

РЕШЕНИЕ

№ 155

гр. Радомир, 16.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РАДОМИР, II СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: АНТОН Р. ИГНАТОВ

при участието на секретаря В. М. К.
като разглежда докладваното от АНТОН Р. ИГНАТОВ Гражданско дело № 20211730101175 по описа за 2021 година

Искът е с правно основание чл.54, ал.2 ЗКИР, във връзка с чл.124, ал.1 ГПК

По изложените в исковата молба обстоятелства и съображения от ищите Й. Г. Р., ЕГН ***** и Р. Х. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: гр.Р. , ул.“П.“ № ., чрез Адвокат-пълномощника им К. Б. от АК- П., е предявен иск срещу ответницата С. Т. К., с адрес: гр.Р., ул.“П.“ № ., с който молят съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответницата, че ищите са собственици на основание давностно владение на част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 37.32 кв. м., находящ се в северозападната част на парцела им откъм границата с парцел ., която част неправилно е заснета като част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ., при граници: от север ПИ с идентификатор ., от запад- ПИ с идентификатор ., от юг- ПИ с идентификатор ., а не като част от собствения им имот- представляващ ПИ с идентификатор ., към който същата принадлежи и да разпорежи да бъде допусната поправка на грешката в кадастралния план, като тази част бъде нанесена като част от собствения им имот, на основание заключение и скица на вещо лице- специалист по кадастъра, която скица приподписана от съда, да бъде неразделна част от решението по делото, както и да им бъдат присъдени направените разноски по делото.

Отвентицата С. Т. К., намира предявеният иск за допустим, но по същество за неоснователен и недоказан, като й бъдат присъдени разноските по делото.

Съдът след като обсъди събраните по делото доказателства по реда на чл. 12 и чл.

235 ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От фактическа страна.

Ишците твърдят, че са съсобственици на основание давностно владение констатирано с Нотариален акт № . том . рег. № . дело № ./2005 г. на Нотариус М. Д. с район на действие РРС и Нотариален акт № . том . рег. № . дело № ./2005 г. на Нотариус М. Д. с район на действие РДРС на следния недвижим имот, находящ се в гр. Р., обл. Пернишка, ул. "П." № ., а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ планоснимачен № . с площ на целия имот от 2729 кв.м., за който съгласно кадастралния и регулационен план на гр. Р. одобрен със Заповед № . от 28.12.2001 г. е отреден парцел . в квартал . по плана на гр. Р., с площ на парцела 1398 кв.м., при граници /съседи/ на имота, по нотариален акт; улица, Н. М. К., наследници на М. К. и място на Г. И. К., а по скица: улица с о.к. - о.к. . /нереализирана/, улица с о.к. ., -тупик /нереализирана/, улица с р.к. - о.к. - тупик /нереализирана/, земеделска земя, улица с о.к. - о.к.- тупик /нереализирана/, парцел . „За.трафопост“, парцел . за имот пл. № ., парцел XI за имот пл. № ., парцел . - за имот пл. № . - всичките в квартал 60 по плана на гр. Р. заедно с построените в имота масивна жилищна сграда, паянтова жилищна сграда и стопански постройки, който имот съгласно одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Р. одобрени със Заповед № РД-. от 10.11.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК- гр. С. с последно изменение от 01.11.2021 г., представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор . с адрес на имота- гр. Р., ул. "Преслав" № 9, с площ от 2680 кв.м. с трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- ниско застрояване /до 10 м/, предишен идентификатор- няма, номер по. предходен план- ., квартал ., при съседи: ПИ ., ПИ . ПИ . ПИ ., ПИ . ведно с попадащите в него сграда: СГРАДА с идентификатор . със застроена площ от 94 кв.м., брой етажи- 1, предназначение-жилищна сграда, сграда с идентификатор .с със застроена площ от 55 кв.м., брой етажи- 1, предназначение- жилищна сграда еднофамилна, СГРАДА с идентификатор . с ъ с застроена площ от 24 кв.м. брой етажи- 1, предназначение- хангар, депо и гараж.

Ишците твърдят, че при изготвянето на новата кадастрална карта и кадастрални регистри на гр.Р., одобрени със Заповед № РД-. от 10.11.2015 г. е допусната грешка при заснемането на техния имот и нанасянето му на кадастралната карта, като част от парцела им с площ от 37.32 кв.м. е заснета и нанесена като част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор .- собственост на ответницата по делото.

Ишците твърдят, че при одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри установили, че е допусната грешка при нанасянето на имота им, като подали възражение с вх. № .-от 17.06.2015 г. Въпреки това грешката при нанасянето на имота им не била отстранена. Независимо от това те владеели имота в рамките на регулационния парцел.

Според ишците от известно време ответницата по делото заявявала, че това е нейн имот, който им е даден от кадастъра и оспорват правото на ишците на собственост. Ишците също така твърди, че ответницата самоволно и без съответно техническо лице е нанесла граница между имотите ни и са забили колчета , като желаят да си поставят ограда по кадастралната граница.

С оглед изложеното молят да се постанови решение, с което да се приеме за установено по отношение на ответницата, че са собственици на процесната реална част и че е допусната грешка в кадастралната карта, като тази реална част от 37.32 кв.м. погрешно е заснета като част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ., при граници: от север ПИ с идентификатор ., от запад- ПИ с идентификатор ., от юг- ПИ с идентификатор ., а не като част от собствения им имот- представляващ ПИ с идентификатор .. Претендират направените по делото съдебни разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответницата е депозиран отговор на исковата молба, в който оспорва предявения иск. Според ответницата същата е собственик на поземлен имот с идентификатор . въз основа на нотариален акт за дарение на недвижим имот № . том ., дело № ./93 г.

Ответницата твърди, че в продължение на повече от 40 години, както и до момента, ограда на границата между двата имота не е имало и за такава и двете страни са приемали естествената такава, намираща се непосредствено зад задната стена на кошарата на ищците /сграда с индент. /

Ответницата не смята, че е допусната грешка при заснемането на имотите на кадастралната карта, като няма наведени такива доказателства и от страна на ищците, като намира, че именно поради липса на такива и възражението им с вх. № . от 17.06.2015 г. е оставено без уважение.

Ответната страна оспорва твърдението, че спорната част между двата имота е била владяна през годините от ищците в рамките на регулационния план. Също така ответницата твърди, че през периода 1980-1982 г. едноетажната жилищна сграда на дядо ѝ била преустроена във двуетажна вила. През този период силна буря донесла дръвче и то се хванало точно зад имота на съседите, в частта която се явява спорна в момента. Наред с това, бащата на ответницата посадил на отстояние от около един метър по протежение на задната стена на кошарата два кипариса и 6-7 декоративни туи. Ответницата твърди, че съществуването и отглеждането през годините на споменатите растения от страна на нейното семейство доказва владееенето на тази част на границата между имотите. Ответната страна сочи, че процесната площ винаги е била включена в нейния имот, както е и по действащата кадастрална карта, а и самата граница на място на терена съответства по местоположение на тази по плановете, като е била непроменена през времето.

Не се спори и между страните, че ищците са собственици на поземлен имот с идентификатор ., а ответникът е собственик на съседния имот с идентификатор ..

В производството е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещо лице инж. Р. С., което съдът кредитира като компетентно и съответно на събраните в производството доказателства. Въз основа на заключението съдът приема, че със заповед № .от 28.12.2001 г. на Кмета на Община Р. е одобрен кадастрален и регулационен план на гр.Р.. В кадастралния план, в района на СТЕ, е обособен имот с планоснимачен номер./четиристотин седемдесет и три/ в кв.60, с площ от 2728.95 кв.м.

По регулационния план за този имот е отреден парцел /урегулиран поземлен имот/ с номер Х. /Тринадесети, за имот пл. № ./ в квартал . с урегулирана площ от 1398 кв.м /Хиляда триста деветдесет и осем/ кв.м. Отреждането на парцела е „За индивидуално застрояване“. /Приложение №2 и Приложение №. към СТЕ/

Със заповед № . от 07.09.1969 г. на ОНС-гр. П. е одобрен предходния Кадастрален и регулационен план на гр. Р..

По кадастралния план, в района на СТЕ е обособен имот с планоснимачен № . /Хиляда и осемстотин/, с площ от 940.00 кв.м., изчислена по графичен начин от сканирано изображение на плана.

По регулационния план за този имот е отреден парцел № . /Тринадесети, за имот пл. № ./, в квартал . с урегулирана площ от . кв.м /Деветстотин четиридесет и пет/ кв.м., също изчислена по графичен начин. Отреждането на парцела е „За индивидуално застрояване“. /Приложение №. и Приложение №. към СТЕ/

Също така вещото лице сочи, че имот пл. № . по кадастралния план от 1969 г. се прекрива с част от имот пл.№ . по кадастралния план от 2001 г.

Освен това вещото лице сочи, че имотната граница между имоти планоснимачни номера . и 4. и вътрешната дворищно-регулационна линия между парцели /УПИ/ . и ..в кв. . са определени с Кадастрален и регулационен план на гр. Р., одобрен със заповед № . от 28.12.2001 г. на Кмета на Община Р.. Съгласно този план, имотната граница и дворищната регулация съвпадат. Съществуващият на място стар каменен зид, по местоположение не съвпада с имотната и регулационна граница между процесните имоти, определена с този КРП. /Приложение №. и Приложение №. към СТЕ/

Според вещото лице част от парцел /УПИ/ XI.в кв. . по действащия регулационен

план на гр.Р. от 2001 г. попада в границите на поземлен имот с идентификатор . по Кадастралната карта на гр.Р.. Тази част е с площ от 37.00 /тридесет и седем/ кв.м. и е ограничена с букви . на Приложение №. към СТЕ.

В производството са събрани гласни доказателствени средства, чрез разпит на свидетелите К. И. Ко., К. Й.а И.а, Т. И. М. /показанията му преценени по реда на чл.172 ГПК/, И. Й. К. и М. Н. М. които съдят кредитира, като основани на непосредствените им впечатления. Техните показания еднопосочно, безпротиворечиво и пълно описват двата имота, за които възпроизвеждат възприятия по начин, позволяващ идентифицирането им. Свидетелите дават подробни показания относно топографските характеристики на имотите. Въз основа на показанията на свидетелите съдът намира за установено, че фактическа власт върху спорната част от имота след 1982 г. до предявяване на исковата молба се е упражнявала от ответницата по делото. Свидетелят К. И. К. и свидетелката К. Й.а И.а сочат, че въпросната площ от 37.32 кв.м. през този период е ползвана от собствениците на двата имота, като са смятали, че границата между двата имота е задната стена на сграда с иден. № . т. е.- спорната част попада в имота на ответницата, която необезпокоявано е упражнявала фактическа власт върху същата в продължение на около 40 години.

Съдът не обсъжда останалите доказателства събрани по делото, с оглед отделените за безспорни в отношенията между страните факти.

От правна страна.

Съгласно разпоредбата на чл.54, ал.2 ЗКИР, когато непълнотата или грешката на кадастралната карта и регистри е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред. Влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастръ, е основание за изменение на кадастралната карта. В този смисъл разпоредбата предвижда правилото, в случаите когато кадастралната карта и регистър не съответстват на действителните граници на собствеността и страните спорят по това, съответно – не могат да извършат поправката по взаимно съгласие, то спорът да се отнесе за разрешаване от гражданския съд. Постановеното със съдебното решение е обвързващо Агенцията по геодезия, картография и кадастръ да извърши или не извърши съответните поправки.

Искът по чл.54, ал.2 ЗКИР по своя характер е положителен установителен иск за собственост. В тежест на ищите по него е да докажат, че са собственици съгласно Нотариален акт № . том . рег.№ .дело № ./2005 г. на Нотариус М. Д. с район на действие РдРС и Нотариален акт № . том . рег.№.дело № ./2005 г. на Нотариус М. Д.с район на действие РдРС, на спорната реална част, за която част твърдят, че неправилно е заснета към съседния имот с идентификатор . евентуално че са станали собственици на спорната част на основание придобивна давност, текла от 2005 г. до предявяване на исковата молба.

Ответницата следва да докаже правоизключващите си възражения, включително, че е собственик на имот с идентификатор 61577.503.472, част от който е и процесната реална част.

Съгласно Тълкувателно решение № . от 23.02.2016 г. на ВКС по тълк. д. № ./2014 г. на ОСГК, Законът за кадастръ и имотния регистър определя кадастръ като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и за правото на собственост и другите вещни права върху недвижимите имоти и техните носители. Документирането на данните се извършва чрез създаване на кадастрални карти и кадастрални регистри, чийто обхват и съдържание са подробно уредени в ЗКИР и в Наредба №. от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл.2, ал.5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до

данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис или записи в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост.

Разпоредбата на § 1, т.16 от ДР на ЗКИР /нова - ДВ, бр. 49 от 2014 г./ определя непълнотите или грешките в кадастралната карта като "несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри". Когато тези несъответствия не са свързани със спор за право на собственост, поправянето им се извършва по административен ред. Когато непълнотите или грешките на основните данни в кадастралната карта или кадастралния регистър са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаване на спора по съдебен ред съгласно чл.53, ал.2, изр.2 ЗКИР /първоначална редакция/, аналогична с действащата редакция на чл.54, ал.2 ЗКИР /ДВ, бр. .от 2014 г./.

Спорът за материално право най-често се изразява в това, че реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот. Искът по чл.54, ал.2 ЗКИР цели да установи безспорно пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта. При предявен отрицателен установителен иск тази цел не може да бъде постигната, поради което искът се определя като положителен установителен иск.

Принцип в гражданския процес е спорното право да се установява към момента на предявяване на иска, респективно - към момента на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, при условията на чл.235, ал.3 ГПК. Само по изключение ищецът има правен интерес да установи правото си на собственост към минал момент. Такова изключение бе искът по чл.32, ал.1, т.2 ЗТСУ (отм.), при който съдебната практика приемаше, че поради прякото отчуждително действие на одобрен дворищнорегулационен план правото на собственост върху неправилно заснетия имот следва да се установи към момента на одобряване на плана. ЗКИР въведе основно изискване кадастралната карта и кадастралните регистри да отразяват вярно правото на собственост - чл.2, ал.5 ЗКИР и да бъдат поддържани в актуално състояние - чл.51 ЗКИР. Дори да не е допусната непълнота или грешка, промените в правото на собственост, настъпили след одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри, също подлежат на отбелязване съгласно чл.52 и чл.53 ЗКИР. Ето защо определението, дадено в § 1, т.16 от ДР на ЗКИР, следва да се тълкува не изолирано, а във връзка с цитираните разпоредби /чл.2, ал.5 и чл.51 ЗКИР/, в смисъл, че установяването както на спорното право на собственост, така и на неточното отразяване на обема на това право, по принцип е към момента на предявяване на иска, респективно - на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, като се вземат предвид и тези настъпили след одобряване на кадастралната карта юридически факти, които имат значение за придобиване, изменение или погасяване на правото.

Между страните няма спор, че ищите са собственици на поземлен имот с идентификатор ., а ответникът е собственик на съседния имот с идентификатор ., което се установява и от представените нотариални актове. Предмет на настоящото производство е частта от 37.32 кв.м. погрешно е заснета като част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ., при граници: от север ПИ с идентификатор ., от запад- ПИ с идентификатор ., от юг- ПИ с идентификатор ., а не като част от собствения им имот- представляващ ПИ с идентификатор ..

От събраните по делото доказателства съдът намира за установено, че е налице грешка в кадастралния план и кадастралните регистри за гр.Р., общ.П., одобрени със заповед № .от 28.12.2001 г на Кмета на Община Р.. За да съответства на действителното положение, действащият кадастрален и регулационен план следва да отразява поземлените имоти съобразно правото на собственост и имотните граници. Непълнотите или грешките в кадастралната карта са несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната

карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние. При анализ на доказателствата по делото съдът намира, че в настоящия случай е налице именно такова несъответствие - реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот. Като в заключение вещото лице дава, че част от парцел /УПИ/. в кв. . по действащия регулационен план на гр.Р. от 2001 г. попада в границите на поземлен имот с идентификатор . по Кадастралната карта на гр.Р.. Тази част е с площ от 37.00 /тридесет и седем/ кв.метра и е ограничена с букви . на Приложение №. към СТЕ.

С оглед изложеното съдът вамира, че местоположението на имотната граница следва да бъде съобразно с така отразената в Скица № от 03.11.2021 г. на Община-Р..

Съгласно отделените за безспорни обстоятелства и събраните гласни доказателствени средства съдът намира, че е основателно твърдението на ответницата, че е владяла въпросната реална част от 37.32 кв.метра. За да е основание за придобиване на един имот /в случая реална част от имот/ по давност, владението следва да бъде постоянно, непрекъснато, несъмнително, явно и спокойно.

Обективният елемент на владението - упражняването на фактическа власт - съвпада с този при държането. Субективният елемент определя упражняването на фактическа власт върху имот като владение. Чл.69 ЗС предполага наличието на намерението да се свои вещта. Именно затова, за да се трансформира фактическото състояние на упражнявана фактическа власт чрез действия, съответстващи на определено вещно право в самото вещно право, е необходимо потвърждаване наличието на намерение за своене чрез позоваване на последиците от придобивната давност.

В случая не може да се приложи петгодишния срок по чл.79, ал.2 ЗС, защото не са налице предпоставките на добросъвестното владение - липсва основание на упражняваната фактическа власт, годно да направи владелците собственици по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС. Ответницата е въвела изрично твърдение за началния момент на упражняването от нея владение върху спорната реална част от имота – 1982 г. – засаждането и отглеждането на растения. Следователно от 1982 г. до 2021 г. фактическата власт е упражнявана от ищите, без данни да е прекъсвана и при явното намерение за своене, което означава, че в полза на ответницата е изтекъл 10-годишният давностен срок, който обуславя придобиването на собствеността върху реалната част от 37.32 кв.м. и е ограничена с букви . на Приложение №. към СТЕ. Същото твърдение се потвърждава с приложената по делото жалба към община Р., с вх. № АО-. от 14.09.2021 г., от ответницата за незаконното влизане в имота и отсичане на дърво намиращо във въпросната реална част от 37.32 кв.м.

Според ТР № ./ 17.12.2012 г. по т.д.№ ./12 г. на ОСГК, при придобивната давност действието на придобивното основание се зачита от момента на изтичане на срока, стига да е налице позоваване от страна на владелеца или неговите наследници, респ.- на неговите кредитори, ако длъжникът им бездейства и не се позовава на изтеклата в негова полза давност съгласно чл.120 ЗЗД във връзка с чл.84 ЗЗД. Следователно действието на предвидения в чл.79 ЗС оригинален придобивен способ се е реализирало като резултат от упражнявано от ответницата непрекъснато владение в продължение на предвидения от закона период от време от 1982 г. до 2021 г.

Ето защо настоящия състав на съда намира, че е налице грешка в одобрената кадастрална карта, тъй като неправилно е заснета имотната граница между имота, собственост на ищите и този на ответницата, но също така настоящата площ от 37.32 кв.м. е придобита по давностно владение в периода 1982 г. – 2021 г., с което настоящата ответница се явява собственик на въпросната площ от 37.32 кв.м., което налага предявеният иск да бъде отхвърлен.

Предвид изхода на делото и на основание чл.78, ал.3 ГПК, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответницата направените по делото разноски. Видно от приложените 2 бр. разписки ответницата е направила разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лв.

На основание чл.78, ал.5 ГПК е направено възражение от процесуалната

представителка та ищците за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Съгласно цитираната разпоредба ако заплатеното от страната възнаграждение за адвокат е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл.36 от Закона за адвокатурата. Изхождайки от материалния интерес- данъчната оценка на целия имот е 44 380.80 лв. и респ.- частта на 37.32 кв.м. от общата площ на имота, който е от 2 690 кв.м., същият се явява на стойност 615.71 лв. Следва да се отбележи обаче фактическата и правна сложност на делото, както и броя на заседанията, като с оглед на това съдът намира, че възнаграждението следва да бъде определено на 500 лв.

По изложените съображения, районният съд,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен искът на ищците ищците Й. Г. Р., ЕГН ***** и Р. Х. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. Р. Ул. "П." № . чрез адвокат-пълномощницата им К. Б. от АК- гр. П., против С. Т. К., с адрес: гр.Р., ул."П." № ., с който молят съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответницата, че ищците са собственици на основание давностно владение на част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 37.32 кв. м., находящ се в северозападната част на парцела им откъм границата с парцел ., която част неправилно е заснета като част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор ., при граници: от север ПИ с идентификатор ., от запад- ПИ с идентификатор . от юг- ПИ с идентификатор ., а не като част от собствения им имот-представляващ ПИ с идентификатор . към който същата принадлежи и да разпореди да бъде допусната поправка на грешката в кадастралния план, като тази част бъде нанесена като част от собствения им имот, на основание заключение и скица на вещо лице- специалист по кадастъра, която скица приподписана от съда, да бъде неразделна част от решението по делото.

ОСЪЖДА Й. Г. Р., ЕГН ***** и Р. Х. Р., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. Р. Ул. "П." № ., да заплатят на С. Т. К., с адрес: гр. Р., ул. "П." №., сумата от 500 лв. /петстотин/ лв.- направени разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване, пред Пернишкия окръжен съд, в четиринадесетдневен срок от съобщението до страните, че е изготвено и обявено с мотивите.

Съдия при Районен съд – Радомир: _____