

# РЕШЕНИЕ

№ 17803

гр. София, 31.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ**, в публично заседание на трети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА**

при участието на секретаря **ЛИЛЯНА ЛЮБ. АНДОНОВА**  
като разглежда докладваното от **ДЕСИСЛАВА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20221110145099 по описа за 2022 година

*Производството е по реда на чл. 124 и сл. от ГПК.*

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК от А. Л. А. срещу К. В. Г. и М. Б. С. за признаване за установено по отношение на ответната страна, че ищецът притежава правото на собственост върху реална част, с площ от 217 кв.м, обозначена по т. 1-2-3-4-1 в комбинирана скица -приложение №1 към искова молба, от Поземлен имот с идент. №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С., одобрени със Заповед №РД-18-8/16.01.2012 г. на ИД АГКК, с адрес: с. С., район „Н.И.р“, ул. „К.“ с обща площ 465 кв.м, с номер по предходен план -имот с пл. №34, кв.11, парцел XXIV, на основание наследствено правоприемство от Л.А.А., който е придобил правото на собственост, съгласно договор за покупко-продажба и регулация; и при условията на придобивна давност, включително с присъединено от праводателя владение.

Ищецът твърди, че през ян. 2022 г. ответниците-съпрузи започнали трасиране на граници на ПИ с идент. №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С.. Легитимират се като собственици с Нотариален акт №130/23.12.2021 по описа на СВ-София. При измерването на границите се установило, че източната граница на ПИ навлиза с около 9 м в заградената част от имота на ищеца и на съседа от север. Праводателят на ответниците Зоя С. заявила, че е собственик на имота по Нот. акт №\*\*\*/21.12.2021 г., на осн. давностно владение и наследство от Й.Х.А.. Ищецът оспорва правото на собственост на ответниците, респ. техния праводател, тъй като имотът им представлява част от неговия и на съседите, а спрямо вещта никой друг освен тях е осъществявал владение. Твърди, че първоначални собственици на имота, представлявал дворно място от 3245 кв.м са сестрите В.Х.Т. и Й.Х.А.. Последната е призната за собственик на 1/2 ид.ч. с нот. акт. №\*\*\*/20.09.1960 г., като същата година продава по 1/4 ид.ч. от имота -парцел XIV-194, кв. 11, по КП 1930 г., с площ 3340 кв.м, с неуредени сметки по регулация за 95 кв.м, на И.Ц.Ц. и наследодателя на ищеца Л.А.А.. Пояснява, че с договор за доброволна делба от 1962 г. В.Х.Т., И.Ц.Ц. и наследодателя на ищеца Л.А.А.- всеки един получава съответно парцел XIV, 811 кв. м, и XXII, 811 кв.м; парцел XXI -859 кв.м, и Л.А. - парцел XX-194 -859 кв.м. Последният с нот. акт №\*\*\*/08.06.1962 г. е признат за собственик по регулация за 22 кв.м и 90 кв. м от мястото на

Р.М. и СГНС, като сметките за платени.

Сочи, че по следващия РП от 1966 г. имотът на Л.А. (парцел XX-194 по плана от 1930 г., изм.1962 г.), е нанесен в кадастралната основа на регулационния план, като имот с пл. № 462 и с идентични граници на парцел XX-194 от кв.11. От част от имот с пл. № 462 е образуван нов парцел XIX-462 от кв.11 новия план, за който са уредени регулационните сметки. Останалата част от имот с пл. № 462 е включена в границите на парцел XXIV-148, 462, 152 от кв.11 с обща площ на парцела от 758 кв.м., образуван от имотите, както следва: от имот с пл. № 148 с площ от 229 кв.м., от имот с пл. № 462 с площ от 220 кв.м., от имот с пл. № 152 с площ от 209 кв.м., от имот с пл. № 147 със 79 кв.м. от него, както и от имот без пл. номер, който би следвало да е част от имот с № 151, с площ от 20 кв.м. Поддържа, че процесния имот с ид. № \*\*\*\*\* по КККР, съответно процесната реална част, не е идентичен с парцел XIX-462, но е идентичен с част от парцел XXIV-148, 462, 152 по този план.

Оспорва правото на собственост на Й.А. върху имот с пл. №152 от парцел XXIV, нанесен в плана 1966 г., тъй като този имот е предвиден да се придаде към съседните имоти, и праводателят на ответниците не е собственик, респ. неоснователно присъства в разписния лист към плана от 1966 г. Поддържа, че Л.А. е владял своята част от парцел XXIV от влизане в сила на плана от 1966 г., като придадените части по регулация са заети. Освен това, според РП от 1987 г. в собственост на Л.А. е отреден имот с пл. №34, с площ 1030 кв.м, който попада в парцел XIX-34 и XXIV-34.35, който план е приложен на място и в рамките на имотните граници на имот с пл. №34, и наследодателя и ищцата са владеели. Посочва, че процесния имот застъпва части от ПИ с пл. №34 и 35, а границите му не съответстват на предвиждането на който и да е от плановете, действали за територията. С тези съображения счита, че ответниците и техния праводател не са собственици на имота, вкл. по давност.

Ответната страна не спори, че са придобили имот №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С.. Поддържа неоснователност на иска, тъй като РП от 1987 г., с който е заличен имот №152 по плана от 1966 г. на Й.А. и предвидени имот №34 и 35, не е приложен. Намира, че РП от 1987 г. за улична регулация не е повлияла на съседите, в т.ч. наследодателя на ищцата, да започнат да владеят нови територии според новите предвиждания в плана.

Съдът, като обсъди въведените в процеса факти с оглед на събраните по делото доказателства и поддържани доводи, преценени при условията на чл. 235, ал. 2 ГПК, по свое убеждение намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Не се спори, а и от писмените доказателства се установява, че ответната страна се легитимира като собственик на Поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С. с Нотариален акт за покупко-продажба №73, т. II, рег. №5402, нот. дело №228/23.12.2021 г. на Нотариус с рег. №\*\*\* на НК, съгласно който Я.Т.И., З.И.С., И.И.С., А.В.Д., Н.Г.А. и И.И.Г. продават на К. В. Г. съсобствения Поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С.. При съставяне на акта е представен Нотариален акт №70, т. II, д. №223/21.12.2021 г. на Нотариус с рег. №\*\*\* на НК. Имотът е придобит през време на брака на К. В. Г. с М. Б. С. – агр. от чл. 21 от СК, във вр. Акт граждански брак №\*\*\*\*/17.07.2017 г. по приетото удостоверение от 26.09.2022 г., издадено от СО, гр. Н.И.р, и доколкото не се твърди и не се доказва друго имотът се счита съпритежание на съпрузите.

Видно от Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение и наследство №70, т. II, рег. №5379, нот. дело №223/21.12.2021 г. на Нотариус с рег. №\*\*\* на НК, праводателите на ответната страна са признати за собственици, при равни квоти, на Поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С..

Ищецът представя Нотариален акт за собственост на недвижим имот, издаден на основание обстоятелствена проверка №139, т. III, дело №284/07.04.1959 г. на III Нотариус при СНС, съгласно който В.Х.Т. е призната за собственик по давностно владение, наследство и делба на ½ ид.ч. от дворно място в землището на с. С.-София, цялото с площ 3,245 кв.м, за което е отреден парцел XIV в кв. 11, целият парцел 3,340 кв.м, с неуредени

регулационни сметки за придаваемите 95 кв.м, при съсед: Т.Р., Р.К., И.Г., С.Х.Д..

Приет е предварителен договор за прокупо-продажба на недвижим имот-парцел от 15.09.1960 г., с нот. заверка на подписи с рег. №1936- VIII/15.08.1960 г., сключен между Й.Х.А., като продавач, и И.Ц.Ц., и Л.А.А., като купувачи, според който И.Ц.Ц., и Л.А.А. придобиват парцел парцел XIV в кв. 11, в землището на с. С.-София, при съсед: Т.Р., Р.К., И.Г., С.Х.Л., като срокът за сключване на окончателен договор е 28.12.

Видно от извлечение от ЛРК, регистър Есграон, за Й.А., Й.Х.А. и В.Х.Т. са сестри. От Удостоверение за наследници и удостоверение за идентичност, и двете от 26.09.2022 г. на СО, гр. Н.И.р, на имена се установява, че Й.Х.А. и Йова Х.а Л. са имената на едно и също лице, починала на 09.03.1988 г. и оставила наследници по закон праводателите на ответната страна.

От Нотариален акт за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка №\*\*\*, т. Х, дело №1963/20.09.1960 г. на III Нотариус при СНС, се установява, че Й.Х.А. е призната за собственик по давностно владение, наследство и делба на  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от дворно място в землището на с. С.-София, цялото с площ 3,245 кв.м, за което е отреден парцел XIV, пл. №194 в кв. 11, целият парцел 3,340 кв.м, с неуредени регулационни сметки за придаваемите 95 кв.м, при съсед: Т.Р., Р.К., И.Г., С.Х.Л..

От Нотариален акт за продажба на недвижим имот №89, т. ХХV, дело №4551/28.12.1960 г. на I Нотариус при СНС се установява, че Й.Х.А., която се легитимира с Нотариалния акт за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка от 20.09.1960 г., продава на И.Ц.Ц.  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от дворно място- парцел XIV, пл. №194 в кв. 11, в землището на с. С.-София, целият парцел от 3,340 кв.м, с неуредени регулационни сметки за придаваемите 95 кв.м, при съсед: Т.Р., Р.К., И.Г., С.Х.Л..

От Нотариален акт за продажба на недвижим имот №90, т. ХХV, дело №4552/28.12.1960 г. на I Нотариус при СНС се установява, че Й.Х.А., която се легитимира с Нотариалния акт за собственост на недвижим имот по обстоятелствена проверка от 20.09.1960 г., продава на Л.А.А.  $\frac{1}{4}$  ид. ч. от дворно място- парцел XIV, пл. №194 в кв. 11, в землището на с. С.-София, целият парцел от 3,340 кв.м, с неуредени регулационни сметки за придаваемите 95 кв.м, при съсед: Т.Р., Р.К., И.Г., С.Х.Л..

От договор за доброволна делба от 10.03.1962 г., с нот. заверка на подписи, вписан с акт №284, т. I/12.03.1962 г. съсобствениците на - парцел XIV, пл. №194 в кв. 11, а именно В.Х.Т., Л.А.А. и И.Ц.Ц. поделят парцел XIV, пл. №194 в кв. 11, който след изменение на дворищната регулация –парцели XIV, XX, XXI и XXII от кв. 11 по РП на с. С.-София, с 3,340 кв. м и общи съсед Т.Р., Р.К., И.Г., С.Х.Л., поделят както следва: Варда Ташева получава в дял двороното място, съставляващо парцелите XIV /811 кв.м/ и XXII /811 кв.м/ в кв. 11 от общо 1622 кв.м, при съсед улица, И.Ц. и С.Х.Л.; И.Ц. – парцел XXI – 859 кв.м, при съсед улица, Л.А. и С.Х.Л.; а Л.А. – XX-859 кв.м, при съсед улица, И.Ц. и С. Хр.Л..

От Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по регулация №\*\*\*, т. V, дело №1017/08.06.1962 г. на III нотариус при СНС, се установява, че Л.А. е признат за собственик по силата на дворищната регулация върху 22 кв. м и 90 кв. м. от мястото на Р.К.М. и СГНС, при съсед Л.А., улица, Г.М. и К.М., които са придадени по регулация към парцел XX от кв. 11. Стойността на придаваемите части е изплатена напълно, съобразно удостоверяването на нотариуса, което се ползва с характер на официален удостоверителен документ и съдът е обвързан от материалната му доказателствена сила, както и от приетите квитанции в регулационна преписка № 106/1962 г.

От заключение на основна съдебно-техническа експертиза, преценено при условията на чл. 202 от ГПК, се установява, че спорната реална част, с площ от 217 кв.м, застрихована с жълт цвят по т.1-2-3-4-1 в Комбинирана скица №2-Приложение №3 от заключение на основна съдебно-техническа, е част от Поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С.. Изяснява се, че към 1962 г. имотът на Л.А. е нанесен като парцел XX-194 от кв. 11, за който е отреден имот с пл. №462. По нов Регулационен план от 1966 г. на с. С., одобрен със Заповед № 3620/07.11.1966 г., част от имот с пл. №462, идентичен на парцел

XX-194, попада в парцел XXIV-148,462,152 от кв. 11, който включва части от следните имоти: 229 кв.м от имот с пл. №148 (маломерен) включени като основа; 210 кв. м. от имот пл. №152 (маломерен), включени като основа; 220 кв.м от имот с пл. №462, включени като основа, 79 кв. м от имот с пл. №147, вкл. като придаваемо място, и 20 кв. м от имот с пл. №151, вкл. като придаваемо място. Видно от протокол за оценка на придаваеми се по регулация недвижими имоти от 01.02.1968 г. комисия по чл. 85 от ППЗИНМ (отм.) е оценила придаваеми и отчуждени по регулация маломерни места. Имотът на Л.А. по РП-1966 г. е отразен като парцел XIX-462 от кв. 11, за който са уредени регулационните сметки по протокола, съобразно признанието на ищеца в искова молба (вж. т. 14 съображения). В тази връзка съдът счита, че макар да се твърди и действително, че парцел XIX-462 не е идентичен с този на ответниците - ПИ с идент. №\*\*\*\*\*, комбинирана скица №2 /приложение 3 на основна СТЕ/ дава основание на съда да приеме, че този парцел XIX-462 се образува след отчуждаване на 220 кв.м от имот с пл.№462, като понастоящем от тях 92 кв. попадат в имота на ответниците, а от процесната реална част -85 кв. м. Дворищно регулационния план от 1966 г. на с. С., одобрен със Заповед № 3620/07.11.1966 г., при действието на ЗПИНМ отм. с ДВ. бр.29 от 10.04.1973г., който, също както и по ЗТСУ отм., съобразно разясненията дадени с ТР № 3/15.07.1993 г. на ОСГК на ВС, има непосредствено отчуждително действие - чл. 39, ал. 3 от ЗПИНМ. Условието планът да се счита приложен и бъде основа за нов план обаче е изплащане на обезщетение на собствениците на придадените части - чл. 39, ал. 1 от ЗПИНМ в ред. изв., бр. 54 от 1956 г. Собствеността върху отчуждените части преминава по силата на самата регулация, но докато планът не бъде приложен при негово последващо изменение по реда на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ (отм.), отчуждителното действие на регулацията отпада и новият план се създава въз основа на положението на имотите преди регулацията. Предвид гореизложеното съдът счита, че РП от 1966 г. е приложен и пространствените предели на правото на собственост на наследодателя на ищцата -Л.А., съответства на парцел XIX-462, който по следващият регулационен план от 1987 г., одобрен със Заповед РД-50-09-549/18.11.1987 г. – XIX-34; а новообразувания парцел XXIV-148,462,152 попада почти изцяло в УПИ XXIV-34,35 (вж. комбинирана скица 1 и 2, т. 8 от основна СТЕ). Ето защо съдът приема, че действащия регулационен план от 1987 г. отразява вярно имотната основа за спорната част по отношение на ищеца, доколкото тя не е част от XIX-462, собствен на Л.А.. Установява се идентичност между ПИ с идент. \*\*\*\*\*/на ответниците/ и този на Л.А., но по регулационен план от 1962 г., чието действие е преустановено с приложения регулационен план от 1966 г. Вярната имотна основа, респ. пространствените предели на спорното материално право на собственост, е тази по последно приложения регулационен план. Съгласно § 6, ал. 1 от ЗУТ, действащите към деня на влизане в сила на този закон териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазват действието си. При това положение, съдът приема, че ищецът не се легитимира като собственик на първо заявеното придобивно основание – по регулация, при условията на наследствено правоприемство от Л.А.А., по Нотариален акт за продажба на недвижим имот №90, т. XXV, дело №4552/28.12.1960 г. на I Нотариус при СНС и Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по регулация №\*\*\*, т. V, дело №1017/08.06.1962 г. на III нотариус при СНС. За пълнота следва да се отбележи, че съобразно приетото от вещното лице по т.7 на основна СТЕ имот с пл. №152 по РП от 1966 г. не попада в границите на парцел XIV-194 в кв. 11, респ. парцел XX на Л.А. по приложения ЧИРП от 1962 г., не са идентични и няма основание за заявяване на собственически права по отношение на бившия имот с пл. №152 по РП-1966 г.

Съгласно чл. 200, ал.1 от ЗУТ, право на собственост върху реално обособена част от урегулиран поземлен имот не може да се придобие по давност, освен ако тази част може, наред с останалите части от имота, да бъдат обособени като самостоятелни урегулиран имот по правилата на действащия устройствен закон към момента на позоваването на придобивната давност. На придобивна давност по чл. 200, ал. 2 от ЗУТ може да се позове само собственикът на имота, към който се придават части от съседен имот, но при условията на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ, но не и собственик, който при действието на ЗУТ е завладял реална част от съседен УПИ и е осъществявал владение върху нея повече от 10

години. Аналогична е правната уредба по Закон за териториално и селищно устройство (отм.), а именно чл. 59, ал. 1 – реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона; като според ал. 2 от с.з. правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 28, а оставащата част отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице или също се присъединява към съседен имот. Предвиденото в чл.200, ал.2 ЗУТ изключение намира приложение само в хипотеза на присъединяване към съседен имот по реда на чл.17 ЗУТ при първоначално урегулиране на територията. Ако парцелите са образувани от самостоятелни имоти без да е извършвано придаване на части от съседни имоти и бъде завладяна реална част от съседен парцел, както предвижда регулационният план от 1987 г., правото на собственост може да бъде придобито по давност само ако тази реална част отговаря на изискванията за самостоятелен парцел, т.е. на изискванията за лице и площ. Така, не само когато тази реална част е обособена като самостоятелен имот /в който случай следва да бъдат спазени изискванията на чл.54, ал.1-3 ЗТСУ/отм./, респ. чл.19 ЗУТ/, но и когато се присъединява към съседен имот и става неразделна част от него, а останалата реална част от имота също отговаря на изискванията за самостоятелен имот. Реална част от имот, която не отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ може да бъде присъединена към съседен чрез придобиване на правото на собственост чрез правна сделка или по давност по реда на чл.17 ЗУТ само ако и двата имота не са урегулирани, каквито не са съседните имоти на страните. Присъединяване на реални части от урегулирани поземлени имоти към съседен имот, ако тези части не отговарят на изискванията на чл.19 ЗУТ, може да се извърши само по реда на чл.15 от ЗУТ. Ето защо съдът приема, че дори да се установи непрекъснато владение повече от 10 г. на ищеца и неговия наследодател върху спорната реална част, то поради забраната да се придобива по давност реална част, второто основание на твърдяното право на собствено на ищеца също се явява недоказано. Поземленият имот с идент. №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С., се намира в урбанизирана, ниско застрояване и с площ 465 кв. м, поради което при зачитане на давностното владение на ищеца оставащата част от имота на ответниците няма да отговаря на изискванията за минимални размери за площ по чл. 19, ал. 1, т.1 от ЗУТ. С тези съображения съдът приема искова претенция за недоказана и неоснователна, а като такава подлежи на отхвърляне.

При този изход на спора, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК, ищецът трябва да заплати на ответниците сторените деловодни разноски за сумата общо 1050 лв. за платени възнаграждения на вещо лице и адвокат.

Мотивиран от изложеното, съдът

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от А. Л. А., с ЕГН:\*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, срещу К. В. Г., с ЕГН:\*\*\*\*\*, и М. Б. С., с ЕГН:\*\*\*\*\*, и двамата с адрес: с. \*\*\*\*\*, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК за признаване за установено по отношение на К. В. Г., с ЕГН:\*\*\*\*\*, и М. Б. С., с ЕГН:\*\*\*\*\*, че А. Л. А., с ЕГН:\*\*\*\*\*, притежава правото на собственост върху реална част, с площ от 217 кв.м, от Поземлен имот с идентификатор №\*\*\*\*\* по КК и КР на с. С., одобрени със Заповед №РД-18-8/16.01.2012 г. на ИД АГКК, с адрес: с. С., район „Н.И.р“, ул. „К.“, с обща площ 465 кв.м, заштрихована с жълт цвят по т.1-2-3-4-1 в Комбинирана скица №2-Приложение №3 от заключение на съдебно-техническа експертиза с вх. №125790/2023 г. по описа на СРС, находяща се на лист 226 от гр. дело №45099/2022 г. по описа на СРС.

Комбинирана скица №2-Приложение №3 от заключение на съдебно-техническа експертиза с вх. №125790/2023 г. по описа на СРС, находяща се на лист 226 от гр. дело №45099/2022 г. по описа на СРС, е приподписана от Съда и се счита неразделна част от настоящото решение.

**ОСЪЖДА** А. Л. А., с ЕГН:\*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, да заплати на К. В. Г., с ЕГН:\*\*\*\*\*, и М. Б. С., с ЕГН:\*\*\*\*\*, и двамата с адрес: с. \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата 1050,00 лева – съдебни разноски.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

*Препис* от настоящото Решение да се връчи на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_