

# ПРОТОКОЛ

№ 877

гр. Разград, 17.11.2022 г.

**РАЙОНЕН СЪД – РАЗГРАД** в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИЛВИНА Д. ЙОВЧЕВА

при участието на секретаря НАТАЛИЯ Д. ТОДОРОВА  
Сложи за разглеждане докладваното от СИЛВИНА Д. ЙОВЧЕВА  
Гражданско дело № 20223330100781 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 14:00 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ Ф. А. С., уведомен, явява се лично и с адв. М..

ОТВЕТНИЦИТЕ М. Р. Ф. и Г. Б. Ф. , уведомени, не се явяват. За тях се явява адв. Н..

ВЕЩОТО ЛИЦЕ се явява лично.

АДВ. М.: Да се даде ход на делото.

АДВ. Н. : Да се даде ход.

Съдът счита, че не са налице процесуални пречки, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

АДВ. Н.: Моля първо вещото лице да разпитаме, след това свидетеля Станимир И..

АДВ. М.: Не възразяваме.

СЪДЪТ ПРИСТЪПВА към изслушване на заключението на вещото лице по назначената съдебно – техническа експертиза.

**СНЕ САМОЛИЧНОСТТА НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ:**

П. И. П. – на 65 години, с висше образование, неосъждан, б.р.

Вещото лице е предупредено за наказателната отговорност, която носи по чл. 291 от НК, обещава да даде вярно и точно заключение.

**ПРОЧЕТЕ СЕ** заключението от съда.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Поддържам заключението. Кадастралната карта не е устройствен план, съгласно който да се вижда отчуждаване по регулация. В резултат на измерванията се установи, че имот № 5107 излиза 635 кв. м, това е площта оцветена в жълто, действително владяното на място територия, оградена с огради към настоящия момент, а по документи е 605 кв.м. Имотът № 4670 възлиза на 692 кв.м и казвам, че имот № 5107 се владеят 39 кв.м., имот № 4655 съответно 6 кв.м и № 4656 са 9 кв.м. От страна на

съществуващите на място граници, локализиращи с огради и тези, които са изброени върху кадастралната карта, имот № 4671 възлиза на 613 кв.м, но по съществуващи граници на място е 623 кв.м. Имот № 4670 са владеели 24 кв.м., а имот № 4698 съответно 10 кв.м. Собствениците на имот № 4673 владеят част от имот № 4671. Съществуващите на място огради, по които се владеят имотите, никъде не съвпадат с тези, изобразени върху действащата и одобрена Кадастрална карта, по която са съставени и документите за собственост.

АДВ. М.: Да уточним. Потвърждавате, че от имота на ищеца, имот № 5107, ответниците владеят 39 кв.м.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, от съпоставянето на границите по кадастралната карта с тези, които съществуват на място.

АДВ. М.: Кога ходихте последно на място?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Ходил съм на място последно във връзка с настоящото дело. Последно не се сещам деня, това е преди да изготвя заключението.

АДВ. М.: В имота на ищеца, имот № 5107, нещо да ви е направило впечатление, някой да го ползваше, имаше ли куче в имота?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да, имаше куче, и ответниците също имат.

АДВ. М.: Кучето на ответниците къде беше?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В коридора, участъкът към улицата.

АДВ. М.: Днес посетих имота и съм направил снимки, от които се вижда къде се намира кучето.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В имота на ищите се намира кучето. Разликата се явява между проекта по кадастралната карта и това е действителната на място ограда. Червените линии са съществуващи на място като единствено подновяването е само оградата. От източната граница между имоти № 5701 и № 4670, оградата е подновена на място. Южната граница на 5107 и 4670, тя не е променяна, а си е автентична, стара, откакто имотът си съществува. Тази ограда не възстановяване. Червените линии съвпада със съществуващите на място ограда.

АДВ. Н.: Моля да предявите на вещото лице проекта.

СЪДЪТ с оглед направеното искане,

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРЕДЯВЯВА на вещото лице проект, находящ се на лист 48 от делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Потвърждавам, че е правен проект. Скицата- проект е приложена на лист 48 и е видно, с оглед проекта изменението е направено по отношение на имоти № 4670 и № 4671.

АДВ. М.: Предявете и снимките.

АДВ. Н.: Добре се вижда оградата на имота. Без връзка с делото са снимките, само го утежняват. Противопоставям се да бъдат приети, нямат връзка с делото.

АДВ. М.: Мога да обясня защо имат връзка с делото. Предявен е иск за собственост, в който ние твърдим, че ответниците абсолютно неправомерно

владееят част от нашия имот. От представения снимков материал, потвърдено и от вещото лице, което е правило оглед на имота, се вижда именно, че кучето на ответниците е гледано в имота на моя доверител, включително и тези процесни 39 кв.м, които спорим по делото. Затова, моля да се приемат като доказателства.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Когато ходих последно беше точно в тази част, тясната, в зелената част. Кучето е до мрежата и е до нещо направено с палети.

АДВ.Н.: Противопоставям се на направеното искане. По делото поначало няма спор, че процесните 30 кв.м, за които ищецът е завел настоящия иск, се владеят от ответниците и попадат зад ремонтирана от тях ограда към техния имот. Къде е вързано кучето с извън делото.

Като взе предвид становището на ответника, съдът

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОТХВЪРЛЯ искането за приемането на снимките като доказателства по делото.

ВРЪЩА представените от ищцовата страна снимки.

АДВ. М.: При огледа на място, тази ограда, която казахте, че е новоизградена, какво установихте?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Подновена е, явно е подновявана.

АДВ. М.: Установихте ли в имота на ответниците някакви други ориентир, маркери или части от стара ограда, в зеленото пространство говоря?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не.

АДВ. М.: Представям още една снимка, която е направена от двора на доверителя ми към двора на ответниците, именно по тази нова ограда. Старите колове може ли да ни обясни вещото лице, които са по протежение на цялата линия?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не мога да кажа. Където имаме основа, там може да има.

АДВ. Н.: Инж. П. е вещо лице, не е свидетел.

АДВ. М.: Дали има останали маркери от старата ограда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това са стълбчета, които са от предишната ограда. Сега е изградена от други материали. Тя е била от друг материал. Това са стълбове извън мрежата, наредени до оградата. Ако е там за стабилизиране, но това са стоманобетонни стълбчета. Не са ми дали основание, за да мисля, че това е ограда. Ако стоят като такива, да са стабилизиращи, то се вижда, че просто до тях е направено нещо, това не мога да кажа, че може да породят спорно подозрение. Не мога да кажа, че оградата е по тези стоманобетонни стълбчета, които са нахвърляни в имота на ответниците.

АДВ. Н.: Противопоставям се на приемането и на втората снимка, както и на разпита на вещото лице в качеството му на свидетел. Това се доказва чрез свидетели. Искам да попитам вещото лице, на тази местност, дали има предхождаща кадастрална и одобрена карта през март 2008 година.

Съдът посочва на страните, че няма направено искане за приемане на

доказателства.

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Не. Всъщност, първият кадастрален план е плана на новообразуваните имоти, който е одобрен през 2004 година. За тези територии на земи, които са раздавани по силата на постановления, а тези на старите собственици, те са в тази територия. Ако всички около Разград, местности, с някаква обща численост около 6000 имота, като в тях има както имоти на собственици, този план на новообразуваните имоти, одобрен през 2004 г., е взет като такъв 1:1, както са взети територии, заети от селскостопански земи от земеразделянето и ведно с плана на урбанизираната територия, са събрани и по този начин е съставен в елемент на кадастралната карта. Имотите от земеразделянето и новообразуваните територии плюс населеното място, това всичко става кадастрална карта.

**АДВ. Н.:** След като Вие променихте проекта, възложен от Станимир И., за осигуряване на този проход, ходихте ли да трасирате неговата граница, как е образуван? Спрямо оградата на ищеца ли, спрямо кадастралната карта ли, и на колко метра навътре в имота му?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Не си спомням да съм ходил да трасирам границата.

Просто съм установил в последващ етап, че е това разминаване между кадастралната карта и съществуващите на място огради. Проектът е направен върху кадастралната карта, тъй като и двата имота са съставени по кадастър и имота на ищите също е така.

**АДВ. Н.:** Проходът има два вида граници, черните са имотни, другите са по кадастрална карта. Съществуващият на място проход, спрямо имотната граница ли е взет на 3,5 м.?

**ВЕЩОТО ЛИЦЕ:** Границата с имот № 4671, предполагам, че е построена като е взето разстоянието спрямо съществуващата граница. Тази която е изградената, имам предвид, че старата стои, от моите изчисления отива към имота на ищите, тъй като не е трасирана на място границата за изпълнение. Няма как да отговоря със сигурност, само предполагам.

**АДВ. М.А.:** Да се приеме заключението.

**АДВ. Н.:** Нямам въпроси, да се приеме.

Съдът като взе предвид, че вещото лице е отговорило на поставените задачи

#### О П Р Е Д Е Л И:

**ПРИЕМА** заключението на вещото лице по съдебно – техническата експертиза ведно и с допълненото от в.л. в с.з.

**ИЗПЛАЩА** на вещото лице възнаграждение в размер на 400,00 (четиристотин) лева. ИЗД.РКО- 400,00 лв

**АДВ. М.:** Преди да разпитаме свидетеля и във връзка с изслушаната и приета от съда съдебно – техническа експертиза, заявявам че от името на моя доверител правя уточнение – изменение на предявения иск, като същия да се счита за предявен за размер от 39 кв.м, съгласно изготвената експертиза и приложение към нея, където ясно се вижда кои части точно са завладени от ответниците от имота на моя доверител.

АДВ. Н.: Допустимо е.

Като взе предвид становището на страните и направеното искане, съдът

#### О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА изменение на предявения иск като същият да се счита предявен за размера от 39 кв.м, съгласно изготвената експертиза и приложение към нея.

ПРИСТЪПВА към разпит на свидетеля.

ВЪВЕДЕ в залата допуснатия свидетел.

СНЕ САМОЛИЧНОСТТА НА СВИДЕТЕЛЯ:

СС И., роден на 25.11.1983 г. в гр.Т, живущ в гр.Р, български гражданин, б.р. със страните.

Свидетелят бе предупреден за наказателната отговорност по чл. 291 от НК, обещава да говори истината.

СВИДЕТЕЛЯТ СИ.: Притежавам имот № 4671 цял живот. Имотът е бил на дядо ми, след това на баща ми, и сега е мой. Хората разграничават имотите си с огради. Те са съществували, откакто се помня, откакто познавам имота близо 40 г. вече. Спорове между хората досега не е имало. Никой досега не е имал спорове за граници. Със сигурност щях да узная във времето, ако някой се беше съдил с някого. Имотът, който продадох на Г. и М., № 4670 е бил моя собственост. Преди да се обособи този имот нямаше път. Граници имаше откъм сегашния имот. Съседи има от дясната страна и от горната страна. Нямаше граници

СЪДЪТ

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРЕДЯВЯВА на свидетеля скица на имота.

СВИДЕТЕЛЯТ С И.: Нямаше никаква ограда. По спомен преди десетина години купих имота, между № 5107 и № 4670 граница не съществуваше. Посочвам № 5107, че е бил на една жена, а № 4670 на друга жена. Само оградата, която е към подхода, тя съществуваше. Между № 5107 и подхода съществуваше ограда. Мисля, че онази ограда се премахна, защото никакви ремонти се правеха. Тази ограда, която е в момента направена, ние не сме я мърдали по никакъв начин. Г-н М е бил предния собственик и когато съм помагал да се изгради тази ограда, правихме я по съществуващата граница преди това. Имаше следи, наредени колове по самата ограда и ние като знаем къде са коловете, знаем и къде е била оградата. Видимо се виждаше къде са дупките на старите колове. Коловете си бяха долу на земята и личаха дупките, като пътека. По тези дупки набихме колове и направихме ограда. Предният собственик си беше насял дървета по самата ограда, говоря за г-н М. Геодезист трасира точки (*свидетелят показва имот № 4671*), от там са трасирани точките. Тези точки се вземат от долната страна, за да може да се направи този път. Имаше маркер, където се слагаше уреда, чрез който геодезистът си измерваше. Геодезистът е този, който преди малко излезе, инж. П.. Издаденият документ за изменение на кадастралната карта е лично от него. Нашите четири точки са трасирани от геодезист. Границата е

отпусната от моята страна (*свидетелят показва входа*), трябваше да е 3,5 метра, а той е 4 метра, аз съм отпуснал половин метър за моя сметка. Червената линия, която е старата ограда, тя е запазена. Има я и сега. (*свидетелят посочва границата между № 5107 и прохода*). Има бетонови колове от вътрешната страна, те бяха старата ограда, но те продължават и малко назад, която е влизала в имота на ищеца и в моя имот. Оградата е направена по средата. За последно ходих в моя имот № 4671 днес. Не мога да кажа от кога кучето на ответниците е в имота на Ф., тази работа мен не ме касае.

АДВ. Н.: Свидетелят изпадна в противоречие. Първият път относно въпроса, видимо ли беше мястото на съществуващата ограда между имота на Ф. и имота на ответниците, той каза „Да, новите колове сме ги слагали в дупките на старите“. Сега по повод на снимката, почнаха да се местят старите колове, граница и ограда, всъщност тези стари колове какво са, отпаднали от старата ограда ли?

СВИДЕТЕЛЯТ СТАНИМИР И.: Те бяха като пътека направени, за да може да си ходят децата, които си играеха навремето там. Като е направена новата ограда, коловете, половина колове са от едната страна, другите от другата половина. Старите колове са сложени върху дупките, като пътека, да не падат децата. Като правихме новата, допоразкопахме ги малко дупките и сме следвали тази линия.

АДВ. М.: Нямам въпроси. Да освободим свидетеля.

АДВ. Н.: Нямам въпроси. Да го освободим.

По съгласие на страните свидетелят се освободи от залата.

АДВ. М.: Нямам други искания и представям Списък на разноските.

АДВ. Н.: Представям Списък, съгласно чл.80 от ГПК, за разноси и нямам искания по доказателствата.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИОБЩАВА** към материалите по делото представените в днешно съдебно заседание списъци за разноси на двете страни.

Като взе предвид, че страните нямат доказателствени искания, съдът

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.**

**ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.**

АДВ. М.: Уважаема г-жо съдия, считам че от събраните по делото гласни и писмени доказателства, както и проведената съдебно-техническа експертиза, безспорно се установява, че кадастралната карта е нарушена от страна на ответниците и същите са навлезли в имота на моя доверител в границите посочени от вещото лице в общ обем на 39 кв.м. Не бе направено възражение за придобиван по давност, но и да беше направено такова, практиката на съда е категорична, че такива части, придаваеми, не могат да се придобиват по давност. Моят доверител, видно от представения нотариален акт, е закупил имота по кадастрална карта. Ответниците също са

закупили имота по кадастрална карта. От разпитания по делото свидетел и от вещото лице се установи, че ответниците са закупили имота след извършване на промяна на кадастралната карта, за да може техния имот да има изход към улицата. И именно при направата на този изход, са създадени текущите проблеми, които имат страните по делото. Независимо, че изходът е направен, ответниците е следвало да трасират имота и да сложат оградите там, където сочи кадастралната карта. Вещото лице е категорично, че това не е сторено и, че оградите не са на мястото си. Нещо повече, дори от посещение на място се установи, че ответниците отглеждат собственото си животно в имота на моя доверител, абсолютно без правно основание, което води до основателно едни друг иск, който ще преценим дали да водим в бъдеще. Считам, че исковата претенция е основателна и доказана и моля да я уважите изцяло като ни присъдите и сторените разноски по делото.

АДВ. Н.: Уважаема г-жо Председател, от името на моите доверители, ще помоля да отхвърлите иска с правно основание чл. 108 от ЗС като неоснователен и недоказан, да ни присъдите направените в това съдебно производство съдебни и деловодни разноски, както и да прекратите производството в частта относно първия иск – установителен, тъй като той е лишен от правен интерес, и иска по чл. 108 от ЗС в своята установителна част изцяло го припокрива. Що се касае до правото на собственост, за което ищецът претендира, от правна страна исковата претенция е изградена на базата на неправилната юридическа теза, че кадастралната карта е самостоятелно основание, което ражда право на собственост и съществуващите на място огради, които са от преди близо 100 години, трябвало да се трасират и изменят съгласно кадастралната карта. Това разбиране е абсолютно погрешно. Разгледано по смисъла на Тълк. решение № 8/23.02.2016 година по тълк.дело № 8/2014 на Общото събрание на гражданските колегии на ВКС, в неговата т. 4 гласи, че принципно искът за част от имот, претендиран по реда на чл. 108 от ЗС е допустим. Важно е обаче какво тук ще наречем имот, дали имотните граници имат приоритет пред тези по кадастралната карта, дали кадастралната карта е сгрешена и докъде всъщност се простира правото на собственост на ищеца. Законът за кадастъра и имотните регистри определя кадастъра като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и за право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти и техните носители. Що е право на собственост в случая? Тази местност, в която хората са си направили лозята и ги владеят назад в годините, определя правото на собственост върху поземления имот единствено и само чрез неговите имотни граници. До там се разпростира правото на собственост и правото на праводателите на ищеца. Легално определение за определяне на поземлен имот ни дава § 5, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ и чл. 24, ал. 2 от ЗКИР - Поземлените имоти част от територията, земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. Правото на собственост върху

тези лозя в местността „Арменски лозя“, се определя според имотните граници, разделящи имотите, а кадастърът е това, което трябваше да заснеме вярно съществуващите на терена имотни граници и да ги превърне в кадастрална карта. В конкретния случай от заключението на вещото лице категорично се установява, че не само процесните три имота, този на свидетеля Станимир И., този на ищеца и този на ответниците, са с несъвпадащи с кадастъра имотни граници, но това важи и за следващите пет имота, с които те граничат, включително и към пътя имот № 4698. Произнасяйки се по иска за собственост, съдът е задължен, да изследва кадастралната карта и да прецени дали тя не е обременена с грешки. В конкретния случай грешките са очевидни, несъответствията са видими на представената цветна графика, границите не съвпадат на нито един от имотите. Що се отнася до спорната граница на имот № 5107, собственост на ищеца и имот № 4670, собственост на ответниците, свидетелят Станимир И., праводател на ответниците по нотариален акт, беше категоричен, че е участвал лично в подновяването на оградата между тези два имота, и че новите колове са забивани в дупките на старата ограда, т.е. имотната граница някога във времето до голяма степен се е заличила и възстановена изцяло по съществуващата линия на старата ограда. Това означава, че ответниците по никакъв начин не са навлизали в имота на ищеца, както и ищецът никога не е придобивал тези 39 кв.м., защото кадастралната карта е одобрена с грешка. Съдебната практика твърдо застава зад становището, че кадастралната карта няма вещноправно действие. Тя има само декларативно действие и в един иск за собственост нейната вярност задължително се преценява. Разпоредбата на §1, т. 16 от Допълнителните разпоредби към ЗКИР определя непълнотите или грешките в кадастралната карта като несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралните регистри спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри, т.е. през 2008 година, изработвайки кадастралната карта, конкретно границата между имоти № 5107 и № 4669, би трябвало да бъде заснета на мястото, където тя понастоящем се намира, тъй като това е границата на правото на собственост. Налице е несъответствие, което в цитираната разпоредба се нарича непълнота или грешка, но при непълнота или грешка в кадастралната карта, действителният собственик не губи правото си на собственост върху частта от имота, която неправилно е заснета към друг имот. Казвам, че това постановление дава отговор на всички спорни въпроси по настоящия процес. С оглед на това, считам иска по чл. 108 от ЗС за неоснователен и недоказан. Моля да отхвърлите иска като недоказан и неоснователен и да присъдите на доверителят ми направените в тази инстанция разноски. Представям и писмена защита с анализ на цитираните разпоредби, тъй като материята е доста специфична.

РЕПЛИКА НА АДВ. М.: Ако правната обосновка на процесуалния представител на ответниците беше вярна, в България щеше да съществува такава анархия, че и законът и правото нямаше да могат да ни помогнат.



Твърдението, че имотите са придобити по имотни граници, без значение кадастралната карта, без значение площта, в която е закупен и която се владее впоследствие, е абсолютно несъстоятелно и в тази връзка Ви моля да уважите нашия иск.

Съдът счете делото за изяснено от фактическа и правна страна обяви, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

ЗАСЕДАНИЕТО приключи в 14:55 часа.

ПРОТОКОЛЪТ изготвен днес в съдебно заседание.

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

Секретар: \_\_\_\_\_