

РЕШЕНИЕ

№ 339

гр. Благоевград, 09.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ ВЪЗЗИВЕН
ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пети май
през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Владимир Ковачев

Членове: Георги Янев
Милена Каменова

при участието на секретаря Герасим Ангушев
като разгледа докладваното от Владимир Ковачев Въззивно гражданско дело
№ 20211200500022 по описа за 2021 година

съобрази следното:

Производството е по реда на чл. 294 от ГПК.

Н. Г. Т. обжалва решение № 1179 от 05.03.2019 г., постановено по гражданско дело № 329 от 2016 г. на Районен съд Разлог, с което е уважена предявената срещу нея от Н. К. М. претенция с правно основание чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. В жалбата се твърди, че решението е недопустимо. Съдът се произнесъл по недопустим иск за собственост и грешка в КК. Събраните по делото доказателства безспорно установявали, че е налице висящ спор за собственост върху процесните кв. м. Касаело се за предявен иск по чл. 108 от ЗС. Предметът на двете дела бил идентичен. Недопустимо било разглеждането на два собственически иска едновременно. Налице били основания на чл. 126 от ГПК производството по настоящото дело да бъде прекратено. Искът по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР се поглъщал от иска за собственост. Спорът за кадастралните граници и вярното им заснемане можел да бъде решен в рамките на производството по ревандикационния иск. Независимо от това, първоинстанционният съдебен акт се явявал и неправилен и необоснован. Съдът не обсъдил, в съвкупност и поотделно, всички ангажирани по делото доказателства. Липсвало произнасяне по поддържаните от ответника възражения. В атакувания съдебен акт не били обсъдени нито гласните доказателства, нито възраженията към експертизите. Събраните по делото доказателства не установявали и не доказвали всички предвидени в закона предпоставки, поради което

искът се явявал неоснователен и недоказан. Ищцата закупила не цял недвижим имот, а само 1/3 ид. ч. от парцел XII-774, кв. 33 по плана на гр. Разлог. Този парцел не бил изцяло идентичен с имот с идентификатор 61813.756.288. В хода на процеса ищцата не ангажирала доказателства нито за извършена делба, нито за собствеността на останалите части от парцел XII-774. В настоящия случай М. не доказала границите на парцел XII по плана към 1967 г., от който се извеждала собствеността ѝ върху спорните 30 кв. м., да са станали имотни, поради което твърденията за грешка в КК били неоснователни и недоказани, а решението на Районен съд Разлог за установяване на такава грешка било неправилно и напълно необосновано. Установявало се от техническите експертизи, че регулационните и кадастралните /имотни/ граници по всички предходни КП и РП за двата процесни имота били различни. Границата на парцела по плана от 1967 г. съвпадала с имотната граница на имот 61813.756.288 по КК. Ето защо не било налице твърдяното от ищцата несъответствие между границата на закупения от нея парцел по плана от 1967 г. и имотната граница по КК. Като последица от това, спорните 30 кв. м. оставали извън парцел XII, поради което и искът за собствеността им се явявал неоснователен и неправилно бил уважен от съда. Границата по РП се измествала навътре към парцела на ответницата Т., с което парцелът на ищцата се увеличил, а не се намалил. Налице били отчуждаеми за ответницата части, но нямало данни за уреждане на регулационни сметки. Регулационните планове не можело да се приемат за приложени. Съдът изобщо не обсъдил експертизата на вещото лице Юруков, според която е съществувал и друг план преди 1967 г. и той не е от 1922 г., а от 1961 г. Именно той предхождал нотариалния акт, на който ищцата основавала твърденията си. Видно било обаче според комбинираните скици, че спорните 30 кв. м. не са част от имота по този план /нито КП, нито РП/. Според изявленията на експерта Юруков в съдебното заседание от 13.07.2017 г., имот 61813.756.288 не е идентичен на нито един имот по плановете от 1961, 1967 и 1990 г., тъй като имотите по тези планове са големи и нямат нищо общо с имот 61813.756.288. Ето защо не можело да се говори за грешка в КК по отношение на конкретна граница, след като имотът се е променял като цяло и е заснеман в съвсем различни конфигурации спрямо предходните планове. Имотните граници на двата сегашни имота се припокривали изцяло с границите по КП от 1961, 1967 и 1990 г. Следователно нямало грешка в КК, след като тя е идентична с плана от 1967 г., на който ищцата основавала твърденията си. Експертизите по делото не установявали къде точно минава оградата и дали същата съответства на имотна или регулационна граница. КП от 1922 г., който бил първи за процесните имоти, не бил идентичен с плана от 1967 г. С последния имало навлизане навътре към имота на Т. Границите по първия план от 1922 г. напълно съответствали на тези по КК от 2009 г. Следователно КК била създадена върху положението на имотите според тяхното първоначално заснемане. Неправилно районният съд достигнал до извода, че имотът на ответницата е

бил земеделска земя, а този на ищцата е имал селищен характер. Касаело се за два съседни имота, които били заснети с един и същ план и отразени като парцели, т. е. урбанизирана територия, а не земеделска земя. Решението на съда било и вътрешно противоречиво. От него изобщо не можела да се извлече волята му и на какво точно ищцата е призната за собственик. Моли се за обезсилване или отмяна на атакувания съдебен акт и отхвърляне на предявения иск.

Подаден е отговор на жалбата. В него се изтъква, че атакуваното решение е законосъобразно, правилно и обосновано. Изложените в жалбата оплаквания били неоснователни. Първата инстанция направила обстоен и мотивиран анализ на всички събрани по делото доказателства. Искът бил напълно допустим. Грешното заснемане на границите на един недвижим имот в КК не водело до промяна на правото на собственост върху грешно заснетата част от имота, тъй като КК нямала вещнопрехвърлително действие. От всички събрани доказателства по делото и от заключенията по двете технически експертизи, които били напълно идентични, се установила грешка в КК досежно границата между двата процесни имота. Ищцата, при условията на главно и пълно доказване, доказала наличието на грешка в кадастралната основа, одобрена през 2006 г. На място имало трайно материализирана ограда, съответстваща на границата между процесните имоти по плановете от 1922, 1967 и 1990 г. Тази ограда съществувала и днес и двата имота се владеели именно съобразно нейното местоположение. И четиримата разпитани свидетели категорично заявили, че оградата е на това място повече от 10 години. Нямало спорове относно фактическото й ситуиране. Липсвали доказателства за водени съдебни или административни производства по нейното изместване. При изработването на КК не били съобразени разпоредбите на чл. 41 и чл. 43, ал. 1, т. 5 от ЗКИР. Имотите били отразени в противоречие със съществуването им в предходни КРП, както и в разминаване с дворищната регулация и фактическото съществуване на място, което само по себе си довело до неоснователно намаляване на лицето на поземлен имот 61813.756.288 и неправомерно увеличаване на лицето на съседния 61813.756.289. Районният съд правилно установил всичко това и постановеното от него решение не следвало да бъде отменено.

Жалбата и отговорът са редовни и допустими.

Не се събираха нови доказателства.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от изложеното в жалбата.

Настоящият съдебен състав констатира, че решението на Районен съд Разлог е валидно. Същото не е постановено при нарушение на правните норми, които регламентират условията за редовност на съдебните актове по съществото на спора.

Решението е издадено от съд с правораздавателна компетентност, в законен състав, в необходимата форма и с определеното съдържание. То се явява и допустимо. Не се установяват нарушения на съдопроизводствените правила във връзка със съществуването и упражняването на правото на иск.

След като се запозна с доказателствените материали, приобщени от районния съд, и ги анализира, окръжната инстанция достигна до същите изводи, които са направени в обжалваното решение, и препраща към тях на основание чл. 272 от ГПК.

Твърди се наличие на грешка в кадастралната карта на гр. Разлог, в резултат на която 30 кв. м. от поземлен имот с идентификатор 61813.756.288 неправилно са заснети като част от поземлен имот с идентификатор 61813.756.289.

Съгласно Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2014 г., ОСГК, докладвано от съдиите Маргарита Соколова и Теодора Гроздева, иск за собственост на реална част от поземлен имот, когато тази част неправилно е заснета в КП или КК като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, е допустим, дори да не е проведена административната процедура по ЗКИР за поправяне на непълноти и грешки в КК и КР. В производството по иска за собственост съдът трябва да изследва и наличието на непълнота или грешка в КК. ЗКИР определя кадастъра като съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти, както и за правото на собственост върху тях. За отразените данни за имотите в КК законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 от ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на същото. Разпоредбата на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР определя непълнотите или грешките в КК като несъответствия в данните за недвижимите имоти в КК и КР спрямо действителното им състояние. 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 КК и КР са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаване на спора по съдебен ред съгласно чл. 54, ал. 2 от 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 от ЗКИР цели да установи безспорно пространствения обхват на правото на собственост, с оглед правилното му отразяване в КК. Установяването както на спорното право на собственост, така и на неточното отразяване на обема на това право, трябва да бъде към момента на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, като се вземат предвид и тези настъпили след одобряване на КК юридически факти, които имат значение за придобиване, изменение или погасяване на правото. Необходимо е да се извърши преценка дали КК отразява вярно границите на имота. Съгласно § 5, ал. 1

от ПЗР на ЗКИР, регулационните линии по приложен дворищнорегулационен план се отразяват в КК като имотни граници на поземления имот. Затова в производството по иск за собственост подлежи на изследване положението на имота по плановите, предхождащи одобряването на КК, като се съобразява дали има прилагане на регулацията по тях, което би обусловило трансформиране на регулационните граници в имотни. От установеното следва да се направи извод дали има несъответствия между отразеното в КК и действително притежаваното от ищеца право на собственост. Предмет на доказване по делото ще са всички последователни регулационни промени, прилагането или неприлагането на дворищнорегулационните планове, съответно - прекратяване на отчуждителното им действие, съобразно разрешенията, дадени в Тълкувателно решение № 3 от 28.03.2011 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2010 г., ОСГК, докладвано от съдията Теодора Гроздева, и Тълкувателно решение № 3 от 15.VII.1993 г. по гр. д. № 2/1993 г., ОСГК, докладвано от председателя на отделение Благовест Пунев, а също така и всички други факти, водещи до промяна на границите. При уважен иск за собственост на недвижим имот, в диспозитива на съдебния акт следва да се установи правото на собственост, а когато правният интерес за предявяване на иска произтича от допусната в КК непълнота или грешка - да се посочи и в какво се състои същата. Съдебното решение, придружено от скица, ще бъде основание за изменение на КК от органите по кадастъра, както и за записване в КР на действителния собственик по реда на чл. 54, ал. 4 от ЗКИР. Когато имотът се намира в урегулирана територия и имотните граници не съвпадат с регулационните, на изменение, съгласно чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, ще подлежи и влезлият в сила ПУП.

В настоящия казус е изяснено от твърденията на страните и от приобщените експертизи, че спорната площ е заключена между границата на имотите по кадастрална карта и съществуващата на място ограда. Няма спор, че площта е във владение на ищцата. С оглед на това спорът се свежда до правилното заснемане на границата между двата имота при одобряването на кадастралната карта, т. е. до съответствието ѝ с границите на правото на собственост.

Установено е от приетите технически експертизи, че гр. Разлог има изготвени четири регулационни плана - от 1922, 1961, 1967 и 1990 г. През 2006 г. е одобрена кадастрална карта. По първия кадастрален и регулационен план от 1922 г., имотът на Т. съответства на имот с пл. № 693, за който е отреден парцел XVI, а имотът на М. е с пл. № 687 и 688 и за него е отреден парцел XV. Границата между двата парцела е заснетата по кадастралния план и тя се разминава с границата по кадастралната карта. По този регулационен план спорната площ попада в имот № 688. Следващият кадастрален и регулационен план е от 1961 г. Имотът на Т. е с № 773 и за него е отреден парцел X III, а този на М. е с пл. № 774 и за него е отреден парцел XII. Регулационната граница между двата имота е преместена на изток и навлиза в имота на М. спрямо границата по регулационния план от 1922 г. По следващия КРП от 1967 г., номерата на имотите и

парцелите са запазени, като няма промяна и в техните граници. По КРП от 1990 г., който е последният и действащ, е налице промяна на кадастралната граница между имот с пл. № 1201 /на Т./ и имот с пл. № 1203 /на М./. Тази граница е изместена обратно на изток и навлиза в имота на Т. спрямо предходния план. Тя почти напълно съвпада с границата по плана от 1922 г. и със съществуващата на място ограда. Границата по кадастралната карта съвпада с границата по регулационните планове от 1961 и 1967 г. и е различна от тази по регулационния план от 1990 г.

При съвкупната преценка на събраните доказателства се налага извод, че спорната площ, намираща се между оградата и границата по одобрената кадастрална карта, е част от имота на М. по първия кадастрален и регулационен план от 1922 г. Предвижданията на следващите планове за изместване на границата навътре в имота на М. /плановите от 1961 и 1967 г./ и след това връщането ѝ обратно към имота на Т. /с плана от 1990 г./ не са били реализирани по предвидения в закона ред, т. е. плановите не са приложени. От значение са обстоятелствата, че материализираната на място ограда не е местена от първото заснемане и че няма данни между страните да са плащани и уреждани регулационни сметки. Ето защо единствено приложен се явява първият регулационен план и спрямо него следва да се определят и границите на правото на собственост.

Предвид установеното, че спорната площ попада в границите на правото на собственост на ищцата, то предявеният от нея иск, основан на разпоредбата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, е основателен. При нанасянето на имотите в кадастралната карта, релевантни са границите по приложения план за регулация - чл. 43, т. 5 и § 5 от ПЗР на ЗКИР. Налице е грешка при изработването на кадастралната карта, изразяваща се в неправилно заснемане на границата между двата имота. Именно това е приел и ВКС в Решение № 50129 от 06.03.2023 г. по гр. д. № 1652/2020 г., II г. о., ГК, докладчик съдията Веселка Марева, постановено по претенцията по чл. 108 от ЗС, предявена от Т. срещу М. и касаеща същите спорни кв. м. Решението на Районен съд Разлог е правилно и следва да бъде потвърдено.

На М. трябва да се присъдят държавните такси, внесени в процедурата пред ВКС /30 + 25 лева/. В адвокатското пълномощно, представено при първото разглеждане на спора пред въззивната инстанция, има уговорен хонорар, но той е вписан в графата „по сметка“, а доказателство за банков превод не е представено. В адвокатското пълномощно за пред ВКС няма вписано възнаграждение. При сегашното разглеждане на делото няма данни за направени от М. разноски.

Воден от изложените мотиви, настоящият съдебен състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 1179 от 05.03.2019 г., постановено по гражданско дело № 329 от 2016 г. на Районен съд Разлог.

ОСЪЖДА Н. Г. Т., ЕГН *****, адрес гр. Р., ул. Бр №, да заплати на Н. К. М., ЕГН *****, адрес гр. Р., ул. Бр, сумата от 55 /петдесет и пет/ лева, представляваща внесени държавни такси в производството пред ВКС.

На страните да се връчат копия на настоящия съдебен акт, който може да бъде обжалван от Т. в едномесечен срок, считано от връчването, по реда и при условията на чл. 280, ал. 1 и 2, чл. 281, чл. 283 и чл. 284 от ГПК, пред Върховния касационен съд на Република България, с касационна жалба, подадена чрез Окръжен съд Благоевград.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____