

РЕШЕНИЕ

№ 22

гр. Благоевград, 13.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети април
през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Катя Бельова

Членове: Лилия Масева
Анета Илинска

при участието на секретаря Здравка Янева
като разгледа докладваното от Анета Илинска Въззивно гражданско дело №
20211200501078 по описа за 2021 година

И за да се произнесе, взе предвид следното:

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

С решение № 905381 от 19.08.2021 г., пост. вено по гр.д. № 1794/2019 г.,
РС Благоевград е отхвърлил изцяло като НЕОСНОВАТЕЛЕН предявеният от
ищите:

1. Я. А. Н., с ЕГН: *****;
2. и А. П. Н., с ЕГН: *****; и двамата със съдебен адрес: гр.
Благоевград, бул. „Св. Св. К.иМ.” № ****;
3. Р. И. В., с ЕГН: *****; със съдебен адрес: с. Б., община С., област
Благоевград, ж.к. „М.” № 12;
4. И. Т. И., с ЕГН: *****;
5. и Д. Т. И., с ЕГН: *****; и двамата със съдебен адрес: гр.
Благоевград, ж.к. „Е.”, бл. 46, ет. 5, ап. 15;
6. М. А. К., с ЕГН: *****;
7. Т. Г. К., с ЕГН: *****;
8. и А. Г. К., с ЕГН: *****; със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул.
„Х.Ч.” № 5;
9. Л. Д. Т., с ЕГН: *****;
10. Д. Т. Т., с ЕГН: *****; със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул. „П. Р.
Сл.” № 4, ет. 2;
11. и Ц. Т. Т., с ЕГН: *****; със съдебен адрес: гр. Благоевград, ж.к.
„З.” № 1, ет. 6, ап. 18;

12. И. С. Г., с ЕГН: *****,
13. и Р. Б. Г., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. София, община Столична, ж.к. „М.-1” № ****;
14. Н. С. Н., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул. „Х.Ч.” № 5;
15. Г. Н. Ст., с ЕГН: *****,
16. и М. К. С., с ЕГН: *****, и двамата със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул. „П. Р. Сл.” № 4, ет. 2, и
17. М. Н. З., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ж.к. „З.” № 25, ет. 3, ап. 9,

ПРОТИВ

1. К. В. В., с ЕГН: *****, с адрес за призоваване: гр. София, р-н С., ул. „А.У.” № 15,
2. Г. В. А., с ЕГН: *****, с адрес за призоваване: гр. Благоевград, бул. „Н. В.” № 13, ет. 3, ап. 4,
3. и К. В. П., с ЕГН: *****, с адрес за призоваване: гр. Благоевград ул. „Х.Ч.” № 7,

иск, да бъде признато за усТ.вено по отношение на ответниците, че ищците са собственици по силата на „наследство и давност” на реална част от поземлен имот с площ от 43,00 кв.м., разположена непосредствено до северната граница на собствения им Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106, находящ се в гр. Благоевград, община Благоевград, област Благоевград, идентифициран по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, вписан с административен адрес: гр. Благоевград, ул. „Х.Ч.” № 5, с трайно предназначение – урбанизирана територия и начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 м., с площ от 303,00 /триста и три квадратни метра/ кв.м., със стар идентификатор: кв. 116, № 2033, парцел 13, при граници и съседи: имоти с идентификатори №№ 04279.606.107; 04279.606.112; 04279.606.100 и 04279.606.105, и на южната граница в имота на ответниците, която реална част е включена неправилно в заснетия по същите КККР *Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100 /УПИ XII пл. № 2034, в кв. 116 по плана, одобрен със Заповед № 231/15.05.1981г. и плана, одобрен със Заповед № 887/10.11.1997г./*, разположена е по дължината на южната част на последния имот, с неправилна форма и при граници и съседи за спорната част: на З. – Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.105 и Поземлен имот с идентификатор № 0429.606.101; на север – Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100; на изток – жилищна сграда № 1 в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 и на юг – част от жилищна сграда № 3 и свободен терен в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106,

както и че е налице грешка в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК относно отразяването на заснетата граница между *Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100 и Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 по отношение на признатата за собственост на ищците реална част с площ 43,00 кв.м.*, разположена непосредствено до северната

граница на собствения им Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 и на южната граница в имота на ответниците, която реална част е включена неправилно в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100, находящ се в гр. Благоевград, община Благоевград, област Благоевград, идентифициран по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, вписан с административен адрес: гр. Благоевград, ул. „Х.Ч.“ № 7, с трайно предназначение – урбанизирана територия и начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 м., с площ от 316,00 /триста и шестнадесет квадратни метра/ кв.м., при граници и съседи: имоти с идентификатори №№ 04279.606.105, 04279.606.106, 04279.606.112, 04279.606.99 и 04279.606.101, като разликата между погрешно заснетото и действителното фактическо положение на място е реална част с неправилна форма, разположена по продължение на южната част на имота на ответниците и заключена между материализираните на място ограждения и представлява, *„земя и терен под построената откъм имота на ответниците сграда № 3 – част от стара постройка и част от заден двор“*, при граници и съседи за спорната част: на З. – Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.105 и Поземлен имот с идентификатор № 0429.606.101; на север – Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100; на изток – жилищна сграда № 1 в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 и на юг – част от жилищна сграда № 3 и свободен терен в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106.

РС Благоевград, с решението си, е осъдил ищците да заплатят на ответниците, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, сумата от 1 930,00 /хиляда деветстотин и тридесет/ лева, представляваща сторени съдебно-деловодни разноски в производството.

С определение № 905382 от 19.08.2021 г. и след постъпване на съдебното решение, първоинстанционният съд е конституирал като ищци в производството, наследниците на починалия след провело се последно открито съдебно заседание - Г. Н. Ст., с ЕГН: *****; М. К. С., с ЕГН: ***** / която вече е била участник в процеса, в качеството и на ищец/, както и Н. Г. И., с ЕГН ***** и Т. Г. С. – С., с ЕГН *****.

Връчени са им преписи от постъпения съдебен акт с указания за обжалването му.

В хода на първоинстанционното производство и с протоколно определение от 27.04.2021г. районният съд е конституирал в качеството на ищци в настоящото производство и на мястото на починалия ищец Г. Д. К., неговите наследници – М. А. К., Т. Г. К. и А. Г. К..

Срещу това решение е постъпила въззивна жалба от адвокат Д. Г. Б. като пълномощник на:

1. Я. А. Н.,
2. А. П. Н.;
3. Р. И. В.,
4. И. Т. И.,
5. Д. Т. И.,

6. М. А. К.,
7. Т. Г. К.,
8. А. Г. К.,
9. Л. Д. Т.,
10. Д. Т. Т.,
11. Ц. Т. Т.,
12. И. С. Г.,
13. Р. Б. Г.,
14. Н. С. Н.,
15. М. К. С.,
16. Н. Г. И.,
17. Т. Г. С. – С.,
18. М. Н. З..

Твърди се, че атакуваното решение е неправилно, незаконосъобразно и необосновано, като е направено подробно изложение, чийто акценти са следните:

ОчерТ.то с исковата молба правораздаване било обусловено от изследването на заявените права на собственост за страните и евентуално допусната явна техническа грешка при заснемането на имотите им спрямо принадлежността на индивидуализираните с исковата молба части по действащия план, което видимо не бил съобразил районният съд. Съдът не дал адекватни указания с разпределянето на доказателствената тежест на страните и произтичащата от това необходимост да ангажират съответни доказателства. По този начин той не е осигурил изпълнението на основната функция на доклада за обезпечаване правилността на правните му изводи по релевантните факти и гарантиране съдебното решение да кореспондира с приложимия за случая материален закон. Независимо от обявяване на настъпил факт на наследствено правоприемство поради смъртта на Г. Станчев, починал на 29-ти Юли 2021 година, респективно към момента на произнасянето, съдът посТ.вил съдебният си акт, без да конституира законовите му наследници, като включил в този съдебен акт починалото лице. По този начин били нарушени процесуалните правила, поради произнасяне с необоснован за процеса правен интерес, а именно за вече починал субект, с което било обвързано правораздаването по същество с неправилната правна квалификация на спорното право. Липсвало уточнение на претендираните материални права при посТ.вяването на окончателния доклад по делото. Жалбоподателите считат за необоснована съдебната мотивация, в която са залегнали изводи за неоснователност на претенцията, тъй като ищците, с оглед на вменената им доказателствена тежест, действително усТ.вили притежание на правото на собственост извън регулационното ограничение на имота си, доколкото регулацията сама по себе си не произвеждала вещноправен ефект с правопораждащо действие. Правното тълкуване на приложимата нормативна уредба спрямо конкретното фактическо положение и материалните права на собствениците на процесните съседни имоти, следвало да преминават през същинското налично усТ.вяване на релевантните за спора данни, каквито били придобИ.ето на права към първичната

кадастрална основа, неприложената предходна и последваща регулация, както и липсата на уреждане на регулационни сметки между страните. Във въззивната жалба се прави анализ на приетата по делото съдебно-техническа експертиза. Прави се извод, че към момента на влизане на визираните с исковата молба планове, дворищната регулация не е била приложена, тоест на лице била трансформация на предвидените регулационни линии в имотни граници при хипотезите на член 33 ал.1 и 2 ЗТСУ отменен. Счита се, че в случая от съществено значение за правилното решаване на спора е понятието приложена регулация, което касае съвпадане на регулационните линии и имотните граници, но само след заемаването на придаваемите части. Гласните доказателства по делото сочели на владението на ишците върху спорните части, което било продължило повече от 10 години след първата и последващата регулация, поради което и тя била останала неприложена от момента на утвърждаването и за първи път и със следващите планове. Прави се извод, че собствеността върху спорните части като придаваеми би преминала по силата на самата регулация, но тя получава значение на безусловно придобивно основание от деня, когато е приложена. А до тогава, при евентуалното изменение или създаване на цялостна нова регулация, следвало да се изхожда от първоначалното положение на имотите, съгласно член 33, ал.1 и 2 ЗТСУ отм. Тоест, отчужденията по нея отпадат с обратна сила и в случая следва да се счита, че към имота на ответниците не са предавани процесните 43 квадратни метра, които макар и отредени, са останали под фактическата власт на ишците. Дори и да се приемело, според въззивниците, преминаване на процесните 43 квадратни метра към имота на ответниците на годно правно основание, нямало данни за заплащане на площите на отчуждаваните собственици. Ишците продължавали да осъществяват фактическа власт върху процесните 43 квадратни метра, а титулт на собственост, легитимиращ ответниците, всъщност бил издаден в охранително нотариално производство с конститутивно действие и се оборвал в процеса чрез събрания доказателствен материал, като според въззивниците не е необходимо неговото конкретно чисто процесуално оспорване от тях, в качеството им на ишци в процеса. Счита се, че усТ.веното в хода на делото правно и фактическо положение в графичното заснемане по действащите от 2006 година и предходните планове, визира допускането на грешка или непълнота, която да бъде правно и технически коригирана чрез признаването на права с настоящия съдебен процес, каквото не е осъществено с атакувания съдебен акт.

Предвид изложеното, се отправя искане за отмяна на атакуваното съдебно решение като неправилно незаконосъобразно и необосновано, като въззивният съд реши спора по същество, уважавайки претенцията на ишците като основателна и доказана.

Претендират сторените по делото разноски.

В срока по чл.263 ГПК е постъпил писмен отговор от адвокат Б. Ю., като процесуален представител на К. В. В., Г. В. А, и К. В. П., в който жалбата е оспорена като неоснователна по подробно развити доводи. Иска се

от въззивния съд, да потвърди обжалваното решение. Претендират се разноси за въззивното производство. Представен е списък по реда на чл.80 ГПК.

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК, от страна в първоинстанционното производство, насочена е срещу съдебен акт, подлежащ на въззивна проверка, съдържа необходимите реквизити, не страда от пороци, като са извършени необходимите действия по администрирането ѝ, поради което съдът я намира за допустима.

Съдът, след преценка на събраните доказателства, касаещи предмета на спора, по вътрешно убеждение и въз основа на закона, предметните предели на въззивното производство, очертани с жалбата, намира за усТ.вено от фактическа и правна страна следното:

Въззивният съд приема, че така посТ.веното решение на РС Благоевград е валидно и допустимо. Съдът не констатира пороци, които могат да обусловят нищожност или недопустимост на решението.

Разгледана по същество, по повдигнатите възражения и направени доводи с въззивната жалба, съдът излага следното:

Предявен е иск по чл. 54, ал.2 ЗКИР във вр. с чл. 124 ГПК.

С поправена искова молба /последна от 20.09.2019 г./ са отправени искания да бъде признато за усТ.вено по отношение на ответниците, че ищците са собственици по силата на „наследство и давност” на реална част от поземлен имот с площ от 43,00 кв.м., грешно заснети като част от съседния имот.

Иска се да бъде усТ.вено наличието на ГРЕШКА в кадастралната карта и кадастралните регистри, **одобрени със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г.** на Изпълнителния директор на АК относно отразяването на заснетата граница между Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100 и Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 **по отношение на признатата за собственост на ищците реална част с площ 43,00 кв.м.**, разположена непосредствено до северната граница на собствения им Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 и на южната граница в имота на ответниците, **която реална част е включена неправилно в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100**, находящ се в гр. Благоевград, община Благоевград, област Благоевград, идентифициран по кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, вписан с административен адрес: гр. Благоевград, ул. „Х.Ч.” № 7, с трайно предназначение – урбанизирана територия и начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 м., с площ от 316,00 /триста и шестнадесет квадратни метра/ кв.м., при граници и съседи: имоти с идентификатори №№ 04279.606.105, 04279.606.106, 04279.606.112, 04279.606.99 и 04279.606.101, като разликата между погрешно заснетото и действителното фактическо положение на място е реална част с неправилна форма, разположена по продължение на южната част на имота на ответниците и заключена между материализираните на място ограждения и представлява „земя и терен под построената откъм имота на ответниците сграда № 3 – част

от стара постройка и част от заден двор”, при граници и съседи за спорната част: на З. – Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.105 и Поземлен имот с идентификатор № 0429.606.101; на север – Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100; на изток – жилищна сграда № 1 в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 и на юг – част от жилищна сграда № 3 и свободен терен в Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106.

Ишците твърдят, че са собственици по наследство и давност на реална част от поземлен имот с площ от 43,00 кв.м., която неправилно е включена и отразена в КК на гр. Благоевград към Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100, собственост на ответниците. Твърди се, че са наследници по право на заместване в низходящ ред на общия наследодател Г. И.ов К., б.ж. на гр. Благоевград, починал на 26.11.1937 г. На 07.09.1928 г. наследодателят им придобил правото на собственост чрез покупко-продажба на недвижими имоти. По данни на действащия по време план към 1928 година, при урежулирането и заснемането на придобитите имоти, същите са представлявали и били отразени като част от парцел XII, отреден за имоти планоснимачни № 1451, 1452 и парцел XIV, отреден за имоти с планоснимачни № 1451, 1452 и 1453, като за собствеността, предаването и уреждането на регулационните сметки относно придаваеми части сочели именно издадените и представени с исковата молба документи. След смъртта на наследодателката Р. Г. К. на 6 ноември 1961 година, било настъпило наследствено правопримство върху правото на собственост и посочените недвижими имоти били преминали по наследство и по право на заместване в патримониума на низходящите деца и внуци - всичките конституирани като ишци в производството.

В годините и след 1928 г. за Благоевград били одобрени няколко кадастрални и регулационни планове – 1981 г., 1997 г., чиято кадастрална основа без да са настъпили промени в собствеността не е възпроизвеждала действителното фактическо и правно положение от 1928 г. С предвижданията по плановете и неприложената регулация от ищцовия поземлен имот, се оказали придадени към съседния поземлен имот около 43 кв.м. Впоследствие с одобряването и влизането в сила на КKKP през 2006 година, кадастралното и вече съвпадащо с регулацията графично положение от плановете от 1981 година и 1997 година било чисто технически пренесено, без да е извършвано ново същинско заснемане на двата съседни имота и отбелязана материализираната граница между тях.

Ишците твърдят, че с оглед на настъпилото наследствено правопримство върху някогашния поземлен имот, придобит от общите им наследодатели и индивидуализиран с договора от 7 септември 1928 година, процесните 43 квадратни метра като застроено и незастроено място били част от него, тъй като са заключени именно от все още съществуващите стари ограждения и жилищната сграда, намираща се в дъното на парцела и вече 91 години се владеят така от наследниците им. Следователно, спорната квадратура била преминала в собственост на ишците по наследство и давност и владяна от тях към утвърждаването на регулационните планове от 1981 година и 1997 година, чрез които неправилно била залегнала и отразена като

прилежащ терен към парцела на ответниците, както и погрешно била пренесена при одобряването на КККР. Именно за това и тя не била обект на разпореждане и с посочената възмездна сделка, с която в последствие допълнително се легитимирали ищците и се индивидуализира прехвърления УПИ. Претендираната площ била реална част от закупения в миналото терен, който към 6 ноември 1961 година е преминал изцяло в патримониума на ищите. Освен за наследство, се касаело и за присъединяване на давностно владение, осъществявано до смъртта на общите наследодатели Г. и Р. К.и в начален момент 7 септември 1928 година, която не е прекъсвана в годините и продължавала по настоящем. Спорната квадратура представлявала 43 квадратни метра като реален дял от придобития в собственост от 1928 година имот, като застроена и незастроена част от него, но по настоящем неоснователно попадаща и заснета в действащите КККР от 2006 година към терена на поземления имот на ответниците. През 2013 г. било подадено заявление до АГКК-СГКК – гр.Благоевград за открИ.е на процедура по отстраняване на допусната грешка, но с оглед постъпило възражение бил посТ.вен отказ.

Ответниците оспорват твърдението, че ищите са собственици на заявените 43,00 кв.м., представляващи реална част от имот на ответниците с идентификатор № 04279.606.100 по одобрената кадастрална карта за гр. Благоевград и регистри към нея на посочените придобивни основания – наследство и давност. Посочва се, че цитираните нотариални актове и записки към тях, Договор от 07.09.1928г., не легитимират наследодателите на ищите, както и самите ищци като собственици на 43,00 кв.м., попадащи в площта на имот с идентификатор № 04279.606.100, респ. оспорва се и правото на собственост на наследодателите – Г. и Р. К.и. Ответниците оспорват обстоятелството, че е осъществявано давностно владение от ищите и техните наследодатели върху 43,00 кв.м. явно и непрекъснато. Твърди се, че нито ищите, нито наследодателите им са упражнявали владение върху тези 43,00 кв.м. Сочи се, че не е налице хипотезата на присъединяване на владение. Излага се, че между наследодателите на ищите и наследодателите на ответниците никога не е имало спор за тези 43,00 кв.м., но същественото в случая е, че ищите никога не са упражнявали владение върху претендираната площ. Твърди се, че тази площ от първата регулация на Горна Джумая е включена в площта на имота, собственост на наследодателите на ответниците, респ. на наследниците им, като същите са ги владели повече от 80 години и спорната площ е придобита по давност.

По делото в първата инстанция са събрани и приети представените от страните писмени доказателства, изслушани са заключенията по допуснатите и назначени съдебно-техническа и допълнителна съдебно-техническа експертиза, като същите са приети. Разпитани са за страните шестима свидетели.

Настоящият въззивен състав споделя мотивите на обжалваното решение в частта им относно констатациите от фактическа страна по приетите писмени доказателства и доказателствени средства и доколкото пред настоящата инстанция не са приобщени нови доказателства, то счита, че

същите не следва да се преповтарят в настоящото решение и съгласно чл. 272 от ГПК препраща към мотивите на първостепенния съд .

УсТ.вява се, че ищците са наследници на Г. И.ов К., бивш жител на гр. Благоевград, починал на 26.11.1937г., и съпругата му Р. Г. К., бивш жител на гр. Благоевград, починала на 06.11.1961г., а ответниците са наследници на В. П.а А., бивш жител на гр. Благоевград, починала на 06.08.1997г.

С Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 7 от **21.03.1923** г., рег. № 2113, дело № 60/1923г. **Б.О.М.** продал на **К.Я.А. и М. Г. Я.**, следните имоти:

1) Една къща, съдържаща две стаи, с малко двор отпред и отзад, и един яхър с плевня, с пространство четиристотин аршина стари и 2) Една къща, съдържаща две стаи и малко двор отпред и отзад, с пространство двеста аршина стари.

/които според заключението по допуснатата и назначена съдебно-техническа експертиза двете къщи образуват сега една къща, участък IV, А 71, като към тази дата регулационния план от 1923г. все още **не е бил** одобрен с промените по червените линии/.

УсТ.вява се от Нотариален акт за покупко-продажба № 129 от **09.12.1924г.**, рег. № 3006, дело № 205, че при действието на РП от 1923г. наследодателите на ответниците М.Т.С. и П.Д.С. са закупили от **Б.О.М.**, А.Х.,Н.И., Ш.Е. и И.Н., недвижим имот, представляващ една къща, състояща се от две стаи, един коридор, една кухня, един килер и отпред един двор, с пространство 600 аршина стари, при съсед: от ляво – част от къщата на О.А..

Ответниците, на основание наследствено правоприемство от М.С.а, претендират правото на собственост върху имот с идентификатор № 04279.606.100, за което са се снабдили с нотариален акт по обстоятелствена проверка № 19/1988г..

При действието на регулационния план от 1923г. **К.Я.А.** придобива в собственост, на придаващи се по регулационен ред, към собствения му имот/парцел XVI, в кв.18, следните имоти: За 21,12 кв.м. постройка и 58,10 кв.м. празно и застроено място, под пл. № 1452, собственост на М. Т. С., при граници: К.Я., И. Ш. и парцел на М.С.а, **както и** 33,00 кв.м. постройка и 33,00 кв.м. място под същата постройка, под пл. № 1451, за което са представени *Обяснителна бележка № 3304 от 10 май 1928г.* на Горно-Джумайско Градско-Общинско Управление и скица на имота, при изповядването на *Нотариален акт № 57 от 12 май 1928г., том I, рег. № 1048, дело № 62/1928г.*

С Договор за продажба на недвижим имот от **07.09.1928 г. и при действието на плана от 1923г.**, **К.Я.А. и М. Г. Я.**, продават на наследодателите на ищците **Г. И.ов К.**, собствения си недвижим имот, представляващ – Къща, съдържаща две стаи, по-малко двор отпред и отзад, и един яхър с плевня, с пространство четиристотин аршина стари; къща, с пространство 10 аршина стари, съдържаща две стаи и по-малко двор отпред и отзад

/които съгласно заключението по допуснатата и назначена съдебно-техническа експертиза – двете къщи образуват към настоящия момент една къща в участък IV, 71 с най-новия номер 140/

и 21,12 кв.м. постройка и 58,10 кв.м. двор и застроено място, бивша собственост на М.С.а, под пл. № 1452, при съсед: К.Я., И. Ш. и парцел на М.С.а; 4,33 кв.м. постройка и 33,00 кв.м. място под постройката, под пл. № 1451, бивша собственост на И. Ш..

Предвид притежаваното от К. А. и разпореденото от него се усътвства, че същият заедно с М. Г. Я. купуват през 1923г. две къщи, образувачи сега една къща, един яхър с плевня и двор с общо /събрано/ пространство шестстотин аршина стари, а впоследствие през 1928г. продават две къщи /от които втората с пространство от 10 аршина стари/, образувачи една къща, един яхър с плевня и двор с пространство четиристотин аршина стари, и съответно придобитите между двете дати придаваеми места по регулация, т.е. към 1928г., продаденото дворно място е с двеста аршина стари по-малко, т.е. между 1923г. и 1928г., на основание разпоредителни сделки, са отчуждени за съседни парцели двеста аршина стари, равняващи се на 116,00 кв.м.

Видно от *Нотариален акт по обстоятелствена проверка № 19, том I, дело № 73 от 10.02.1988г.* по описа на Н.с. – Нотариус при Благоевградския районен съд, е, че лицата В. П.а А., Е В. Х., К. В. В. /ответник/, Г. В. А /ответник/ и К. В. П. /ответник/ са признати за собственици по наследство и давностно владение на следния недвижим имот, находящ се в гр. Благоевград, а именно: Парцел XI, пл. № 2034, в кв. 116 по плана на гр. Благоевград, целият с квадратура от 314,00 кв.м., урегулиран, при съсед: ул. „Х.Ч.“, наследници на Т. Б., наследници на Р. К. и М. Т., **ведно с построената в същия парцел жилищна сграда**, като В. П.а А. е призната за собственик на 1/2 идеална част от гореописания имот, а Е В. Х., К. В. В., Г. В. А и К. В. П. по на 1/8 идеална част от същия имот.

Нотариалният акт е официален документ, представен е от ответниците и те чрез него обосновават твърденията си, че са признати за собственици по наследство и давностно владение на имота, в който ищците твърдят, че грешно са заснети собствената им реална част от 43 кв.м. .

Този нотариален акт не е оспорен от ищците и при липса на други доказателства по делото относно променен статут на имота към момента на издаване на този нотариален акт, следва да се зачетат констатациите на нотариуса.

Приет като доказателство по делото е *Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 77, том I, рег. № 1887, дело № 75 от 02.07.2009г.* по описа на Виолина Т. – Нотариус с район на действие: Районен съд – Благоевград, вписан в регистъра на НК под № 469, вписан към Служба по вписванията – Благоевград с вх. рег. № 2312/02.07.2009г., Акт № 150, том VIII, дело № 1558/2009г., от който е видно, че Г. Д. К. и Л. Д. Т. са продали на Н. Х. А следния свой съсобствен недвижим имот, находящ се в гр. Благоевград, а именно: Поземлен имот № 04279.606.106, находящ се в гр. Благоевград, община Благоевград, област Благоевград, по КК и КР, одобрени

със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на поземления имот: гр. Благоевград, п.к. 2700, ул. „Х.Ч.“ № 5, с площ на имота, съгласно скица, издадена от СГКК – Благоевград: 303,00 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м./, със стар идентификатор № 2033, кв. 116, парцел 13, при съсед: имот № 04279.606.107, имот № 04279.606.112, имот № 04279.606.100, имот № 04279.606.105, без изградените в поземления имот сгради, който поземлен имот, съгласно документ за собственост, е описан като Поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106, находящ се в гр. Благоевград, община Благоевград, област Благоевград, по КК, одобрена със Заповед № РД-18-32/10.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, с административен адрес в гр. Благоевград, п.к. 2700, ул. „Х.Ч.“ № 5, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м./, който поземлен имот е с площ по скица – 302,00 кв.м., който имот е идентичен с имот със стар идентификационен № 2033, при съсед: поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100, с начин на трайно ползване – ниско застрояване на В. П.а А., Е В. Х., К. В. В., Г. В. А, К. В. П.; поземлен имот с идентификатор № 04279.606.105, с начин на трайно ползване – ниско застрояване на В.В.Т.; поземлен имот с идентификатор № 04279.606.107, с начин на трайно ползване – ниско застрояване на И. А Ц. и на Т. И.ов Ц.; поземлен имот с идентификатор № 04279.606.112, с начин на трайно ползване – за второстепенна улица на община Благоевград, без изградените в имота сгради.

УсТ.вява се от *Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 137, том I, рег. № 3203, дело № 133 от 19.11.2009г.* по описа на Виолина Т. – Нотариус с район на действие: Районен съд – Благоевград, вписан в регистъра на НК под № 469, вписан към Служба по вписванията – Благоевград с вх. рег. № 4065/19.11.2009г., Акт № 163, том XIV, дело № 2712/2009г., че Н. Х. А и съпругата му Н. А.а Аа продали на Б. И. Н.а, Р. И. В., Венетка И. И., Г. Д. К., Л. Д. Т., И. С. Г., Н. С. Н., Г. Н.Ст. и М. Н. З., при следните квоти – по 1/12 идеална част на Б. И. Н.а, Р. И. В. и Венетка И. И. и по 1/8 идеална част на Г. Д. К., Л. Д. Т., И. С. Г., Н. С. Н., Г. Н.Ст. и М. Н. З., подробно описания по-горе свой собствен недвижим имот поземлен имот № 04279.606.106, придобит по време на брака им в режим на съпружеска имуществена общност, находящ се в гр. Благоевград.

По отношение констатираното от разпита на свидетелите, въззивният съд препраща към мотивите на първоинстанционния съд, като кредитира техните показания, доколкото същите са последователни и безпротиворечиви.

По делото районният съд е допуснал и назначил съдебно-техническа експертиза и допълнителна такава, изготвени от вещото лице инж. Валентин Юруков, които въззивният съд кредитира като пълни, ясни и обосновани.

По отношение на параметрите, кадастралните, регулационните граници и отреждането на съседните имоти по силата на различните планове, счиТ. от момента на придобИ.ето им до настоящия момент, вещото лице излага

следното:

а) по неодобряван геодезически /кадастрален/ план от 1923г.: имотът на ищците е заснет и показан под пл. № 1453 с площ от 351,11 кв.м. /600 аршина стари/ и с площ по документ от 400 аршина стари /232,00 кв.м./ - по Договор за продажба на недвижим имот от 07.09.1928г. Имотът на ответниците е заснет и показан под пл. № 1452 с площ от 351,51 кв.м. /600 аршина стари/ и с площ по документ от 600 аршина стари /348,00 кв.м./ - по Нотариален акт № 129 от 09.12.1924г.

По одобрен регулационен план от 1923г.: за имота на ищците /с пл. № 1453/ е отреден парцел XVI-1453, в кв. 18, с изчислена площ по регулационен план от 303,07 кв.м., и без изрично описана площ на парцела. За имота на ответниците /с пл. № 1452/ е отреден парцел XV-1452, в кв. 18, с изчислена площ по регулационен план от 289,51 кв.м. и изчислена площ по плана на Горна Джумая като урегулирано положение от 288,78 кв.м.

б) по неодобряван кадастрален план от 1955г.: имотът на ищците е заснет и показан под пл. № 333, с изчислена площ от 337,74 кв.м. Имотът на ответниците е заснет и показан под пл. № 334, с изчислена площ от 287,16 кв.м.

По одобрен регулационен план от 1955г.: за имота на ищците /с пл. № 333/ е отреден парцел XII-333, в кв. 55, с изчислена площ по регулационен план от 293,74 кв.м. За имота на ответниците /с пл. № 334/ е отреден парцел XI-334, в кв. 55, с изчислена площ по регулационен план от 294,28 кв.м.

в) по попълване на кадастрален план от 1964г.: имотът на ищците е заснет и показан под пл. № 333, с изчислена площ от 312,46 кв.м. по спорната граница и площ от 351,62 кв.м. по стените на съществуващата сграда и граница зад сградата. Имотът на ответниците е заснет и показан под пл. № 334, с изчислена площ от 330,21 кв.м. по спорната граница и площ от 291,04 кв.м. по стените на съществуващата сграда и граница зад сградата.

По регулационен план от 1964г.: за имота на ищците /с пл. № 333/ е отреден парцел XII-333, в кв. 55, с изчислена площ по регулационен план от 305,07 кв.м. За имота на ответниците /с пл. № 334/ е отреден парцел XI-334, в кв. 55, с изчислена площ по регулационен план от 306,23 кв.м.

Вещото лице навежда, че разликата в площите на имотите между плановете от 1955г., който е в М 1:1000, и 1964г., който е в М 1:500, се дължи на различната графическа точност между двата мащаба.

г) по неодобрен кадастрален план от 1975г.: имотът на ищците е заснет и показан под пл. № 2033, с изчислена площ от 307,90 кв.м. Имотът на ответниците е заснет и показан под пл. № 2034, с изчислена площ от 315,05 кв.м.

д) **по одобрен кадастрален план от 1981г.:** имотът на ищците е заснет и показан под пл. № 2033, с изчислена площ от 307,90 кв.м. Имотът на ответниците е заснет и показан под пл. № 2034, с изчислена площ от 315,05 кв.м.

По одобрен регулационен план от 1981г.: за имота на ищците /с пл. №

2033/ е отреден парцел XII-2033, в кв. 116, с изчислена площ по регулационен план от 307,90 кв.м. За имота на ответниците /с пл. № 2034/ е отреден парцел XI-2034, в кв. 116, с изчислена площ по регулационен план от 315,05 кв.м., идентична на площта от 314,00 кв.м. по Нотариален акт № 19 от 10.02.1988г.

е) **по одобрен кадастрален план от 1997г.:** имотът на ищите е заснет и показан под пл. № 2033, с изчислена площ от 303,30 кв.м. Имотът на ответниците е заснет и показан под пл. № 2034, с изчислена площ от 314,80 кв.м.

По одобрен и действащ регулационен план от 1997г.: за имота на ищите /с пл. № 2033/ е отреден парцел XIII-2033, в кв. 116, с изчислена площ по регулационен план от 302,76 кв.м. За имота на ответниците /с пл. № 2034/ е отреден парцел XII-2034, в кв. 116, с изчислена площ по регулационен план от 314,80 кв.м., идентична на площта от 314,00 кв.м. по Нотариален акт № 19 от 10.02.1988г.

ж) **по одобрената и действаща КKKP за землището на гр. Благоевград от 2006г.:** имотът на ищите е заснет и показан като поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106, с площ по цифров модел от 303,32 кв.м., идентична на площта по Нотариален акт № 77 от 02.07.2009г. Имотът на ответниците е заснет и показан като поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100, с площ по цифров модел от 316,27 кв.м.

На следващо място експертът навежда, **че предходните** – преди одобряване на КKKP, **влезли в сила** кадастрални заснемания, са кадастралните планове, изработени, процедирани и одобрени при действието на ЗТСУ и ППЗТСУ от 1981г. и от 1997г., **в които процесните части от имоти/сгради на граничната линия липсват.** Посочва се, че предходните преди тях кадастрални планове от 1923г., 1955г. и 1964г. са изработени при действието на закони /Закона за благоустройството на населените места в Царство България, Закон за ПИНМ и ППЗПИНМ/, които не са предвиждали одобряване на кадастралните планове, като основа на регулационните планове. Излага се, че по тази причина тези планове не могат да се ползват и като основа при изработване на КKKP по чл. 41, ал. 1, т. 1 от ЗКИР и чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредба № 3/2005г. към ЗКИР.

Прави извод, че предходните – преди одобряване на КKKP, влезли в сила регулации, са регулационните планове, изработени, процедирани и одобрени от 1923г., 1955г., 1964г., 1981г. и 1997г. – действащ и към момента, **по силата на които процесните части от имоти/сгради на граничната линия между двата имота попадат винаги в парцела на ответниците.**

Вещото лице заключава, че от изброените по-горе регулационни планове, **само регулационните граници от одобрените регулационни планове от 1981г. и от 1997г. – действащ и към момента, изработени, процедирани и одобрени при действието на ЗТСУ и ППЗТСУ,** могат да се ползват като имотни граници при изработване на кадастрална карта по чл. 41, ал. 1, т. 1 от ЗКИР и чл. 14, ал. 1, т. 3 от Наредба № 3/2005г. към ЗКИР.

В експертното заключение се сочи, че към момента на депозиране на исковата молба /21.08.2014г./ за V^{ти} микрорайон на гр. Благоевград няма

действащ кадастрален план, като предходният такъв преди кадастралната карта е от 1997г., който план е бил в сила /действащ/ до 12.07.2006г., когато влиза в сила одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри на землище гр. Благоевград с обявление за одобрението, публикувано в ДВ, бр. 48 от 13.06.2006г. Излага се също така, че към момента на депозиране на иска и към настоящия момент за V^{ти} микрорайон на гр. Благоевград действащ /в сила/ е регулационният план, одобрен със Заповед № 887 от 10.11.1997г. на Кмета на Община Благоевград.

Вещото лице твърди, че поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106, с площ от 303,00 кв.м. по КKKP на ищците по кадастрален план от 1997г. отговаря /е идентичен/ на имот с пл. № 2033, с площ на имота от 303,30 кв.м. Сочи се, че по регулационен план от 1997г. за имот с пл. № 2033 е отреден парцел XIII-2033, кв. 116, с изчислена площ от 302,76 кв.м., като тази площ е идентична на площта от 303,07 кв.м. на парцел XVI-1453, кв. 18 по регулационния план от 1923г., по който план са уреждани всички регулационни сметки за парцела със съседните имоти по силата на Нотариален акт № 57 от 12.05.1928г. и Нотариален акт № 150 от 12.12.1928г. По отношение на поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100, с площ от 316,00 кв.м. по КKKP на ответниците по кадастрален план от 1997г., вещото лице навежда, че същият отговаря /е идентичен/ на имот с пл. № 2034, с площ на имота от 314,80 кв.м. Сочи се, че по регулационен план от 1997г. за имот с пл. № 2033 е отреден парцел XII-2034, кв. 116, с изчислена площ от 314,80 кв.м., като тази площ не е идентична на площта от 289,51 кв.м. на парцел XV-1452, кв. 18 по регулационния план от 1923г. и на площта от 288,78 кв.м., по който план са уреждани всички регулационни сметки за парцела със съседните имоти. Излага се, че площта от 316,00 кв.м. за поземления имот е идентична на площта от 315,05 кв.м. за парцел XI-2034, кв. 116 по регулационния план от 1981г. и площта от 314,00 кв.м. на същия парцел по силата на Нотариален акт № 19 от 10.02.1988г.

Излага се, че в кориците по делото липсват представени нотариални актове на ответниците, като такива не са били открити и при извършената от вещото лице проверка, касаеща отчуждаване относно имотите на ищците и последващо възстановяване на собствеността. Твърди се, че единствените такива документи, от които може да се съди за отчуждаване по регулация, са издадена Скица в М 1:250 към вх. № 2667 от 04.11.1925г. за парцел XV, пл. № 1452 по плана на гр. Горна Джумая, с изчислена площ като урегулирано положение от 288,78 кв.м.

Експертът сочи, че на място за поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 по КKKP е приложена регулация от 1923г. по отношение изцяло източната, южната и З.ната граница на имота. По отношение на северната граница на поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 с поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100 по КKKP е приложена регулация от 1923г. в участъка между двете основни жилищни сгради в двата имота – от изток към улицата. Констатира се, че в участъка от двете основни жилищни сгради до старата жилищна сграда в имот с идентификатор №

04279.606.106 на място няма ограда, **но видно от плановете от 1955г., 1964г. и отчасти от 1981г. също е приложена регулацията от 1923г.** Посочва се, че в останалия участък от старата жилищна сграда до дъното на двата имота от 3. е налице неприложена регулация поради присъстваща на място сграда. Констатира се, че мероприятията за отчуждаване по регулация са извършвани само и единствено по регулационния план от 1923г.

Излага се в експертното заключение, че индикация, **че регулационните сметки между двата имота са уредени документално и напълно по регулационния план от 1923г. е Договор за продажба на недвижим имот от 07.09.1928г., с който К.Я.А. и М. Г. Я. продават на Г. И.ов К. две къщи, от които втората с пространство от 10 аршина стари, образуващи една къща, един яхър с плевня и двор с пространство 400 аршина стари, като от придобитите през 1923г. две къщи, образуващи сега една къща, един яхър с плевня и двор с общо /събрано/ пространство от 600 аршина стари, т.е. към 1928г. продаденото дворно място е с 200 аршина стари по-малко, т.е. между 1923г. и 1928г., на основание разпоредителни сделки, са отчуждени за съседни парцели 200 аршина стари, равняващи се на 116,00 кв.м. и част от едната къща.** Вещото лице прави извод, че втора индикация, че регулационните сметки между двата имота са уредени документално и напълно по регулационен план от 1923г., е **изобразеното на кадастралните планове от 1955г. и 1964г., където в границите на двата парцела на регулационната линия към улицата на калкан има вече построени две жилищни сгради, а именно масивна жилищна сграда на един етаж в имот с пл. № 333 и масивна жилищна сграда – на три етажа в имот с пл. № 334, с местоположение и форма според предвиждането на червените петна за строителство, означени в регулационния план от 1923г.**

Констатира се от експерта, че гр. Благоевград с ЕКПОУ 04279 е от първи функционален тип за градове над 70 000 жители. На място границата между двата имота в участъка между основните жилищни сгради и старата жилищна сграда – къща, в поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 /на ищците/, не е материализирана с ограда, а от дървени платна и дъски, без колове между тях, като преминава по черната линия /Приложение № 22 към експертизата/, продължава по гърба на старата жилищна сграда на ищците по зелената линия и след това продължава по каменен зид. Експертът навежда, че тази констатирана на място граница съответства на кадастралните граници, показани в неодобряваните кадастрални планове от 1955г. и 1964г., с разлика само в местоположението на каменния зид. Вещото лице е извършило оглед на място, като констатациите от същия са обективирани в цветна скица в М 1:150 /Приложение № 22 към експертизата/, съгласно който:

- с плътна черна линия е показана границата между двата имота с идентификационни №№ 04279.606.106 и 04279.606.100 по одобрената КKKP, която линия е идентична на регулационната линия между двата имота като парцели XIII-2033 и XII-2034 в кв. 116 по действащия към момента регулационен план от 1997г.;

- с червена линия е показана регулационната граница по плана от

1923г., по която са уреждани всички регулационни сметки между двата имота като парцели XIV-1453 и XV-1452 в кв. 18;

- на място в границите на поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100 /на ответниците/ по одобрената КККР /стар пл. № 2034 по плана на 1997г./ присъства част от старата жилищна сграда-къща /със зелени линии/ във вида, показан без сигнатура на извадката от КРП от 1923г. в границите на имот с пл. № 1453 /Приложение № 3 към експертизата/ и във вида, показан със сигнатура ПЖ 1 на извадка от КРП от 1955г. в границите на имота с пл. № 333 /Приложение № 10 към експертизата/ и със сигнатура ПЖ 1 на извадката от КРП от 1964г. с преминаваща през нея спорна граница /Приложение № 13 към експертизата/. Излага се, че зад сградата от 3. на място присъства и малко дворно място, заградено с каменни зидове с дебелина от 0,50м., новоизградена баня. Посочва се, че частта от старата сграда-къща – това дворно място и новата баня, тонирани в жълто, се ползват от ищите като общата площ е 40,91 кв.м., от които старата сграда е с площ от 26,37 кв.м., банята е 4,54 кв.м. и дворното място с дебелината на зидовете е 10,00 кв.м.;

- между основните жилищни сгради в двата имота на място присъства каменен зид с дебелина от 0,50м., строен по регулационна граница между двата имота като парцели XV-1452 и XVI-1453 в кв. 18 по плана от 1923г., на основание Договор от 21.08.1948г. /Приложение № 6 от експертизата/;

- на място границата между двата имота в участъка между основните жилищни сгради и старата жилищна сграда-къща в поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 /на ищите/ не е материализирана с ограда, а от дървени платна и дъски, без колове между тях, като вещото лице сочи, че на място личат основите от масивната ограда, която е съществувала и е показана като масивна ограда в плана от 1964г. /Приложение № 13 от експертизата/;

- в скицата е отбелязана /тонирано в зелено/ и къщата от 10 аршина стари, обект на т. 2 от Договор за продажба на недвижим имот от 07.09.1928г. до регулационната линия /червена/ по плана от 1923г., като част от къща, обект № 2 по Нотариален акт № 7 от 21.03.1923г.

На следващо място в експертизата се констатира, че с Нотариален акт № 7 от 21.03.1923г. Б.О.М. продава на К.Я.А. и М. Г. Я. следните имоти: една къща, съдържаща две стаи, с малко двор отпред и отзад, и един яхър с плевня, с пространство 400 аршина стари; една къща, съдържаща две стаи и малко двор отпред и отзад, с пространство 200 аршина стари. Соци се, че двете къщи образуват сега една къща, участък IV, А 71, както и че имотът, описан в този нотариален акт, е идентичен на имот с пл. № 1453 по плана от 1923г. /Приложение № 3 към експертизата/, **но не е идентичен в цялост** с поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 по КККР, като идентичността е частична – за площ от 196,27 кв.м., т.е. 338 аршина стари.

Констатира се в експертното заключение, че с Нотариален акт № 57 от 12.05.1928г. К.Я.А. придобива собственост на придаващи се по регулационен

ред към собствения му парцел XVI в кв. 18 на следните имоти: 1) за 21,12 кв.м. постройка и 58,10 кв.м. празно и застроено място под пл. № 1452, собственост на М.С.а, при граници: К.Я., И. Ш. и парцела на М.С.а; 2) за 33,00 кв.м. постройка и 33,00 кв.м. място под същата постройка под пл. № 1451. Твърди се, че и двете части са част от поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106 по КККР.

Вещото лице прави извод, че процесната част от 43,00 кв.м., описана в исковата молба, а всъщност владяна на място с площ от 40,91 кв.м., тонирана в жълто на скицата – Приложение № 22 към експертизата, представлява част от имота, описан в Нотариален акт № 7 от 21.03.1923г., като закупена собственост от К. Янков, но не представлява част от имота, продаден от К.Я. на Г. И.ов К. /наследодател на ищите/ по силата на Договор за продажба на недвижим имот от 07.09.1928г.

Въз основа на направените констатации от страна на експерта по отношение на Нотариален акт № 7 от 21.03.1923г. и Договор за продажба на недвижим имот от 07.09.1928г., се прави извод, че К.Я.А. и М. Г. Я. купуват през 1923г. две къщи, образуващи сега една къща, един яхър с плевня и двор с общо /събрано/ пространство 600 аршина стари, а впоследствие през 1928г. продават две къщи, от които втората с пространство от 10 аршина стари, образуващи една къща, един яхър с плевня и двор с пространство 400 аршина стари и съответно придобитите между двете дати придаваеми места по регулация. **Прави се извод, че** към 1928г. продаденото дворно място е с 200 аршина стари по-малко, т.е. между 1923г. и 1928г., на основание разпоредителни сделки, са отчуждени за съседни парцели 200 аршина стари, равняващи се на 116,00 кв.м. и част от едната къща. Сочи се, че къщата от 10 аршина стари е показана в тонирано зелено на скицата от *Приложение № 22* към експертизата.

Прието е и *допълнително заключение* по приобщената по делото *съдебно-техническа експертиза*. Посредством същото експертът е изработил комбинирана скица, в която е отразил имотните и регулационни граници между имотите на ищите и на ответниците по всички предходни планове и действащата кадастрална карта, както и фактическото положение, констатирано на място */от л. 93 до л. 101 от делото/*. При изслушването си в съдебно заседание вещото лице поддържа изводите които е направил.

Районният съд направил краен извод за неоснователност на исковата претенция. Като водещ мотив извел, че макар да се доказало, че ищите имат качеството на наследници на Г. К. и Р. К., то не се усТ.вила една от кумулативните предпоставки, а именно, че правото на собственост върху процесната част е съществувала в патримониума на наследодателите на ищите, поради което неоснователно се явява твърдяното от ищите придобивно основание – наследствено правоприемство. Приел, че не се усТ.вява ищите да са владели необезпокоявано процесната спорна част за посочения от тях давностен период, счиТ. от 1928г. Анализирайки благоустройствените закони, действащи по време, съдът приел, че е имало

законова забрана за придобиване на реална част от парцел по давностно владение.

От правна страна, въззивният съд приема следното:

Предаден е иск с правно основание чл.54 ал.2 ЗКИР във вр. с чл.124 ал.1 ГПК. Както е посочено с т.5 от Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2014 г., ОСГК - Грешното заснемане в кадастралната карта на границите на един недвижим имот не води до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, защото кадастралната карта няма вещно-прехвърлително действие. Искът по чл. 54 ал.2 ЗКИР, не е обуславящ по отношение на отделно предявения иск за собственост на същия имот. Тъй като предметът на делата в усъществителната им част е идентичен, искът по чл. 54 ал.2 ЗКИР, се поглъща от иска за собственост.

Разпоредбата на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР определя непълнотите или грешките в кадастралната карта като „несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри“. Когато тези несъответствия не са свързани със спор за право на собственост, поправянето им се извършва по административен ред. Когато непълнотите или грешките на основните данни в кадастралната карта или кадастралния регистър са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаване на спора по съдебен ред съгласно чл. 54, ал. 2 ЗКИР. Спорът за материално право най-често се изразява в това, че реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот.

Искът по чл. 54, ал. 2 ЗКИР цели да усъществи безспорно пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта. Той представлява положителен усъществителен иск за собственост към настоящия момент, при наведени най-често от ищеца твърдения за неточното заснемане на имота му или на части от него в кадастралната карта като част от имота на ответника, или незаснемането му като самостоятелен имот. В производството по иска за собственост съдът изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта. При уважаване на иска, в диспозитива на съдебния акт следва да се усъществи правото на собственост, както и в какво се състои непълнотата или грешката в кадастралната карта. Съдебното решение, придружено от скица-проект, ще бъде основание за изменение на кадастралната карта от органите по кадастъра /така в мотиви на Решение № 50138 от 10.01.2023 г. на ВКС, второ г.о. по гр. дело № 1128 по описа за 2022 г./.

За доказване право на собственост придобито на основание наследственото правоприемство следва да се усъществят два правопораждащи факта: че претендиращият да е придобил вещните права, има качеството на наследник, както и че наследодателят му е бил собственик на имота и той е бил част от откритото след смъртта му наследство.

Точно такива са и твърденията в поправената искова молба, а именно,

че : с оглед на настъпилото наследствено правоприемство върху някогашния поземлен имот, придобит от общите им наследодатели - Г. К., починал на 26.11.1937 г. и Роза К., починала на 6 ноември 1961 година, и индивидуализиран с договора от 7 септември 1928 година, процесните 43 квадратни метра като застроено и незастроено място били част от него, тъй като са заключени именно от все още съществуващите стари ограждения и жилищната сграда, намираща се в дъното на парцела и вече 91 години се владеят така от наследниците им. Следователно, спорната квадратура била преминала в собственост на ищите по наследство и давност и владяна от тях към утвърждаването на регулационните планове от 1981 година и 1997 година, чрез които неправилно била залегнала и отразена като прилежащ терен към парцела на ответниците, както и погрешно била пренесена при одобряването на КKKP. Именно за това и тя не била обект на разпореждане и с посочената възмездна сделка, с която в последствие допълнително се легитимирали ищите и се индивидуализира прехвърления УПИ. Претендираната площ била **реална част от закупения в миналото терен**, който към 6 ноември 1961 година е преминал изцяло в патримониума на ищите. Освен за наследство, се касаело и за *присъединяване на давностно владение, осъществявано до смъртта на общите наследодатели Г. и Р. К. и в начален момент 7 септември 1928 година*, която давност не е прекъсвана в годините и продължавала понастоящем. С предвижданията по плановите и неприложената регулация от ищцовия поземлен имот, се оказали придадени към съседния поземлен имот около 43 кв.м. Впоследствие с одобряването и влизането в сила на КKKP през 2006 година, кадастралното и вече съвпадащо с регулацията графично положение от плановите от 1981 година и 1997 година било чисто технически пренесено, без да е извършвано ново същинско заснемане на двата съседни имота и отбелязана материализираната граница между тях.

В обстоятелствената част на исковата молба следователно е посочено придобивното основание, на което наследодателите са станали носители на вещни права върху спорния имот, за да усТ.вят ищите, че имотът е бил в наследството към момента на открИ.ето му. В хода на производството са ангажирани доказателства за усТ.вяване на правопораждащия вещните права факт.

В тази връзка следва да се посочи, че е неоснователно възражението, направено с въззивната жалба, че първоинстанционният съд не е дал адекватни указания с разпределянето на доказателствената тежест на страните и произтичащата от това необходимост да ангажират съответни доказателства. Видно от изготвения с определение № 906808 от 17.08.2020 г. проект за доклад /л.43 и сл. от първоинстанционното дело/, по-късно обявен за окончателен в първото по делото съдебно заседание на 27.04.2021 г., съдът е посочил, че всяка страна е длъжна да усТ.ви фактите, на които основава своите искания и възражения. Дал насока, че на първо място ищите следва да усТ.вят наличие на влязъл в сила кадастрален или регулационен план, както и че на този план е налице непълнота / грешка, наличие на правен спор с ответниците върху имота, респективно частта от него, засегната от

непълнотата /грешката. Ищците ще следва да докажат правото си на собственост върху имота, засегнат от непълнотата/грешката, на твърдяното в исковата молба придобивно основание: наследствено правоприемство и изтекла в тяхна полза придобивна давност. В тежест на ответниците е възложена, да проведат насрещно доказване като опровергават твърденията на ищците и да докажат наведените в отговора на исковата молба твърдения, че са придобили имота и спорната част на твърдяното придобивно основание наследствено правоприемство и изтекла в тяхна полза придобивна давност.

Въззивният съд намира, че доказателствената тежест е разпределена правилно и не е налице твърдяното с въззивната жалба процесуално нарушение от страна на първоинстанционния съд.

Собствена ли е била на наследодателите на ищците, претендираната реална част от 43 кв.м. и част ли е от техния закупен през 1928 г. недвижим имот, която да е заснета погрешно към съседния имот на ответниците?

Въззивният съд дава отрицателен отговор на този въпрос.

Този извод се налага от анализа на събраните писмени доказателства, направен и чрез изводите и заключението на СТЕ.

УсТ.ви се, че от претендираната реална част от 43,00 кв.м., всъщност в съседния имот попадат 40.91 кв.м., като от тях 26.37 кв.м. са част от стара къща; 4.94 кв.м допълнително строена баня и 10.кв.м. – свободно дворно място, заедно с каменните зидове. Претендираната реална част представлява част от имота, описан в Нотариален акт № 7 от 21.03.1923г., като закупена собственост от К.Я., но не представлява част от имота, продаден от К.Я. на Г. И.ов К. /наследодател на ищците/ по силата на Договор за продажба на недвижим имот от 07.09.1928г. Ето защо следва да се сподели направения извод от първоинстанционния съд, че макар и да се доказва, че ищците имат качеството на наследници на Г. К. и Р. К., то не се доказва, че правото на собственост върху процесната част е съществувала в патримониума на наследодателите на ищците, поради което неоснователно се явява твърдяното от ищците придобивно основание – наследствено правоприемство, свързано с придобит от наследодателите чрез покупко-продажба от 1928 г. недвижим имот. Вещото лице е направил извод, че за парцела на наследодателите на ищците 16-1453 по одобрения регулационен план за 1928 г. са уредени регулационните сметки. Не е открил обаче документи, които да удостоверяват придобити по регулация части, които се придават за упълномеряване на съседния парцел 15-1452, но насочва към скицата на л. 251 от първоинстанционното дело. Вещото лице е констатирало във връзка с тази издадена скица от 04.11.1925 г. / съображения л.314 и сл. от първоинстанционното дело/ какви са площите за урегулиране на парцел 15-1452 и че от съседния парцел 16-453 каква площ се придава. Във всички обаче одобрени и неодобрени планове до този момент, претендираната с исковата молба част е заснета като такава от имота на ответниците. Вещото лице обосновава и тезата си, защо приема за приложен регулационния план от 1923 г., правейки анализ на площите, които са продадени по обсъдените вече нотариални актове, както и поради по-късно разрешено строителство в двата

парцела, което било законово недопустимо, ако не са уредени сметките по придаваемите места.

Първият дворищно - регулационният план за населеното място е одобрен със Заповед №1155/19.04.1923 г. и при действието по това време на Закона за благоустройството на населените места в княжество България от 22.01.1905г., публикуван в ДВ, бр. 67/1905г., действал от 1905г. до 1941г./.

Разпоредбата на чл.34 от Закона за благоустройството на населените места в Царство България от 1905г./отм./ изрично предвижда, че когато към едно дворище се придава съседно място, според утвърдената дворищна регулация, стопанинът на такова дворище е длъжен да отчужди придаваемото се към двора му съседно място най-много в три години време. След този срок съседът може, ако пожелае, да заяви в кметството да бъде снабден с изпълнителен лист, за да събере стойността на мястото си, което се придава по регулация към съседен двор.

Вещноправният ефект от изменението на дворищната регулация настъпва по силата на самата регулация, а неизпълнението на задължението за заплащане на обезщетение поражда единствено облигационни правоотношения между страните, като е уредена облекчена процедура за събиране на вземането по обезщетението, възникнало по силата на придаването, респ. отнемането по регулация на части от имот.

С решение № 200 от 11.05.2011 г. по гр. д. № 439/2010 г. на ВКС, I-во г. о., пост. вено в производство по чл. 290 ГПК, е прието, че ТР № 3/1993 г. на ОСГК на ВС има отношение не само към дворищнорегулационните планове, изработени при действието на ЗТСУ /отм./, но и към тези, които са приети при действалите преди това закони - ЗПИНМ, ЗБНМ, Закон за благоустройство на населените места в Княжество /Царство/ България /Обн., ДВ, бр. 67 от 1905 г., отм., ДВ, бр. 117 от 31.05.1941 г./.

Това е така, тъй като ако не е бил приложен планът, приет при действието на ЗТСУ /отм./, съдът следва да проследи дали е бил приложен някой от предходните планове, приети при действието на по-стари закони. Посочено е също, че макар тълкувателният акт да е приет при действието на ЗТСУ /отм./, той не е изгубил значението си и при действието на ЗУТ и ЗКИР.

Кога следва да се счита за приложен предходният дворищнорегулационен план. По този въпрос е налице съдебна практика, обобщена както се посочи с ТР № 3 от 15.07.1993 г. на ОСГК на ВС. С него е прието, че дворищнорегулационният план следва да се счита за приложен тогава, когато настъпи трансформация на регулационните линии в имотни граници в хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ /отм./. Разяснено е, че при действието на ЗТСУ /отм./ дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие по отношение на частите от имоти, придадени към съседни парцели. Собствеността върху придаваемите части преминава по силата на самата регулация, но докато планът не бъде приложен, той може да бъде изменен по реда на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ /отм./, при което новият план се създава въз основа на положението на имотите преди регулацията - т. е. отчуждителното действие на регулацията отпада.

Когато обаче старият план е бил приложен, новият план зачита парцелните граници по стария план като имотни. С тълкувателния акт е прието и това, че ако предшестващият план не е приложен, се отива към по-ранния, докато се усТ.ви приложен план или положението на имотите към първия одобрен дворищнорегулационен план на населеното място, който в случая е от 1923 г..

Експертът е посочил, че по одобрената и действаща КККР за землището на гр. Благоевград от 2006г.: имотът на ишците е заснет и показан като поземлен имот с идентификатор № 04279.606.106, с площ по цифров модел от 303,32 кв.м., идентична на площта по Нотариален акт № 77 от 02.07.2009г. Имотът на ответниците е заснет и показан като поземлен имот с идентификатор № 04279.606.100, с площ по цифров модел от 316,27 кв.м.

На следващо място експертът заключава, че предходните – преди одобряване на КККР от 2006 г., влезли в сила кадастрални заснемания, са кадастралните планове, изработени, процедирани и одобрени при действието на ЗТСУ и ППЗТСУ от 1981 г. и от 1997 г.

Въззивният съд приема, че старият план от 1923 г. е бил приложен, и новият план от 1981, а после и от 1997 г. е зачел парцелните граници по стария план като имотни, в последствие отразени и в КККР от 2006 г.

По принцип отчуждителното действие на дворищнорегулационния план е под условие - приложението на плана, което освен с изплащане на обезщетение на собствениците на придадените по регулация части, може да бъде осъществено и със заемането на придадената част, и владението □ в продължение на повече от 10 години. УсТ.вено е фактическото положение на място. Малко над 20 кв.м. от претендираните 43 кв.м. попадат в стара паянтова сграда, като според експерта няма законова забрана дворищна регулационна линия да се проектира да минава през такава сграда, която да е част от придаваемото място, подлежащо на обезщетяване.

Липсват категорични свидетелски показания след първоначалното урегулиране на имотите през 1923 г. и придаване на част от парцел 16 - 1453 към парцела на ответниците 15-1452 до смъртта на общите наследодатели на ишците / последният е поч. през 1961 г. /, същите да са били във владение конкретно на тази придаваема част.

Напротив – осъществено е строителство и в двата парцела, което е индиция за уредени сметки, което сочи и на приложение на плана до такава придадената част, като стабилизирането на последиците от отчуждителното действие на регулацията в случая е свързано и със заемане на част от придадените части и продължилото повече от 10 години владение, с оглед данните от свидетелските показания и експертизата, че всеки от съседните имоти има самостоятелен вход и не може да се преминава безпрепятствено, а с оглед данните и по издадения в полза на ответниците констативен нотариален акт, неоспорен в хода на съдебното производство. Това, че в частта от старата къща наследодателите на ответниците и ответниците са дали съгласие една от ишците с членове на нейното семейство да живее там / свидетелските показания, ангажирани от страните, усТ.вяват, че в старата турска къща, която е изградена от кирпич с каменни основи,

живеят Н. С. Н. с дъщеря си – Р. И. В., както и И. С. Г., последният непостоянно/, се обяснява от свидетелката В. П. с житейски съображения през годините, наложени от проява на разбиране към проблемите на тези лица, като пояснява какви са били конкретните съображения да се допуснат да продължат да обитават частта от старата сграда, попадаща в имота на ответниците. Дори и да се приеме, че тази част не е заета от собствениците на образувания през 1923 г. парцел 15 – 1452, не следва да се изключва хипотезата, че придаваемото място е заплатено или ако не е - че вземането за обезщетение е погА.о по давност, ако не е било изплатено, доколкото се касае за облигационно вземане, доколкото както се посочи експертното заключение е в насока, че праводателите на ишците не са закупили процесната реална част през 1928 г., а парцел 16-1453 , образуван по плана за 1923 г. на населеното място е с уредени регулационни сметки, като по-късно и в двата съседни парцела е осъществено ново строителство, което би било недопустимо при неуредени сметки.

Следва да се има предвид и че никоя от страните не би могла да придобие по давност реална част от урегулиран поземлен имот /предвид изричната забрана - изцяло за периода 01.06.1973 г. – 31.03.2001 г., а преди и след този период, предвид необходимостта частта да отговаря на изискванията за самостоятелно урегулиране, плюс допълнителни изисквания/. В тази връзка въззивният съд споделя изложените мотиви на първоинстанционния съд по отношение наведеното от ишците придобивно основание – давност - и препраща към тях. С оглед на въведените от ишците твърдения, че владението върху процесната реална част от поземления имот е започнало преди действието на ЗТСУ или счиТ. от 1928г., освен неприложимостта на нормата на чл. 181 от ЗТСУ /отм./, то от събраните гласни доказателства не се усТ.вява осъществено несъмнено спокойно, непрекъснато и явно владение на процесната реална част, както и към кой момент е налице присединяване на владение на наследодателите на ишците, а също и пространствения обхват на това владение .

Предвид гореизложеното, съдът намира, че не се усТ.ви ишците и техните общи наследодатели да са владели спокойно, непрекъснато и явно процесната спорна част за посочения от тях давностен период, счиТ. от 1928г., за да се приеме, че са станали собственици на тази част по давност. Липсват данни през 2009 г., закупувайки имота, същият да е бил с неуредени регулационни сметки. Ето защо при липсата на усТ.вено съществуване на правото на собственост на посочените от ишците придобивни основания върху процесния имот, предявеният иск се явява недоказан, поради което следва да бъде отхвърлен. В одобрената и действаща КKKP за землището на гр. Благоевград от 2006г. не е допусната твърдяната грешка при заснемане на претендираната от ишците площ от 43 кв.м., която реална част не се доказва да е тяхна собственост на претендираното основание – наследствено правопримство и давност.

Не е допуснато процесуално нарушение при конституиране на наследниците на починалия Г. Н.Ст., с ЕГН: *****. Датата на смъртта му 29.07.1921 г. е след датата на последното провело се открито съдебно

заседание, когато е завършено съдебното дирене, а съгл. разп. на чл. 229 ал.2 ГПК – при смърт на някоя от страните, ако е било завършено съдебното дирене, производството се спира след постъпване на решението по делото.

В случая наследниците са конституирани след постъпване на съдебния акт.

По изложените съображения въззивната жалба се явява неоснователна и поради съвпадане на крайните изводи на настоящата инстанция с тези на районния съд, първоинстанционното решение следва да се потвърди .

По отношение на разноските:

С оглед изхода на производството, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, въззивниците следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемите направените от тях разноски в настоящото производство, чиито общ размер, съобразно представения Списък по чл. 80 от ГПК е 550.00 лв. за адвокатско възнаграждение.

Водим от горното, Окръжен съд - Благоевград

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 905381 от 19.08.2021 г., постъпено по гр.д. № 1794/2019 г. по описа на РС Благоевград.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, Я. А. Н., с ЕГН: *****, и А. П. Н., с ЕГН: *****, и двамата със съдебен адрес: гр. Благоевград, бул. „Св. Св. К.иМ.” № ****; Р. И. В., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: с. Б., община С., област Благоевград, ж.к. „М.” № 12; И. Т. И., с ЕГН: *****, и Д. Т. И., с ЕГН: *****, и двамата със съдебен адрес: гр. Благоевград, ж.к. „Е.”, бл. 46, ет. 5, ап. 15; М. А. К., с ЕГН: *****, Т. Г. К., с ЕГН: *****, и А. Г. К., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул. „Х.Ч.” № 5; Л. Д. Т., с ЕГН: *****, Д. Т. Т., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул. „П. Р. Сл.” № 4, ет. 2, и Ц. Т. Т., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ж.к. „З.” № 1, ет. 6, ап. 18; И. С. Г., с ЕГН: *****, и Р. Б. Г., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. София, община Столична, ж.к. „М.-1” № ****; Н. С. Н., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ул. „Х.Ч.” № 5; Н. Г. И., с ЕГН: ***** от гр. Благоевград, ул.К. №1, Т. Г. С. – С., с ЕГН: ***** и М. К. С., с ЕГН: *****, двете с адрес: гр. Благоевград, ул. „П. Р. Сл.” № 4, ет. 2, и М. Н. З., с ЕГН: *****, със съдебен адрес: гр. Благоевград, ж.к. „З.” № 25, ет. 3, ап. 9, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на К. В. В., с ЕГН: *****, с адрес за призоваване: гр. София, р-н С., ул. „А.У.” № 15, Г. В. А., с ЕГН: *****, с адрес за призоваване: гр. Благоевград, бул. „Н. В.” № 13, ет. 3, ап. 4, и К. В. П., с ЕГН: *****, с адрес за призоваване: гр. Благоевград ул. „Х.Ч.” № 7, сумата от 550.00 /петстотин и петдесет/ лева, представляваща сторени разноски за адвокат във въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС, с касационна жалба в

едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____