

# РЕШЕНИЕ

№ 1354

гр. Варна, 03.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ**, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ю. Р. Бажлекова

Членове: Невин Р. Шакирова  
мл.с. Александър В. Цветков

при участието на секретаря Елка Н. И.а  
като разгледа докладваното от мл.с. Александър В. Цветков Въззивно гражданско дело № 20223100501453 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.**

Образувано е въз основата на въззивна жалба, подадена от Т. Б. Д., чрез адв. П. В., срещу Решение № 260151/11.03..2022 г., постановено по гр. дело № 19331/2018 г. по описа на ВРС, съгласно изричното уточнение с молба от 15.04.2022 г., извършено в изпълнение на разпореждане на ВРС от 04.04.2022 г. за отстраняване на констатирани нередовности на въззивната жалба, с което е прието за установено в отношенията между страните П. В. П. и Ю. Ж. П. от една страна, и Т. Б. Д., С. Д. М. и Община Варна от друга страна, че П. В. П. и Ю. Ж. П. са собственици на 12 кв. м. идеални части от реална част от недвижим имот с идентификатор № 10135.1507.196 /десет хиляди сто тридесет и пет, хиляда петстотин и седем, сто деветдесет и шест /, съгласно кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-98 от 10.11.2008г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с площ от 492 /четиристотин деветдесет и два/ кв.метра, с трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване /до 10 м/. стар идентификатор: № 8, 20, 21 /осем, двадесет, двадесет и едно/, квартал № 5 /пет/, парцел VI, VII /шест, седем/, при съседи; имоти с идентификатори №№ 10135.1507.198; 10135.1507.199; 10135.1507.195 и 10135.1507.192, с площ на реалната част 323 кв.м., така както е посочено на скицата, находяща се на л. 154 от първоинстанционното дело, приподписана от първоинстанционния съд и съставляваща неразделна част от решението, представляваща приложение №4 към СТЕ на вещото лице, и оцветена със зелен пунктир, представляваща южната част на имот с ид. № 10135.1507.196, при граници: имоти с идентификатори №№ 10135.1507.198; 10135.1507.199; 10135.1507.192, и останалата част от имот с идентификатор №

10135.1507.196, като реалната част неправилно е отразена в кадастралната карта, приета със Заповед № РД 18- 92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК като част от ПИ с идентификатор № 10135.1507.196, заедно с друг самостоятелен поземлен имот, представляващ северната част от имот с идентификатор № 10135.1507.196 с площ от 170кв.м., при граници: имоти с идентификатори №№10135.1507.192; 10135.1507.195; 10135.1507.199, и останалата част от имот с идентификатор № 10135.1507.196, на основание чл. 54 ал. 2 от ЗКИР, както и жалбоподателката е осъдена да заплати на ищите съдебно-деловодни разноски в размер на 1450 лева.

Във въззивната жалба се излага становище, че обжалваното решение е неправилно, тъй като първоинстанционният съд въпреки, че коректно е възприел събраните по делото писмени и гласни доказателства, е достигнал до необоснован решаващ извод. Сочи се, че КП от 1950 г. е действал до 1965 г., в който по неясни причини имот № 7 по КП от 1900 г. е отразен като два имота с пл.№№ 7 и 8. КП от 1965 г. е действал до 2003 г., като няма данни да е бил одобрен с конкретна заповед, но в него промените на имота се изразяват в заличаване границата между пл.№ 8 и пл.№ 20 и обединяването им в пл.№ 8,20. Поради изложеното, жалбоподателят счита, че съдът неправилно е приел, че към датата на сключване на придобивните сделки от страна на Д. имотите са били два самостоятелни. Също така не било съобразено, че за процесния парцел има одобрен регулационен план от 1959 г. и, че никой от устройствените планове не е приложен на място, нито има данни за обезщетяване на собствениците и уреждане на регулационни сметки. Посочва се още, че поради наличната съсобственост на поземления имот е недопустимо да се правят промени в КККР, защото това няма да отразява реално правото на съсобственост. В заключение обосновава становище, че не може да се приеме, че в случая е налице непълнота или грешка в КК, защото липсва несъответствие между титулите за собственост на страните и отразяването им в КККР. По изложените съображения отправя искане за отмяна на обжалваното решение и отхвърляне на предявения иск с присъждане на разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор от Община Варна, чрез юриск. Г. П., с който се изразява становище за мотивираност и правилност на обжалваното решение. Намира за правилен извода на съда, че не е възможно П. и Ю. П.и да са придобили част от имот ПИ № 21 по КП от 1965, доколкото той е бил собственост на други лица, различни от техните праводатели. Собствеността двамата ищци е 12 кв.м. ид.ч. от ПИ № 20.8, с обща площ 323 кв.м. и е налице грешка в кадастъра, изразяваща се в неправилно обединяване на двата съседни имота в един. Поради изложеното моли за потвърждаване на обжалваното съдебно решение.

По делото е постъпил отговор на въззивната жалба и от П. В. П. и Ю. Ж. П., чрез адв. В. Б., с който същата се оспорва. Сочи се, че мотивите на жалбоподателката за неправилност на решението се основават главно на несъответствието на площта на имота, който същата намира, че притежава. Въззиваемите считат, че Д. притежава 180 кв.м идеални части, а не 223,75 кв.м идеални части от процесния имот, тъй като по придобивните сделки, с които се легитимира като собственик е налице дублиране на прехвърлените

площи.Общият праводател за нейната страна Н. П. е имал 180 кв.м. реални части, поради което не е имало как тя да придобие с поредицата от сделки повече от посочената площ от имота. По изложените съображение се отправя искане за потвърждаване на атакуваното решение с присъждане на разноски.

**За да се произнесе, съдът съобрази следното:**

С Решение № 1261/16.07.2021 г. по в.гр. дело № 517/2021 г. на ВОС е обезсилено Решение № 261330/20.11.2020 г. и делото е върнато да ново разглеждане със задължителни указания относно конституирането на всички съсобственици.

След изпълнение на дадените указания производството при повторното разглеждане на делото се е развило по предявени от **П. В. П. и Ю. Ж. П.** срещу **Т. Б. Д., С. Д. М. и Община Варна** субективно съединени иски с правно основание чл. 54 ал. 2 от ЗКИР за приемане за установено по отношение на ответника, че ищците са собственици на 12 кв. м. идеални части от **реална част от недвижим имот с идентификатор № 10135.1507.196** /десет хиляди сто тридесет и пет, хиляда петстотин и седем, сто деветдесет и шест /, съгласно кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-98 от 10.11.2008г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с площ от 492 /четиристотин деветдесет и два/ кв.метра, с трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване /до 10 м/. стар идентификатор: № 8, 20, 21 /осем, двадесет, двадесет и едно/, квартал № 5 /пет/, парцел VI, VII /шест, седем/, при съседни; имоти с идентификатори №№ 10135.1507.198; 10135.1507.199; 10135.1507.195 и 10135.1507.192, с площ на реалната част 310 кв.м., така както е показано на скицата, намираща се на л. 64 от делото, представляваща южната част на имот с ид. № 10135.1507.196 , при граници: имоти с идентификатори №№10135.1507.198; 10135.1507.199; 10135.1507.192, и останалата част от имот с идентификатор № 10135.1507.196, на основание покупко-продажба, **която реалната част неправилно е отразена в кадастралната карта**, приета със Заповед № РД 18-92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК като част от ПИ с идентификатор с идентификатор № 10135.1507.196, заедно с друг самостоятелен поземлен имот, представляващ северната част от имот с идентификатор № 10135.1507.196 с площ от 175кв.м., при граници: имоти с идентификатори №№10135.1507.192; 10135.1507.195; 10135.1507.199, и останалата част от имот с идентификатор № 10135.1507.196, като по този начин е образуван един общ поземлен имот.

Ищците П. В. П. и Ю. Ж. П., твърдят, че притежават в режим на СИО собствеността на следния недвижим имот: намиращ се в гр.Варна. община Варна, област Варненска, район „Одесос“, ул. „Драгоман“ № 14 /четирнадесет/, а именно: **МАГАЗИН**, намиращ се на партерен етаж от масивна едноетажна сграда с тавански етаж и сутерен, със застроена площ от 32. 88 /тридесет и две цяло и стотни/ кв.метра, състоящ се от: помещение за търговски цели, санитарен възел, вход за избено помещение, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 10135.1507.196.3.1 /десет хиляди сто тридесет и пет . хиляда петстотин и седем, сто деветдесет и шест, три . едно/, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-98/10.11.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма и над обекта: няма, ведно с принадлежащата му **ИЗБА**, с площ 32.13 /тридесет и две цяло и тринадесет стотни/ кв.м, при граници по нотариален акт: улица, двор, калкани на съседни сгради, както и съответните идеални части от общите части на сградата с

означен № 3 /три/ и от правото на строеж върху мястото, върху което е построена последната, представляващо поземлен имот с идентификатор № 10135.1507.196 /десет хиляди сто тридесет и пет, хиляда петстотин и седем, сто деветдесет и шест/, както и **12.00 /дванадесет/ кв.метра ид. части от поземления имот, целият с площ от 310 /триста и десет/ кв.м.** по нотариален акт, а по скица с площ от 492 /четиристотин деветдесет и два/ кв.метра, представляващ поземлен имот с идентификатор № 10135.1507.196 /десет хиляди сто тридесет и пет . хиляда петстотин и седем, сто деветдесет и шест /, съгласно кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-98 от 10.11.2008г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с трайно предназначение - урбанизирана територия, начин на трайно ползване - ниско застрояване /до 10 м/. стар идентификатор: № 8, 20, 21, квартал № 5 , парцел VI, VII , при съсед; имоти с идентификатори №№ 10135.1507.198; 10135.1507.199; 10135.1507.195 и 10135,1507,192.

Сочат, че са го придобили чрез покупко-продажба, сделка обективирана в нот. акт № 185, том LXXXI д.№17608, вх. Рег. №28018 от 29.12.09 г. от праводателя си Н.й В. П., който от своя страна го закупил от „Джеронимо“ ЕООД по силата на Нот. Акт №147, том XXII, дело №5573/27.03.2008г. с предмет: следните недвижими имоти,находящи се в гр.Варна, община Варна, област Варна МАГАЗИН на партерен етаж, намиращ се в масивна едноетажна сграда с тавански етаж и сутерен, находяща се на ул."Драгоман" №14 /четиринадесет/, състоящ се от: помещение за търговски цели, санитарен възел, вход за избено помещение, със застроена площ от 32,88 кв.метра по техническа експертиза и съгласно действащите разпоредби на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУТЗ. а съгласно предходен документ за собственост със светла площ 23.92 кв.метра, при граници: ул."Драгоман", ПИ №1050 , двор, ПИ №1052,ведно с прилежащото му ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ в сутеренния етаж, с площ от 32.13 кв.метра при граници: улица, двор, калкани сгради, както и съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място,в което е построена гореописаната сграда.цялото с площ от 310.00 кв.метра, представляващо УПИ №У1-20.8 /седем-двадесет, осем/, в квартал 5 /пет/, по плана на 8/осми/ микрорайон на гр.Варна.при граници: ПИ ' №№ 1050,1586,1052, улица, заедно с **12 кв.метра идеални части от дворното място, цялото с площ от 310 кв.метра**, представляващо УПИ №VI-20.8 /седем-двадесет, осем/, в квартал 5 по плана на 8 микрорайон на гр.Варна.при граници: ПИ №№ 1050,1586.1052

От своя страна „Джеронимо“ ЕООД е придобило съгласно Нот. Акт №27, том II, рег. №2360, дело №178/2004 на нот. Светлана Костадинова от „Карузо 68“ ЕООД гореописания имот като придобитите **23,92 кв.м. ид. части** от имот представляващ УПИ №VI-20.8, в квартал 5 по плана на 8 мр.р. с площ от 310кв.м.

Позовавайки се на гореизложеното обосновават становище, че праводателят „Джеронимо“ ЕООД е притежавал идеални части на реално обособения УПИ №VI-20.8 , в квартал 5 по плана на 8 м.р. с площ от 310.00 кв.метра, така както е отразен в плана от 1965г.

Праводателят на „Джеронимо“ ЕООД - „Карузо 68“ ЕООД от своя страна придобил

по силата на Нот. Акт №56, том XXIII, дело 5214/23.05.2003г. на Служба вписвания : **23,92/310 ид. части**, равняващи се на 0,07716% идеални части от Дворно място цялото с площ от 310 кв.м. находящо се в гр. Варна, общ. Варна, ул. Драгоман №14, представляващо имот с пл. №20 в кв.5 по плана на VIII подрайон при граници: имот с пл. № 21, улица и двор.

Прехвърлителят „Карузо 68" ЕООД придобил идеални части от реално обособения имот - имот с пл. №20, при това при граница имот с пл. № 21, а неговите праводатели собственици на описания по-горе имот при същата площ и граници по силата на Нот. Акт №101, том XXII, дело 5000/19.05.2003г. на Служба вписвания и съответно Решение от 15.10.2000г. по гр.д. №142/1999 на ВРС.

Съсобственик в поземления имот била още Община Варна на основание Акт за общинска собственост №2713/09.07.2004 съгласно заповед № 1351/05.07.2004г. рег. 2713-XIV.

Твърдят, че поземлен имот с идентификатор № 10135.1507.196, по КК, е неправилно отразен в КК като един имот, а в действителност включва два отделни поземлени имота - имоти с пл. №20 и №21 по КП от 1965г. съответстващи на имоти с проектен №1178 и №1179, както и съответстващи на имотите, ситуирани на място. Между тях била налице материализирана на място граница между двата имота, представляваща масивна фасадна стена от източната до западната граница, с височина 4,5-7 метра. Същата реално отделя имотите с административни адреси ул. Драгоман №14 и №16, като е налична считано от построяване на сградите.

Твърдят още, че правото на собственост на страните съответства на имоти с пл. №20 и №21 по КП от 1965г. и съответно на имоти с проектен №1178 и №1179, т.е. всеки е собственик на отделен имот, а не са съсобственици в един общ - поземлен имот с идентификатор № 10135.1507.196. Поради грешка в кадастъра имотите двата имота /пл. №20 и №21 по КП от 1965г./ са посочени като един имот /с идентификатор № 10135.1507.196/, като кадастъра не съответства на предходния КП от 1965г. съответно на правата на собственост на страните.

Сочат още, че площта на имота на ищците, съгласно придобивното им основание – покупко-продажба, обективизирана в нот. акт № 185, том LXXXI д.№17608, вх. Рег. №28018 от 29.12.09, е с площ от 310 кв.м. и отговаря на действителната площ на имота, за който се твърди, че е отделен и представлява южната част на ПИ № 10135.1507.196, а останалата северна част от ПИ е приблизително равна на 175кв.м.

Правният си интерес от провеждане на исковата защита обосновават с твърдения, че на 18.09.2017г. П. В. П. е инициирал административна процедура за поправка на КК в АГКК-Варна, но ответникът Д. възразила, поради което административният орган е приел, че е налице спор за материално право и е отказал поправката на КК.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор от Т. Б. Д., с който предявеният иск се оспорва като недопустим, а в условията на евентуалност - неоснователен. Ответникът

твърди, че е собственик на 223.75 кв. метра идеални части от процесния поземлен имот с идентификатор 10135.1507.196, описвайки хронологията на прехвърляне на собствеността.

С договор за дарение, обективиран в нотариален акт № 52, том XVII, дело № 4891/1990 г. на Варненския нотариус при ВРС, И.Б.Д. е дарил на майка си Н.Т. Д. и на сестра си Т. Б. Д. по 1/3 ид. части от жилище и **по 1/3 идеални части за всяка от тях от 180 кв. метра идеални части от дворното място, цялото с площ от 450 кв. метра, съставляващо имоти пл. №№ 20 и 21** в квартал 5 по плана на 8-ми подрайон на гр. Варна. По силата на това Т. Б. Д. е станала собственик на **60 кв. метра идеални части**.

Праводателят И.Б.Д. се легитимирал като собственик на жилището и 180 кв. ид. части от дворното място с Протокол по гр. дело № 474/1987 г. по описа на ВРС, XII състав, с който съдът е одобрил постигнатата между страните спогодба и поставил в негов дял и изключителна собственост описаното жилище и ид. части от целия имот с площ от 450 кв. метра.

С договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 21, том LXI, дело № 23536/1997 г. на Варненския нотариус при ВРС, Н.Т. Д. продава на дъщеря си Т. Б. Д. по 1/2 ид. части от първи етаж от жилищната сграда и **1/4 идеални части от дворното място, цялото с площ от 175 кв. метра**, съставляващо имоти пл. №№ 20 и 21 в квартал 5 по плана на 8-ми подрайон на гр. Варна. По силата на това Т. Б. Д. е станала собственик на 43.75 кв. метра идеални части. Неоснователно с исковата молба за тази сделка се твърдяло, че е налице дублиране на сделките и съответно на идеални части от имота. Правата си на собственост по тази сделка Н.Т. Д. черпила от нотариален акт № 196, том I, дело № 421/1967 г. на Варненския нотариус при ВНС, по силата на който е подучила в дарение на 1/4 идеални части или **43.75 кв. метра идеални части от дворното място, цялото с площ от 175 кв. метра, съставляващо имот пл. № 8** от квартал 5 по плана на гр. Варна.

С договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 83 дело № 24432/1997 г. на Варненския нотариус при ВРС, Н.Т. Д. продала на дъщеря си Т. Б. Д. по 1/3 ид. части от жилище и 90 кв. метра идеални части от дворното място, цялото с площ от 450 кв. метра, съставляващо имоти пл. **№№ 20 и 21** в квартал 5 по плана на 8-ми подрайон на гр. Варна. В аката била допусната техническа грешка при изписването на продаваните идеални части от дворното място. **Продадени били 60 кв. метра, а не 90 кв. метра**, защото Н. Д. е придобила 60 кв. метра по сделката, обективирана в нотариален акт № 52, том XVII, дело № 4891/1990 г. на Варненския нотариус при ВРС, описана по-горе. Така не е могла да прехвърли повече право от притежаваните. По силата на това Т. Б. Д. е станала собственик на 60 кв. метра идеални части.

С договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт № 113, том X, рег. № 11118, дело № 1165/1999 г. на нотариус Д. С.-Варна, вписан в СВ-Варна акт № 90, том XXXVIII, дело № 8227/1999 г., И.Б.Д. е продал на сестра си Т. Б. Д. 1/3 ид. части от жилище и **1/3 идеални части от 180 кв. метра идеални части от дворното място**, цялото с площ от 450 кв. метра, съставляващо имоти пл. №№ 20 и 21 в квартал 5 по плана на 8-ми подрайон на гр. Варна. По силата на това Т. Б. Д. е станала собственик на 60 кв. метра

идеални части.

С описаните четири сделки ответникът обосновава становището си, че е придобила собствеността върху **223.75 кв. метра от процесния имот**. Към момента на придобиване на собствеността по всяка от сделките Т. Б. Д. не е била омъжена.

По отношение идентичността на поземлен имот с идентификатор 10135.1507.196 с имотите посочени в описаните нотариални актове, сочи, че по плана от 1903 г. той е съставлявал парцел VII-7. Парцел VII-7 по Кадастралния план от 1950 г. е съставлявал имоти с пл. №№ 7 и 8. Имоти с пл. №№ 7 и 8 по Кадастралния план от 1965 г. са съставлявали имоти с пл. №№ 8, 20 и 21. След приемането на последващи планове, номера на имота е преобразуван в пл. №№ 20, 21, а след това в имоти пл. № 21 и пл. № 20, 8. По действащия план към 2003 г. старите имоти пл. № 21 и пл. № 20, 8 съвпадат с УПИ VII-21 и УПИ VI-20, 8 в кв. 5 на 8 м.р. на гр. Варна. Видно от Скица I 15-246891-21.03.2019 г. от СГКК-Варна, приложена към уточняващата молба на ищците, поземлен имот с идентификатор 10135.1507.196 е с номер по предходен план: № 8, 20, 21 в квартал 5, парцел VI, VII, което потвърждава изложените по-горе твърдения.

Поради липса на извършена делба между съсобствениците на дворното място и до настоящия момент е налице съсобственост на имот с 450 кв. метра по документи за собственост, а по скица от 492 кв. метра, което правило недопустимо извършването на промени в КККР.

Депозиран е още писмен отговор от Община Варна, с който иска се признава на основание чл. 237 от ГПК. По отношение на неговата основателност ответникът сочи, че между страните не е спорно обстоятелството, че ищците са придобили правото на собственост върху ПИ с идентификатор 10135.1507.196, в който съсобственик е Община Варна по силата на АОС №2713/09.07.2004г. По същество спорно в настоящия случай се явявало обстоятелство е от кой имот ищците притежават 12 кв.м. идеални части - от целия ПИ с идентификатор 10135.1507.196, както е посочено в КККР или реална част от ПИ с идентификатор 10135.1507.196, с площ 310 кв.м., представляващ южната част на имота.

Излага, че по силата на представения нотариален акт ищците са придобили 12 кв.м. от имот целия с площ 310 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Драгоман" № 14 - 12 кв.м. ид.ч. от ПИ 20,8 по КП от 1965 г., на който имот са били собственици техните праводатели. Неправилното отразяване на имота в нот.акт по скица с площ 492 кв.м., представляващ ПИ с идентификатор 10135.1507.196 по КККР от 2008г. се дължи на неправилно заснемане на имота от КККР.

За да се отговори на въпроса дали при заснемане на кадастралната основа към момента на изготвяне на кадастралната карта е допусната грешка и част от имота на ищците погрешно е заснет е необходимо да се изследва приложението на предишните регулационни, кадастрални устройствени планове, съответно предвижданията им относно имота.

От заключението на СТЕ, изготвено при първоначалното разглеждане на делото се установявало, че грешката в КККР се дължи на неправилно отразяване на имотите в

нотариалните актове на индивидуализацията на имота с адрес ул. „Драгоман“ № 16. В една част от тях било посочено, че целият имот е с площ 175 кв. м., а в другата част, че целият имот е с площ 450 кв. м. В производството по делото не е представен и документ за собственост, от който да се направи извод, че Т. Б. Д. е придобила собственост и в ПИ 20 или в ПИ 8 или в ПИ 20,8 от 1965г., с оглед на което същата не може да притежава идеални части от тях, поради което не е налице и основание за вписването □ като собственик или съсобственик едновременно на имоти №21 и №20 по КП от 1965г.

От заключението на вещото лице се установява, че границите в собствеността следват границите на имотите по КП от 1965г., във времето когато границата между имоти 8 и 20 се заличава и се образува един обединен имот №20,8 с обща площ 323 кв. м., а ПИ 21 е с площ 172 кв. м. Собствеността на ищците е 12 кв.м. ид.ч. от ПИ №20,8 с обща площ 323 кв.м. и е налице грешка в кадастъра, изразяваща се в неправилно обединяване на два имота в съседство в един. По-гореизложените съображения моли за уважаване на иска.

В срока по чл. 131 от ГПК не е постъпил писмен отговор от С. Д. М..

**След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна :**

Предявените в условията на субективно съединяване искове намират правното си основание в разпоредбата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. По своята правна същност същият е установителен иск за собственост на реална част от имот, за която се твърди, че грешно е заснета в границите на имота на ответника /грешка в кадастралната карта/ или че въобще не е заснета като самостоятелен имот /непълнота на кадастралната карта/. Иск за собственост на реална част от поземлен 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, е допустим, дори да не е проведена административната процедура по чл. 53, ал. 1, т. 1 ЗКИР /първоначална редакция/ за поправяне на непълноти и грешки в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри, или иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл. 54, ал. 2 от ЗКИР.

Искът по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР може да бъде предявен само от част от съсобствениците на имота, като постановеното решение ще ползва и останалите по начина, по който същите биха се ползвали и от акта по чл. 54, ал. 1 ЗКИР при липса на спор за материално право. Другарството би могло да бъде необходимо с оглед естеството на спора за материално право.

В настоящия случай ищците обосновават правният си интерес с твърдения, че притежават правото на собственост върху 12 кв.м. ид.ч. от самостоятелен имот, който неправилно е заснет като част от съседен имот, като поради това е налице непълнота в кадастралната карта, изразяваща се в липсата на отразяване на имота, на който са съсобственици с други лица, като самостоятелен обект в кадастралната карта.

Между страните не е налице спор относно съществуването на претендираното от



ищите право на собственост върху процесните 12 кв.м. ид.ч., а и същото се установява от приложените писмени доказателства, и в частност нот. акт № 185, том LXXXI д.№17608, рег. №28018/29.12.2009 г. Основният спорен въпрос е дали притежаваните от тях идеални части са част от отразения като цял ПИ с идентификатор 10135.1507.196 по КKKP или собствеността им е ограничена в отделен имот, който неправилно е отразен в КК като част от целия ПИ.

За установяване на предметния обхват на правото на собственост на ищите са ангажирани писмени доказателствени средства и при първоинстанционното разглеждане на делото е изготвено експертно заключение, което настоящият въззивен състав кредитира като обективно и компетентно дадено, и неоспорено от страните.

Видно от НА №33/19.05.2003г., вписан в СВ под №101/19.05.2003г., С.Б.С., К.Б.В., К.В.В., Б.В.П., Т.С.В., Й.Т.С. и Д.С.В. продават на „Карузо 68“ ЕООД, следния свой съсобствен недвижим имот, а именно: „Магазин“ целия с площ 23,92м<sup>2</sup>, ВЕДНО с „изба“ под магазина, а по данъчна оценка с площ 29,36м<sup>2</sup>, КАКТО и „тавански помещения“ над магазина, а по данъчна оценка с площ 36,00м<sup>2</sup>, ВЕДНО с ид.част от общите части на едноетажната сграда в която е построен, находяща се в гр.Варна, ул."Драгоман" 14(бивша Ас.Златаров), върху дворно място с площ 310м<sup>2</sup> съставляващо **пл.№20**, кв.5, 8 м.р по плана на града, при граници/съседи на дворното място: пл.№21, улица и двор.

С последваща транслативна сделка, обективирана в нотариален акт №37/22.05.2003г., вписан под №56/23.05.2003г. в СВ В.Д.П., Т.С.В., Й.Т.С. и Д.С.В. са продали на „Карузо 68“ ЕООД собствените им идеални части от поземления имот, върху който е построена сградата, а именно ид.част 23,92м<sup>2</sup>(равняващи се на ид.част 0,07716%) от „дворно място“ **цялото с площ 310м<sup>2</sup>** находящо се в гр.Варна, ул."Драгоман" №14(бивша ул. "Асен Златаров"), **представляващо пл.№20**, кв.5, 8 м.р, при граници/съседи на дворното място: пл.№21, улица и двор.

От своя страна „Карузо 68“ ЕООД прехвърлил по силата на договор за покупко-продажба, обективирана в НА №27/23.07.2004г. на „Джеронимо“ ЕООД следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: **23,92м<sup>2</sup> ид.част от „дворно място“ цялото с площ 310м<sup>2</sup>** находящо се в гр.Варна, ул."Драгоман" №14, представляващо **УПИ VI-20,8** в кв.5, 8 м.р, при граници/съседи: имоти 1050, 1586, 1052, КАКТО и „магазин“ с площ 23,92м<sup>2</sup>, находящ се в жилищната сграда построена в дворното място на ул."Драгоман" №14, ВЕДНО с „изба“ под магазина, а по данъчна оценка с площ 29,36м<sup>2</sup>, КАКТО и „тавански помещения“ над магазина, а по данъчна оценка с площ 36м<sup>2</sup>.

С НА №26/29.06.2007г., вписан под №33/29.06.2007г. в СВ „Джеронимо“ ЕООД е признато за собственик на следните недвижими имоти придобити по покупка и въз основа на одобрен инвестиционен проект за делба, а именно: 1.)„Магазин“ на партерния етаж(вляво от входа на сградата по посока на влизането) намиращ се в масивна едноетажна сграда с тавански етаж и сутерен, находяща се на ул."Драгоман" №14, гр.Варна, състоящ се от помещение за търговски цели, санитарен възел, вход за избено помещение със застроена

площ 32,88м<sup>2</sup> по техническа експертиза (съгласно предходен документ за собственост със светла площ 23,92м<sup>2</sup>), при граници/съсед: ул. "Драгоман", имот 1050, двор, имот 1052, ВЕДНО с принадлежащото му „избено помещение" с площ 32,13м<sup>2</sup> в сутеренния етаж, при граници/съсед: улица, двор, калкани на съседни сгради, КАКТО и съответната ид.част от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място в което е построена гореописаната сграда, цялото с **площ 310м<sup>2</sup>, представляващо УПИ VI-20,8** в кв.5, 8 м.р по плана на града, при граници/съсед: улица, имоти 1050, 1586, 1052; 2.), „Таванско офис/помещение"(над гореописания магазин)), разположено на тавански етаж в гореописаната сграда, състоящо се от помещение и санитарен възел със застроена площ 27,84м<sup>2</sup> и „открита тераса" пред него с площ 9,57м<sup>2</sup>, при граници/съсед: калкан, тавански коридор и улица, ВЕДНО със съответните ид.части от общите части на сградата (включително и от входното предверие на първия етаж с обща площ със стълбата за тавански етаж 24,24м<sup>2</sup>), КАКТО и съответната ид.част от правото за строеж върху дворното място в което е построена гореописаната сграда, **цялото с площ 310м<sup>2</sup>, представляващо УПИ VI-20,8** в кв.5, 8 м.р по плана на града, при граници/съсед: улица, имоти 1050, 1586, 1052; 3.) **23,92м<sup>2</sup> ид. части от „дворно място", цялото с площ 310м<sup>2</sup>**, с адм.адрес ул."Драгоман" №14, гр.Варна, **представляващо УПИ VI-20,8** в кв.5, 8 м.р по плана на града, при граници/съсед: улица, имоти 1050, 1586, 1052.

Видно от НА №93/06.02.2008г., на посочената датата „Джеронимо" ЕООД е продало гореописаното таванско помещение на А.В.Ф./В.а и И. В. В., ведно с **11,92м<sup>2</sup> ид.част от „дворно място"** в което е построена сградата, **представляващо УПИ VI- 20,8**, кв.5, 8 м.р по плана на града, **цялото с площ 310м<sup>2</sup>**, при граници/съсед: улица, имоти 1050, 1586, 1052.

С последващ договор за покупко-продажба, обективиран в НА №29/27.03.2008г. „Джеронимо" ЕООД е продало на Н.й В. П., следните недвижими имоти находящи се в гр.Варна, а именно гореописания магазин на партерен етаж, намиращ се в масивна едноетажна сграда с тавански етаж и сутерен, находяща се на ул."Драгоман" №14, ведно с прилежащото избено помещение и и съответната ид.част от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място в което е построена сградата, **цялото с площ 310 м2, представляващо УПИ VI-20,8**, кв.5, 8 м.р по плана на града, при граници/съсед: улица, имоти 1050, 1586, 1052, ведно с **12м<sup>2</sup> ид.ч. от „дворно място", цялото с площ 310м<sup>2</sup>, представляващо УПИ VI-20,8** в кв.5, 8 м.р по плана на града, при граници/съсед: имоти 1050, 1586, 1052.

От представения по делото НА №141/28.12.2009г. по нот. дело № 497/2009 г. се установява, че Н.й В. П. е продал ищците в режим на СИО собствения си недвижим имот, находящ се в гр.Варна, ул."Драгоман" №14, а именно МАГАЗИН на партерния етаж от масивна едноетажна сграда с тавански етаж и сутерен със застроена площ 32,88м<sup>2</sup> състоящ се от помещение за търговски цели, санитарен възел, вход за избено помещение,

представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор №10135.1507.196.3.1 по КKKP одобрена със заповед №РД-18-98/10.11.2008г на изп.дир. на АГKK, при съседни самостоятелни обекти в сграда: на същия етаж - няма; под обекта - няма; над обекта - няма, ВЕДНО с принадлежащата му „изба" с площ 32,13м<sup>2</sup>, при граници/съседи по нотариален акт: улица, двор, калкани на съседни сгради, КАКТО и съответните ид.части от общите части на сградата(означена с №3) и от правото на строеж върху мястото върху което е построена последната, представляващо ПИ-10135.1507.196, както и 12м<sup>2</sup> ид.ч. от поземлен имот, целия с площ 310м<sup>2</sup> по нотариален акт, а по скица с площ 492м<sup>2</sup>, представляващ ПИ-10135.1507.196 по КKKP/2008г. (стар №8,20,21 в кв.5), при граници/съседи: имоти 198, 199, 195 и 192.

Индивидуализацията и идентичността на имота, от които ищите П. П. и Ю. П. са придобити процесните идеални части, както и неговото отразяване в съществувалите кадастрални планове и изготвената КК, респективно предметния обхват на материално им право на собственост се установява от заключението на изготвената СТЕ на вещото лице инж. Ж.Б.. Видно от същото в действалите кадастрални планове за обследваната територия имотът е отразен както следва:

В КП от 1900г., действал до 1950 г., е отразен като един, а именно ПИ -7 с площ 479м<sup>2</sup>, който е записан първоначално в разписната книга на М.Х., впоследствие е записан на С., В. и К. Б.

В КП от 1950г., действал до 1965 г., имотът отново е отразен като един - площ 494м<sup>2</sup>. Налице е дублиране, защото е означен с два планоснимачни номера пл.№8 и пл.№7, но тъй като има и друг имот със същия пл.№7(222м<sup>2</sup>), който е съседен на относимия откъм южната му страна, то вещото лице дава заключение, че верният планоснимачен номер на обследвания имот по КП/1950г. е пл.№8. Същият е записан в разписната книга на С.К.Р..

В КП/1965г., относимите имоти са три, а именно: 1.) ПИ-21 с площ 170м<sup>2</sup>, който е записан на С. и Я. С.ови на основание н.а.№71/1960г.; 2.) ПИ-20 с площ 174м<sup>2</sup>, който е записан в съсобственост на С. и Б. С.ви (на основание н.а.№53/1952г.) и И.С.Г. (на основание н.а.№197/1956г.) 3.)ПИ-8 с площ 149м<sup>2</sup>, който е записан в съсобственост също на С. и Б. С.ви (на основание н.а.№53/1952г.) и И.С.Г.(на основание н.а.№197/1956г.),

Впоследствие в КП/1965г. са допуснати изменения, състоящи се в заличаване на границата между имоти 8 и 20, а в техните външни граници се образува един обединен имот №20,8 с обща площ 323м., вследствие на което са налице два имота; ПИ №21 и №20,8. В разписната книга към КП/1965г е извършен допълнителен запис (съгласно заповед №3АО-223/04.01.2006г. на Кмета на Общината), с който като съсобственик на имоти №21 и №20 се записва Т. Б. Д. (на основание н.а.№21/1997г, н.а.№83/1997г и н.а.№ПЗ/1999г).

Последния действащ план преди КК за обследваната територия е КП/2003г., който е бил одобрен със заповед №300-4-47/01.10.2003г на АК-София и влязъл в сила, предвид липсата на данни за неговото обжалване по надлежния ред. Отразените имоти в КП/2003г, са

отново два, както следва:

1.) **ПИ-1050** с площ 190м<sup>2</sup>, без записан собственик в регистъра към плана, в границите на които попадат 168 кв.м. от ПИ -21, 18 кв.м. от ПИ-20.8 и кв.м. от съседни имоти.

2.) **ПИ-1051** с площ 101м<sup>2</sup>, в които попадат 98 кв.м. от стария ПИ -20.8 и малки части от съседни имоти.

Останалата част от ПИ.20.8 попада в границите на съседния общински имот ПИ – 96096.

**В КККР/2008г./начален вид/**, двата имота по предходния КП, се обединяват в един **ПИ-1507.196** с площ 500м<sup>2</sup>, който в регистъра към плана е записан в съсобственост на Т. Б. Д. (на основание н.а. от 08.12.1990г), на И. В. В. (на основание н.а.№193/06.02.2008г), и на С. Д. М. (на основание постановление №193/26.09.2012г).

В границите на ПИ-1507.196 с площ 500м<sup>2</sup> по КККР/начален вид/, попадат имоти или части от имоти по предходния му КП/2003г, както следва: цялата площ 190 м<sup>2</sup> на ПИ-1050, разположен в северната му част; цялата площ 101м<sup>2</sup> на ПИ-1051, разположен в югозападната му част; и част 209/3744м<sup>2</sup> от общински имот ПИ-9606.

В КККР/2008г./ сегашен ВИД южната граница на дотогавашния ПИ-1507.196 по КККР/начален вид се отдръпва навътре в имота с цел да върви по контура на сграда, която е принадлежност към съседен имот. За промяната няма издадена конкретна заповед на началника на СГКК-Варна.

В актуалния вид на **КККР** процесният ПИ-1507.196 е отразен с площ 492м<sup>2</sup>, който в регистъра към плана е записан в съсобственост: на Т. Б. Д. (на основание н.а. №52/07.09.1990г, н.а.№90/08.12.1999г, н.а.№21/19.12.1997г за (1/4) ид.част, съд.реш. №181/20.02.2005г за 180/450 ид.част и н.а.№83/22.12.1997г) за 90м<sup>2</sup> ид.част; на Н.й В. П. (на основание н.а.№147/27.03.2008г за 12м<sup>2</sup> ид.част); на С. Д. М. (на основание постановление №193/26.09.2012г на СИ за 11,92м<sup>2</sup> ид.част); и на П. В. П. (на основание н.а. №185/29.12.2009г за 12м<sup>2</sup> ид.част).

Разминаванията в отразеното в ККРР- начален вид и предходния КП от 2003 г. се изразява в това, че в границите на процесният ПИ-1507.196 попадат 190 кв.м. от ПИ -1050 по стария план и ПИ-1051 с площ 101 кв.м. и 209 кв.м. от съседния общински имот ПИ-9606.

С оглед установената идентичност и хронологията на отбелязванията в кадастралните планове, касаещи процесния имот следва да се приеме, че ищците П. и Ю. П.и са придобили собственост единствено в **ПИ № 20,8 по КП 1965г.** във варианта му след неговото изменение, респективно **ПИ № 20 преди изменението.**

Действително от приложените и изследвани от експертизата титули за собственост, легитимиращи ответника - НА №196/08.02.1967г.; нотариални актове от 15.01.1984 г., Протокол за одобряване на спогодба за извършване съдебна делба от 14.05.1987г. на ВРС, НА №52/07.09.1990г.; НА№21/14.12.1997г.; Нот.акт №83/22.12.1997г.; Нот.акт

№113/08.12.1999г. се установява, че Т. Б. Д. е придобила идеални части от поземлени имоти **№ 21 и № 20/респективно №20.8, след изменението на КП от 1965 за обединяване на ПИ № 20 и № 8/.**

Съществуващата съсобственост в ПИ-20.8, който е част от ПИ-1051 по КП - 2003 г., който от своя страна е ситуиран в югозападна част на ПИ-1507.196 по КККР от 2008, както и размера на притежаваните от нея идеални части от имота е ирелевантно, с оглед предмета на иска по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Така както без правно значение за решаващите изводи на съдебния състав е обстоятелството, че собствеността на Община Варна е ограничена в същия този ПИ-20.8. по силата на АОС № 2713/09.07.2004 г. В същото време следва да се посочи, че обхватът на правото на собственост на ищците П. и Ю. П.и, настоящи въззиваеми, върху процесните 12 кв.м. ид.ч. е ограничен единствено в пределите на посочения поземлен имот ПИ-20.8, след изменението на КП от 1965 г. и не се установява притежават идеални части от северната част от имота с предходен номер по КП от 1965 г. – ПИ №21. В последният не е налице съсобственост между насрещните страни в производството П.и и Д., като между тях не е налице и спор, а и от представените по делото доказателства се установява, че имотите са разделени посредством материализирана на място масивна фасадна стена, която реално отделя имотите с настоящ адрес ул. Драгоман №14 и №16.

Вещото лице дава заключение още, че за територията на града има изработени следните регулационни планове РП/1959г, РП/1962г, РП/1981г, РП/1996г и РП/2000г, но никой от тях не е приложен, тъй като не се установява обезщетяване на собствениците на имоти в обследваната зона за отнети им части, придадени към съседни имоти или улици.

Първият регулационен план е изготвен при действието на Закона за планово изграждане на населените места.Съгласно разпоредбата на чл.39 от този закон – до изменението на текста /ДВ.бр.54/1956 година/ имотите са се считали отчуждени по силата на самия план и съобразно разпоредбата на чл.46 от ЗПИНМ /отм/отчуждените по дворищно-регулационните планове недвижими имоти трябва да бъдат заети в срок от 2 години, начиная от деня на влизане в сила на регулацията. Ако това не бъде сторено, правоимащите могат въз основа само на влязлата в сила оценка да поискат да бъдат снабдени с изпълнителен лист срещу собствениците-длъжници по реда на правилника за приложение на този закон. С изменението на разпоредбата на чл. 48 от ЗПИНМ /ДВ бр. 68 от 25.8.1959 г./, действала към момента на създаване на регулационния план, е въведено прекратително условие – фактическото заемане на придаден към парцел имот, без да бъде изплатена стойността му, както и незаемането на придадения имот при изтичане на 5 годишен давностен срок е свързано със загубване на всякакви права върху придадения имот по регулация.

Съгласно следващата действаща в темпорален аспект норма на чл.110, ал.1 от ЗТСУ /отм./ дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие, тоест правото на собственост върху придадените по регулация части от един имот към парцел, отреден за друг имот и съсобствеността върху образувания от два маломерни имота общ

парцел се придобиват по силата на самата регулация от момента на влизане в сила на дворищнорегулационния план.

С Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр. д. № 2/93 г., ОСГК на ВС се приема, че в посоченото придобивно основание също е под прекратително условие, тъй като съгласно чл.33, ал.1 ЗТСУ /отм./ и чл.86, ал.2 ППЗТСУ /отм./, ако до влизане в сила на следващия дворищнорегулационен план, планът, предвиждащ придаване по регулация на част от един имот към съседен парцел, отреден за друг имот, или образуване на общ парцел от два маломерни имота, не бъде приложен, новият план се създава въз основа на първоначалното /преди неприложения план/ положение на недвижимите имоти. дворищно регулационният план следва да се счита за приложен от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ /отм./.

Понятието "приложен план" по чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ /отм./ е относимо не към заемането на придадения имот, а към съвпадането на регулационните линии с имотните граници след заемането на придадените части и владението им, продължило повече от десет години от деня на това заемане, след което не е допустимо изменянето на плана на това основание - чл. 33, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ /отм./ При изменение на плана на цитираното основание се предвижда в чл. 33, ал. 1 ЗТСУ /отм./ връщане към имотните граници до регулацията при изработване на новия план, ако не са изминали десет години от заемане на придадения имот по дворищно регулационния план. Същевременно чл. 22, ал. 1, т. 5 ЗТСУ /отм./ въвежда забрана да се изменя планът на това основание, ако той е приложен. Следователно, ако заемането на придадената част е предпоставка за приложение на плана и не са изтекли десет години от това заемане, би съществувала пречка за изменение на дворищно регулационния план на това основание въпреки изричната възможност, предвидена в текста на чл. 33, ал. 1 ЗТСУ /отм./. За да се преодолее логическото противоречие в посочените текстове на ЗТСУ, ОС на Върховния съд приема, че с изтичане на десет години от заемане на придадения имот закононарушението се санира и при съвпадение на регулационни и имотни граници планът трябва да се счита за приложен - пречка за изменението му на основание чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ /отм./

За пръв път общите по регулация парцели възникват през 1949 г. — със Закона за жилищното строителство и стопанисване на жилищния фонд /ДВ, бр. 64 от 21.ІІІ. 1949 г./ Същата отпада с ППИНМ /ДВ, бр. 51 от 1950 г./ — чл. 237—239; ПГОПИНМ /Изв., бр. 76 от 1960 г./ — § 49-54 и § 200—205, със ЗТСУ - чл. 58 и с ППЗТСУ — чл. 241—245. Характерно за тази отменена уредба е отчуждителното действие на дворищната регулация по отношение на парцелите, предназначени за малкоетажно или средноетажно застрояване.

С влизането в сила на ЗУТ посоченото действие на регулацията отпада окончателно. Съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 3 и ал. 3 от ЗУТ, както и на чл. 206, ал. 3 и 4 от ЗУТ, вече не съществува възможност за принудително образуване на общи по регулация парцели в случаите. Образуването им е обусловено единствено от споразумение между отделните им собственици. По този начин е отменен основният принцип на дворищната

регулация преди влизане в сила на ЗУТ - отреждането на парцелите да се извършва за имотите, а не за собствениците им.

В същото време ЗУТ предвижда възможност да бъдат приложени по досегашния режим – този по ЗТСУ до 31.XII.2000 г., а именно действащите към влизането в сила на закона дворищнорегулационни планове, като същите бъдат приложени в периода от 31.3.2001 г. до 30.11.2001 г. В посочения шест месечен срок от влизането на ЗУТ в сила, като заинтересуваните собственици на парцели са могли да поискат в този срок извършването на оценка на придадените към парцела имоти.

С Тълкувателно решение № 3/2010 на ОСГК на ВКС се приема задължително тълкуване в смисъл, че изтичането на сроковете, посочени в § 8, ал.1 от ПР на ЗУТ, отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и 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 от ПР на ЗУТ /сега § 8, ал.2 от ПР на ЗУТ/ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план.

В мотивите на тълкувателното решение са дадени разяснения, че ЗУТ зачита регулационните граници на имотите по влезлите в сила и приложени дворищнорегулационни планове като имотни граници /съгласно чл.15, ал.1 от ЗУТ урегулирани веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулиране, освен в предвидените в този закон случаи/, но въвежда съществено различен режим за промяна на вътрешните регулационни граници между поземлените имоти и за създаване на нови съсобствени имоти, като налага принципа на т.нар. „доброволна“ регулация: Съгласно чл.15, ал.2, 3, 4 и 5 от ЗУТ изменението на подробен устройствен план, касаещо промяна на границите на урегулирани поземлени имоти /тоест придаването на части от един имот към съседен нему имот и образуването на общ урегулиран поземлен имот от два маломерни имота/, се допуска само със съгласието на собствениците на двата имота, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост. Принудително, без съгласието на собствениците, изменение на границите на урегулираните поземлени имоти при действието на ЗУТ се допуска само по изключение- например в хипотезата на чл.16 от ЗУТ.

Доколкото от доказателствената съвкупност по делото се установява, че не е налице приложена дворищна регулация по отношение на поземления имот, не е извършена „доброволна регулация“ чрез създаване на общ урегулиран поземлен имот, и с оглед факта, че по силата на съставената кадастрална карта при действието на ЗУТ е невъзможно принудителното изменение на границите на имотите, респективно тяхното отразяване в общ такъв, без осъществяването на някой от посочените правопораждащи фактически състави, следва да се приеме, че същото е лишено от правно основание. От своя страна, неотразяването на отделните поземлени имоти представлява непълнота в кадастралната карта, която подлежи на поправяне по реда на чл. 54 от ЗКИР.

Един недвижим поземлен имот се индивидуализира по местоположение, площ и граници, като площта не е от първостепенно значение. Възможно е да има разлика в площта, като имотът се индивидуализира преимуществено в зависимост от местонахождението и границите му. Към момента на осъществяване на транслативните придобивни основания на насрещните страни имотите са били отделени както фактически чрез стена, така и юридически в действащите КП, поради което действително правно положение е следвало да бъде отразено в КК, а обединяването им в един общ имот, извършено с нея е незаконосъобразно и противоречи на декларативно действие, изискващо да се поддържа в актуално състояние и да отразява точно собствеността. С оглед всичко гореизложено и предвид заключението на приетата по делото СТЕ броят, местоположението и границите на поземлените имоти, които незаконосъобразно са обединени в един, съответстват най-пълна степен на положението при действието на КП от 1965 г., след неговата промяна, така както е отразено в комбинираната скица № 4 към заключението.

Поради съвпадението в решаващите изводи на двете съдебни инстанции, обжалваното първоинстанционно решение следва да бъде потвърдено като валидно, допустимо и правилно на основание чл. 272 от ГПК.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК въззивникът следва да заплати в полза на въззиваемите П. и Ю. П. сторените съдебно-деловодни разноси във въззивното производство в размер на 770 лева.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 260151/11.03.2022 г., постановено по гр. дело № 19331/2018 г. по описа на ВРС.

**ОСЪЖДА** Т. Б. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в гр. София, ул. "Крум Попов" 29, ет. 5, ап. 9 **да заплати на** П. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в гр. Белослав и Ю. Ж. П., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес в Белослав, **сумата от 770/седемстотин и седемдесет/ лева, представляваща сторени в хода на делото разноси, на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК.**

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_