямо тях презумпцията по чл. 69 от ЗС не е оборена. Бидейки внесена от бащата на техните праводатели само за ползване в дружеството, фактическата власт продължава от последващите приобретатели на УПИ XIII-96 на същото основание, на което е започнала. Знаейки къде е действителната регулационна граница, намерението за своене несъмнено се простира и се отнася само за площта на УПИ XIII-96, част от която, от южната страна на регулационната линия, е сектор № 4.2.

Съдът изключва предположението, че понеже ишците са купили своя имот през 1995 г., не са знаели за договореностите между старите собственици на имотите. Всяка от страните е имала възможност да се запознае с действителните регулационни граници, респективно ишците са имА. възможност да искат прекратяване на съдружието за общо ползване на „пътя“. Вместо това и двете страни са се съгласили да си поделят разходите за външната порта, което е нелогично от страна на Р.ови, ако са мислели, че "пътят" е изцяло тяхна собственост.

Нещо повече, дори да се допусне, че е осъществявано владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 от ЗС от страна на ишците върху сектор „4.1.“, придобиването му по давност от тях е изключено на основание чл. 200, ал. 2 от ЗУТ, защото така лицето на ответниковия парцел УПИ XII-97 би намаляло под минимума от 16 метра. При това не се твърдят и съдът не установява от доказателствата по делото да има предпоставки за приложение на нормативните изключенията за намаляването му под посочения размер.

Не може да се приеме за достоверно показанието на свид. М., че навремето двамата братя (брата и сестрата), са „дръпнА.“ една черта и една ограда и всеки така го е ползвал мястото, без да знае нито единия, нито другия, кой каква част притежава. Напротив, съдът вече изложи мотиви защо смята, че двамата сродници много добре са знаели кой какво притежава и точно колко са отстъпили в ползване за общото благо. Показанията на свид. Карова са, че е имало уговорка за „отстъпване“, т.е. те са знаели, че е необходимо такова, за да се разшири пътят и да е удобен за минаване на трактор и друга техника.

Колкото до твърденията на процесуалния представител на ответниците, че всеки от собствениците е отстъпил по 1,5 метра и така се образувал „пътят“, става ясно от всички измервания и изчисления, че е неоснователно. Първо, новата ограда, която са трасирА. по указание на „Геодезия-97“ ЕООД не се намира на 1,5 метра от северната стена на ищцовата къща, а на 2,44 метра. Оттук, опровергава се тезата, че оградата, която започва от северозападния ъгъл и продължаваща на запад, е на точното си място (отчитайки 1,5-те метра), спрямо действителната граница между имотите. Второ, новата ограда също не е на 1,5 метра от старата, а на 1,64 метра. Трето, къде точно е регулационната линия спрямо старата и новата ограда, се установява по категоричен начин от експертизата и комбинираните скици.

Крайният извод на съда е, че ревандикационният иск в установителната

му част е основателен и следва да се уважи за сектори № 1 с площ 32 кв.м., № 2 с площ 80 кв.м., № 3 с площ 69 кв.м. и № 4.2. с площ 42 кв.м. и е неоснователен, респ. следва да се отхвърли за сектор № 4.1. с площ 37 кв.м., съгласно комбинираната скица Приложение № 5-1 към съдебно техническата експертиза с в.л. П. П., както не е основателен и за 26 кв.м., явяващи се разликата над 260 кв.м., колкото е площта на спорните сектори, според приетата експертиза, и претендираните 286 кв.м. В осъдителната част ревандикационният иск е основателен и следва да се уважи за сектор № 1, № 2 и № 4.2. и е неоснователен, респ. следва да се отхвърли за сектор № 4.1.

Съгласно чл. 78, ал. 1 от ГПК ищците имат право на разноски съобразно уважената част от иска, а ответниците съобразно отхвърлената. Ищците са направили разноски за адвокат 600 лева, държавна такса 50 лева и експертиза 250 лева, или общо 900 лева; ответниците – 1200 лева за адвокат и 250 лева за експертиза, или общо 1450 лева. Делото е с фактическа и правна сложност и платените адвокатски хонорари не са прекомерни. Съобразно пропорцията на уважените/отхвърлени площите в установителната част на иска по чл. 108 от ЗС (223 кв.м./286 кв.м.) на ищците следва да се присъдят 701,75 лева, а на ответниците 319,41 лева.

Водим от гореизложеното, Тутраканският районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА за установено по отношение на ответниците М. А. А. с ЕГН ***** и Ш. М. А. с ЕГН *****, че ищците Р. С. Р. с ЕГН ***** и Л. Ш. Р. с ЕГН ***** са собственици по давностно владение на **223 кв.м. реално определена част** от имот с планоснимачен № 96, за който е отреден УПИ XIII в кв.№ 23 по плана на ***, утвърден със Заповед № 1430/02.04.1957 г., заключена между точки: 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 25, 24, 21, 22, 23, 15, 14, 5 и 6, разположени по периметъра на сектори № 1, 2, 3 и 4.2. от Комбинираната скица Приложение № 5-1 към СТЕ по делото, която е неразделна част от решението, и

ОТХВЪРЛЯ иска да се установи спрямо ответниците, че ищците са собственици по давностно владение на:

- реално определена част от УПИ XII-97 в кв.№ 23 по плана на ***, утвърден със Заповед № 1430/02.04.1957 г., с площ 37 кв.м., заключена между точки: 16, 17, 18, 19, 20, 24 и 25, разположени по периметъра на сектор № 4.1. от Комбинираната скица Приложение № 5-1; както и на
- 26 кв.м. площ, представляващи разликата над 260-те кв.м. – сбор от спорните сектори № 1, 2, 3 и 4 от Комбинираната скица Приложение № 5-1, до предявените с исковата молба 286 кв.м.

ОСЪЖДА М. А. А. с ЕГН ***** и Ш. М. А. с ЕГН ***** да предадат на Р. С. Р. с ЕГН ***** и Л. Ш. Р. с ЕГН ***** владението на следните реално определени части от имота с планоснимачен

№ 96, за който е отреден УПИ XIII в кв.№ 23 по плана на с. Дичево:

- 32 кв.м., заключени между точки: 1, 2, 3, 4, 5 и 6, разположени по периметъра на сектор № 1 от Комбинираната скица Приложение № 5-1;
- 69 кв.м., заключени между точки: 11, 12, 13, 14, 15, 25 и 16, разположени по периметъра на сектор № 3 от Комбинираната скица Приложение № 5-1; и
- 42 кв.м., заключени между точки: 25, 24, 21, 22, 23 и 15 разположени по периметъра на сектор № 4.2. от Комбинираната скица Приложение № 5-1; и

ОТХВЪРЛЯ искането на ищците да им бъде предадено от ответниците владението на реално определената част от УПИ XII-97 в кв.№ 23 по плана на ***, утвърден със Заповед № 1430/02.04.1957 г., с площ 37 кв.м., заключена между точки: 16, 17, 18, 19, 20, 24 и 25, разположени по периметъра на сектор № 4.1. от Комбинираната скица Приложение № 5-1.

ОСЪЖДА М. А. А. с ЕГН ***** и Ш. М. А. с ЕГН ***** да платят на Р. С. Р. с ЕГН ***** и Л. Ш. Р. с ЕГН ***** общо 701,75 лева (седемстотин и един лева и седемдесет и пет стотинки) за разноси по гр.д.№ 337/2021 на ТнРС.

ОСЪЖДА Р. С. Р. с ЕГН ***** и Л. Ш.ова Р.ова с ЕГН ***** да платят на М. А. А. с ЕГН ***** и Ш. М. А. с ЕГН ***** общо 319,41 лева (триста и деветнадесет лева и четиридесет и една стотинки) за разноси по гр.д.№ 337/2021 на ТнРС.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок пред Окръжен съд Силистра.

УКАЗВА на страните в шестмесечен срок от влизане в сила на решението да го отбележат към вписването на исковата молба с вх.рег.№ 1363/30.06.2021, вписана под № 9, том II в СВ-Тутракан.

Съдия при Районен съд – Тутракан: _____