

РЕШЕНИЕ

№ 105

гр. София, 19.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи февруари през две
хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Гев
Лилия М. Руневска

при участието на секретаря Теодора Р. Вутева
като разгледа докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно гражданско дело
№ 20231800500674 по описа за 2023 година

С решение № 86 от 03.08.2023 год. по гр. дело № 21/2023 год. Етрополският районен съд е отхвърлил като неоснователни предявените искове от Ц. И. Ш., П. Ц. Ш., П. И. Т. и Ц. П. И. против Ц. И. Ц. за признаване за установено по отношение на ответника, че ищите са собственици на 58 кв.м., представляващи част имот пл. № 1682 в кв. 126 по плана на гр. Е., представляващи придаваем имот към собствения на ищите УПИ XI-1934 в кв. 126 по плана на града с площ 512 кв.м., с правно основание чл. 54, ал. 2 ЗКИР и чл. 124, ал. 1 от ГПК.

Срещу така постановеното решение е подадена въззивна жалба от ищите с твърдения, че същото противоречи на материалния закон и на събраните по делото доказателства. Молят съда да го отмени и вместо него да постанови друго, с което да уважи предявените искове.

Ответникът оспорва жалбата и моли съда да потвърди решението на районния съд.

Ищите твърдят, че са съсобственици на УПИ XI-1934 в кв. 126 по плана на гр. Е. с площ 512 кв.м. на основание делба и наследство от Ц. И. Ш., като 58 кв.м. са били придадени от съседния имот – УПИ XII-1682, собственост на ответника по силата на действащия в момента регулационен план. В кадастралната основа на плана била допусната фактическа грешка, като отразената в плана имотна граница не съществува. Границата между поземлените имоти следва да съвпада с регулационната граница между УПИ XII-1682 и УПИ XI-1934 в кв. 126 по действащия регулационен план на гр. Е.. Позовават се и на

евентуално основание за придобиване правото на собственост върху спорната площ, а именно: изтекла придобивна давност в резултат на упражнявано непрекъснато и несмушавано владение върху процесните 58 кв.м., считано от 1962 год. първоначално от наследодателя на ишците Ц. Ш., а след смъртта му през 2008 год. – от ишците като негови наследници по закон.

С н.а. № 3, том 1, дело № 2/1962 год. на ЕтРС Цено И. Ш. е признат за собственик на основание покупка и делба на парцел XI-1481 в кв. 111 по плана на гр. Е. с площ 536 кв.м.

С н.а. № 96, том , дело № 204/1984 год. ответникът Ц. И. Ц. е придобил по силата на договор за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане, сключен с неговата майка В.К. правото на собственост върху дворно място с площ 790 кв.м., съставляващо имот № 1682 по плана на гр. Е..

С н.а. № 5/1995 год. Ц. И. Ц. е продал на П. И. Ф. собствения си недвижим имот – незастроен парцел XX-1682 в кв. 126 по плана на гр. Е. с площ 340 кв.м.

Според заключението на съдебно-техническата експертиза на в.л. Пешев от 05.06.2023 год. поземлените имоти на страните по делото в кадастралния план от 1909 год. са отразени като имоти № III и № V в кв. 107, показани на скица № 3 към заключението. Следващият кадастрален и регулационен план е приет на 25.07.1961 год., като според него процесният имот пл. № 1934 е част от имот пл. № 1481 /заклучен между т. 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 107/, а имотът на ответника с пл. № 1682 е заграден в полигона 116, 117, 118, 119, 120, 121, 114, 115, 116 на скица № 2 към експертизата. На същата скица спорната площ е заключена между т. 2, 5, 6, 3, 2 и е заштрихована в зелен цвят. На 12.04.1977 год. е изработен и одобрен нов КРП на гр. Е., който отменя плана от 1961 год. На скица № 1 към експертизата са показани границите на имотите според кадастралната основа на плана от 1977, като ПИ № 1934 е заграден в полигона 1, 5, 6, 4, 1 в кв. 126, а ПИ с пл. № 1682 е заграден в полигона 7, 8, 9, 2, 5, 6, 3, 11, 10, 7, т.е. процесната площ е включена в границите на имота на ответника. По регулационния план от 1977 год. за имот пл. № 1682 са отредени УПИ XII-1682, УПИ XX-1682 /заклучен между т. 8, 9, 2, 3, 11, 8/, а за имот пл. № 1934 е отреден УПИ XI-1934, заклучен между т. 1, 4, 6, 3, 2, 5, 1. По силата на плана от 1977 год. спорната площ от 58 кв.м. се придава към парцела на ишците. Придобитият от ответника с н.а. № 96/1984 год. парцел XII-1682 е показан на скица № 1 и е заключен в полигона между т. 7, 8, 9, 2, 3, 11, 10, 7. Според устните обяснения на вещото лице в о.с.з. на 12.06.2023 год. на имотната граница между двата процесни имота се намира сграда, която попада изцяло в регулационните граници на УПИ XX-1682 по плана от 1977 год., като плътната стена на сградата върви по регулационната линия. Вещото лице обяснява още, че при изменение на регулационния план през 1977 год. не е посочено основанието за това изменение, респ. за придаване на частта от имота на ответника към този на ишците. Най-вероятната причина е да се образуват правилни по форма парцели.

По делото не се спори, а и в приложения по делото н.а. № 103/1996 год. е посочено, че регулационните сметки за придаваемата площ от 58 кв.м. не са уредени.

Според показанията на разпитаните по делото свидетели Х. и П. процесната площ между двата парцела се ползва от ищеца Ц. Ш., който си държи там навес с дърва от много години. След урегулирането на имотите всяка от страните си заградила имота и оттогава ищецът ползва спорната площ повече от 40 години. Владението на ищеца било необезпокоявано, като не е имало спорове или претенции за тази площ. Между двата имота се намира стена на сграда, която върви плътно по цялата граница. Сградата е строена от ответника Ц. Ц..

При така установената фактическа обстановка съдът направи следните изводи от правна страна:

Предявен е иск за признаване за установено по отношение на ответника правото на собственост на ищите върху площта от 58 кв.м., представляваща част от собствения им УПИ XI-1934 по плана на гр. Е. от 1977 год., показана на скица № 1 към заключението на в.л. Пешо Пешев между т. 2, 5, 6, 3, 2 и заштрихована със зелен цвят, като според ищите границата на поземлените имоти на страните не съвпада с отразената в плана имотна граница на имоти пл. № 1934 и № 1682 /по линията между т. 5-6 на скицата/, а съвпада с регулационната граница между УПИ XX-1682 и XI-1934 по действащия регулационен план на гр. Е., както и с калканните стени на сградите, изградени по нея.

Предявените искове са с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК и чл. 54, ал. 2 от ЗКИР.

Исковете са допустими, независимо от обстоятелството, че ответникът не е собственик на съседния парцел – УПИ XX-1682 /негов собственик е лицето П. Ф., на което ответникът Ц. Ц. го е продал с н.а. № 5/1995 год./. Това е така, тъй като същият претендира, че след тази продажба понастоящем е собственик не само на УПИ XII-1682, но и на частта от 58 кв.м., придаваща се към парцел XI-1934 в кв. 126, поради неприлагане на регулацията и последващо отпадане на отчуждителното действие на регулационния план по силата на §8, ал. 1 изр. 2 от ПР на ЗУТ.

Според разясненията, дадени в Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2014 г. на ВКС на РБ, ОСГК, допустим е иск за собственост на реална част от имот, когато тази част неправилно е заснета в кадастралния план или в кадастралната карта като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, като допустимостта не е обусловена от предварителното провеждане на административната процедура по чл. 53, ал. 1 от ЗКИР за поправяне на непълнотите и грешките в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри. Установяването както на спорното право на собственост, така и на неточното отразяване на обема на това право 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. Искът по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР е иск за собственост към настоящия момент, който има за предмет установяване правото на собственост върху спорната площ и като последица установяване наличието на грешка в кадастралната карта, т.е. не се касае за отделни искове. При разглеждане на иск за наличие на грешка или непълнота, съдът проследява

регулационните планове на населеното място и изследва как е отразена спорната площ в тях, съответства ли това отразяване на установеното право на собственост, дали има придаваеми места по регулация и дали регулацията е приложена. Това са относимите факти, които съдът е задължен да изследва дори да няма доводи на страните във връзка с тях /вж. в този смисъл Решение № 128 от 8.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1210/2020 г., I г. о. и др./.

Съдът намира, че от събраните по делото доказателства не се установи твърдяното право на собственост на ищите върху очертаната по-горе спорна площ на първото посочено основание, а именно – придаване по силата на регулационния план от 1977 год. По този план за имот пл. № 1682 са отредени УПИ XII-1682, УПИ XX-1682 /заклучен между т. 8, 9, 2, 3, 11, 8/, а за имот пл. № 1934 е отреден УПИ XI-1934, заключен между т. 1, 4, 6, 3, 2, 5, 1, като е предвидено спорната площ от 58 кв.м. да се придаде към парцела на ищите. По делото обаче не се спори, а и от констатациите в приетите по делото нотариални актове се установява, че регулационните сметки за придаваемата спорна площ по плана от 1977 год. не са уредени. Относно предвижданията за дворищно- регулационните парцели с нормите на чл. 39 ЗПИНМ и чл. 110 от ЗТСУ/отм./ е предвидено отчуждително действие, т. е. частите от имотите, придадени към съседни парцели се считат отчуждени от датата на влизане в сила на плана. Съдебната практика в съответствие с нормата на чл. 33 от ЗТСУ прие обаче, че това действие е условно и зависи от това дали е била приложена регулацията по един от трите възможни начина, посочени в ТР № 3/1993 г. на ОСГК на ВС – чрез плащане, чрез завземане на имота в хипотезата на чл. 111 ЗТСУ /отм./, или чрез издаване на нотариален акт по чл. 134, ал. 3 ЗТСУ /отм./, когато е погасено вземането по регулация, а мястото е завзето от собственика на парцела, към който се придава местото. Ищите по делото не доказаха нито една от тези хипотези да е реализирана. Не се доказва и уреждане на регулационните сметки по плана от 1977 год., поради което следва да се приеме, че регулацията не е приложена. Както е прието в ТР № 3 от 28.03.2011 г. по тълк. д. № 3/2010 г. на ОСГК на ВКС, с изтичането на сроковете, посочени в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ, отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се прекратява автоматично, без да е необходимо провеждането на административна процедура по § 8, ал. 1, изр. 2 /сега § 8, ал. 2/ от ПР на ЗУТ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план. С изтичането на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ правото на собственост върху парцела се трансформира в право на собственост върху имота, за който е бил отреден дворищнорегулационният парцел, а придаваемите части се връщат в патримониума на собственика на имота, от който са били отчуждени.

Съдът намира за недоказано и твърдението на ищите, че са придобили процесната площ на основание наследство и давностно владение.

При действието на ЗТСУ (отм.) съществува забрана за придобиване на реална част от дворищнорегулационен парцел по давност. Забраната е установена с първоначалната редакция на чл. 59 ЗТСУ (отм.). Идеята на закона е да се стимулира заплащането на дължимите обезщетения, а не да се придобиват по давност придаваемите с плана реални

части от едни имоти към съседни парцели, както и в случаите на изравняване на частите в образувани по регулация съсобствени парцели. С изменението на текста на чл. 59 ЗТСУ (отм.); ДВ, бр. 34/2000 г. е допусната възможност за придобиване по давност или чрез сделка на реално определени части от поземлени имоти в населените места, но само ако отговарят на изискванията за минимални размери на площ и лице, определени с правилника на закона, или ако се присъединяват към съседен имот при условията на чл. 28 /при наличие на неурегулирани поземлени имоти - за образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти по искане на собствениците с нотариална заверка на подписите; при маломерни неурегулирани поземлени имоти - за упълномеряването им с части от съседни имоти; при наличие на съседни неурегулирани поземлени имоти - за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти/, а оставащата част отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице или също се присъединява към съседен имот. В същия смисъл са и разпоредбите на чл. 200, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ. В случая реално определена част не отговаря на изискванията за минимални размери на площ и лице, а присъединяването на тази спорна площ към парцела на ищците не е станало при условията на чл. 28 от ЗТСУ /отм./.

Хипотезите, в които се прилагат чл. 59 ЗТСУ (отм.), редакция ДВ, бр. 34/2000 г., и чл. 200, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, са изяснени в практиката на ВКС - решение № 102 от 30.05.2016 г. по гр. д. № 5728/2015 г. на ВКС, I-во г. о., решение № 105/12.11.2018 г. по гр. д. № 3109/2017 г. на ВКС, I-во г. о.; решение № 67 от 16.06.2017 г. по гр. д. № 3533/2016 г. на ВКС, II-ро г. о. Приема се, че при действието на ЗУТ реална част от УПИ може да се придобие по давност, само ако отговаря на изискванията за минимални размери по чл. 19 /чл. 200, ал. 1 ЗУТ/, както и в случаите на чл. 200, ал. 2 ЗУТ. Придобиване по давност при условията на чл. 200, ал. 2 ЗУТ е възможно, само ако се касае за хипотезата на одобрен подробен устройствен план по чл. 17, с който се урекулират неурегулирани дотогава поземлени имоти. С регулацията по чл. 17, ал. 2, т. 2 ЗУТ се извършва упълномеряване на поземлени имоти, които не отговарят на изискванията на чл. 19, чрез придаване към тях на части от съседни имоти. В тези случаи регулацията няма отчуждително действие, за разликата от дворищнорегулационния план при ЗТСУ (отм.), тъй като е предвидено доброволно уреждане на промяната в собствеността. Преди одобряването на плана в общината следва да се представи предварителен договор за прехвърляне на собствеността върху придаваемите части с изискване за нотариална заверка на подписите като форма за действителност – чл. 17, ал. 3 ЗУТ. Само при наличие на такъв договор се одобрява планът по чл. 17, ал. 2, т. 2 и т. 3 ЗУТ. Едва след одобряването на плана се сключва окончателен договор за прехвърляне на собствеността върху придаваемите части от съседния имот. В случай, че не бъде сключен окончателен договор, чл. 200, ал. 2 ЗУТ предвижда възможност за придобиване по давност на придадените с регулацията по чл. 17, ал. 2, т. 2 части от съседния имот. Макар чл. 200, ал. 2 ЗУТ да препраща изрично само към чл. 17 ЗУТ, следва да се приеме, че разпоредбата се отнася и за хипотезата на чл. 15, ал. 3 ЗУТ, при която границите на УПИ се променят с план за регулация въз основа на съгласие на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

Хипотезата на чл. 15, ал. 3 ЗУТ е аналогична на чл. 17, ал. 2, т. 2 ЗУТ, но не е предвидена изрично в чл. 200, ал. 2 ЗУТ поради това, че е нова, ДВ бр. 65/2003 г., и не е съществувала към момента на създаване на редакцията на чл. 200, ал. 2 ЗУТ. Поради сходството в двете хипотези обаче следва да се приеме, че изключението в чл. 200, ал. 2 ЗУТ се отнася както за плана по чл. 17, ал. 2, т. 2, така и за плана по чл. 15, ал. 3 ЗУТ. И в двата случая, ако не бъде сключен окончателен договор, но има осъществявано владение в срок от 10 г. върху придадените с плана части от съседния имот, те могат да бъдат придобити по давност на основание чл. 200, ал. 2 ЗУТ.

От изложеното следва, че на давността по чл. 200, ал. 2 ЗУТ може да се позове само собственикът на този имот, към който се придават части от съседен имот при условията на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ. Само той е бил длъжен да заплати придаваемите части въз основа на предварителния договор по чл. 17, ал. 3 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ и само той има правото да се позове на придобивната давност по чл. 200, ал. 2 ЗУТ, в случай, че окончателен договор не е сключен, но е владял 10 г. придаваемите части от съседния имот. По-специално – не може да се позовава на чл. 200, ал. 2 ЗУТ собственик на УПИ, който е завладял реална част от съседен УПИ и е осъществявал владение повече от 10 години. Изискването на закона е да има придаваеми части при условията на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ към имота на лицето, което се позовава на придобивната давност. Тези условия в случая не са налице /имотите са урегулирани преди ЗУТ, затова няма план по чл. 17 ЗУТ/, затова са без значение показанията на свидетелите по делото, според които след приемане на регулационния план от 1977 год. границата между процесните имоти на място съвпада с регулационната граница и в продължение на повече от 40 години наследодателят на ишците, а след неговата смърт – наследниците му по закон владеят спорната площ от 58 кв.м.

Тази част няма необходимата площ и лице за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот, т. е. не отговаря на изискванията на чл. 200, ал. 1 ЗУТ. Не е налице и изключението по чл. 200, ал. 2 ЗУТ, тъй като спорната реална част не се придава по регулация към имота на ответниците в хипотезите на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ.

По изложените съображения съдът намира, че предявените иски са изцяло неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

Тъй като крайният извод на настоящата инстанция съвпада с този на районния съд, следва да бъде потвърдено и обжалваното решение.

При този изход на спора въззивниците следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия сумата 2400 лева, представляваща направените в настоящото производство разноски.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 86 от 03.08.2023 год. по гр. дело № 21/2023 год. по

описа на Етрополския районен съд.

ОСЪЖДА Ц. И. Ш. ЕГН *****, П. Ц. И. ЕГН *****, П. И. Т. ЕГН ***** и Ц. П. И. ЕГН **** да заплатят на Ц. И. Ц. ЕГН **** сумата 2400 лева, представляваща направени във въззивното производство разноси

Решението може да се обжалва пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____