

РЕШЕНИЕ

№ 175

гр. Ловеч, 16.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, III СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА

Членове: ПОЛЯ ДАНКОВА
ИВАНИЧКА
КОНСТАНТИНОВА

при участието на секретаря ДАНИЕЛА КИРОВА
като разгледа докладваното от ИВАНИЧКА КОНСТАНТИНОВА Въззивно гражданско дело № 20214300500254 по описа за 2021 година
за да се произнесе, взе предвид:

Производство с правно основание чл.258 и сл. от ГПК.

С Решение № 260061 от 26.03.2021 година, постановено по гр.дело № 2318 по описа за 2021 година, Ловешкият районен съд е отхвърлил предявения от СТ. Т. СТ., с ЕГН *****, с адрес: *** против К. ИВ. ИВ., с ЕГН *****, с адрес: **, иск по чл. 109 ЗС за премахване на извършеното строителство в поземлен имот, находящ се в с. **, съставляващ по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, одобрени със Заповед № РД-18-53/24.09.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, имот с идентификатор 20420.461.169, с площ от 1 116 кв. м. съгласно действащата кадастрална карта на селото, с предназначение: урбанизирана територия, начина на трайно ползване: ниско застрояване, при съседни имоти с идентификатори: 20420.461.170, 20420.461.856, 20420.461.167 и 20420.461.168, представляващо изградена канализационна инсталация чрез полагане на тръби ф 110 в описания имот от южната му граница, като възстанови положението в едномесечен срок от влизане в сила на решението.

Признал е за установено по отношение на СТ. Т. СТ., с ЕГН *****, че К. ИВ. ИВ., с ЕГН *****, е собственик на реална част с площ от 54 кв. м. от поземлен имот № 20420.461.169 по кадастралната карта на с. Деветаки, която е обозначена на комбинирана

скица на л. 95 от делото в сив цвят, заключена между точките А-Д, съставляваща неразделна част от решението, с граници: поземлени имоти 20420.461.170, 20420.461.167, 20420.461.169, като при изработването на кадастралната карта тази реална част погрешно е заснета към поземлен имот 20420.461.169, вместо като част от поземлен имот 20420.461.170.

Присъдил е на страните разноски по делото с оглед изхода на процеса.

Срещу решението е подадена *въззивна жалба* от *СТ. Т. СТ.*, чрез пълномощника му-адвокат С.С., който обжалва решението като незаконосъобразно, неправилно и постановено в нарушение на съдопроизводствените правила.

Изтъква, че съдът е направил правния си извод относно правото на собственост на страните въз основа на приложените нотариални актове, но е елиминирал съдържанието на тези констативни нотариални актове, издадени в полза на наследодателите на страните, в които са описани дворни места, като е посочено, че тези дворни места съставляват по регулационния план парцели и са имоти с определени планоснимачни номера. Твърди, че е груба грешка да се счита, че при действието на ЗТСУ наследодателите на страните са били собственици на парцели, ако регулацията не е приложена, както се установява от всички събрани по делото доказателства. Посочва, че съдържанието на актовете на името на страните, които установяват правата им на собственост към настоящия момент, съдържат описание на имотите по кадастрална карта с определените им идентификатори. Оспорва приетото в мотивите на решението, че страните не са оспорили нотариалните актове, като позовавайки се на тълкувателно решение № 11 от 21.03.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 11/2012 г., ОСГК, поддържа, че на практика с твърденията по исковата молба и с отговора по насрещния иск ищецът оспорва, че ответницата е собственик на парцел, още повече че и тя самата представя доказателства за отказа му да даде съгласие за предложеното от нея изменение на кадастралната карта на с.Деветаки, свързано именно с отразяването на парцела □ като поземлен имот. Като съществена причина за липса на правен интерес от изявление за изрично оспорване на нотариалния акт на наследодателя на ответницата сочи факта, че правото на собственост при предявен негаторен иск се преценява към момента на разглеждането му, а ответницата притежава нотариален акт за собственост на поземлен имот, на който самата тя се позовава и прилага като доказателство по делото. При изложената фактология и заявеното в тълкувателното решение, че не се открива производство по оспорване на констативни нотариални актове, поддържа, че съдът е допуснал грубо процесуално нарушение, като е елиминирал документите за собственост на страните по делото, които я установяват към настоящия момент.

Като се позовава на заключението на вещото лице за липса на елементи от огради или остатъци от такива по регулационната линия на двата имота, поддържа, че няма доказателства за извършено уреждане на регулационни отношения между наследодателите на страните, от което може да се направи извод, че регулацията не е приложена и че липсва каквато и да било грешка в кадастралната карта.

Оспорва извода на съда и счита, че е в противоречие с констатацията на вещото лице за съществено разминаване между южната регулационна и имотна граница на ищеца, която

се определя в квадратура от 54 кв.м., които се придават по регулация към парцела на ответницата. Акцентираща върху приложената извадка- цветно копие от действащия кадастрален и регулационен план на с.Деветаки от 1926 г. от което е очевидно, че очертанията на имот с планоснимачен № 429 не съвпадат с очертанията на парцел I в кв.28 по ПУП - ПРЗ на с.Деветаки, както и е очевидно, че от имот 428 в кв.28 има придаваема част към парцел I в кв.28 по регулационния план на селото и че този факт е станал очевиден и при огледа на място.

Моли да бъде постановено решение, с което изцяло да се отмени обжалваното и вместо него- постановено ново по съществото на спора, с което да се уважи предявения от ищеца иск и да се отхвърли предявения от ответницата иск.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил *отговор на въззивната жалба* от К. ИВ. ИВ., чрез адв. С. Л. от ЛАК, в който се изразява становище за неоснователност на въззивната жалба.

Проследява придобиването от всяка от страните на съответния имот и сочи, че както ищецът, така и ответникът се легитимират с документи за собственост- нотариални актове, издадени по реда на обстоятелствената проверка и че нито ищецът, нито ответницата са упражнявани право на собственост в други, извън легитимиращите ги нотариални актове параметри. Ищецът не претендира да е придобил част от парцела на ответницата по някой от предвидените в ЗС способности и неоснователно в исковата молба се говори за неуредени регулационни отношения, тъй като такива между страните никога не е имало. Страните са собственици, владели са и са стопанисвали парцелите, за които са признати за собственици, така, както те са нанесени в регулационния план на селото.

Твърди, че от събраните по делото доказателства съдът правилно е приел, че върху частта от 54 кв.м, която е спорна, въззивникът не е осъществявал фактическа власт, давайки намерение за своенето □. Обстоятелството, че имотът не е бил ограден по регулационните си граници в северната част не дава основание да се приеме, че въззивникът си е служил с нея. Определя като правилен извода на съда, че с отвеждането на водите в изградената в имота на ответницата септична яма, тръби за която са положени в нейния имот, на ищеца е осигурена възможност пълноценно да си служи с имота си.

Не приема твърдението на въззивника, че регулацията не била приложена, подобно доказване не се е провеждало в първоинстанционното производство, а съдържанието на кадастралната карта и регистри, одобрени със Заповед РД-10-53/24.09.2015г. на Началника на СГКК - Ловеч е оспорено, тъй като е предявен насрещен иск с правно основание чл. 54, ал. 2 от ЗКИР.

Според въззиваемата страна погрешно във въззивната жалба се анализира цитираното от първоинстанционния съд ТР № 11/2012г. на ОСГК на ВКС. Счита, че в случая ищецът не е оспорил правото на собственост на ответницата върху парцела, няма изявление за оспорване и на нотариалния акт на наследодателя на същата. Съдът не може да изследва самостоятелно и изолирано нотариалните актове на страните от 2011 г. и от 2017г. , тъй като те са придобили право на собственост на деривативно, а не на оригинално правно

основание, поради което винаги трябва да се изследват първичните документи за собственост, за да се прецени обема и пространствените предели на правото на собственост, което произтича от правата на праводателите /наследодателите на страните/.

На следващо място поддържа, че съдът точно и правилно е приложил нормата на чл. 54, ал. 2 от ЗКИР. Мотивира наличието на правен интерес от предявяването на насрещния иск и неговата основателност. Счита, че е налице спор за материално право. Спорната част е владяна от ответницата и нейните праводатели, които и преди изграждането на канала, са имали септична яма на това място, границите на УПИ I- 429 и на УПИ II-428 са отразени неправилно при допуснати грешки в кадастралната карта.

Моли да бъде потвърдено решението.

В *съдебно заседание* въззивникът се представлява от адвокат С.С., която поддържа въззивната жалба, а ответната страна- от адвокат С. Л., която моли да бъде потвърдено обжалваното решение. Представени са подробни писмени бележки.

Въззивното производство е *допустимо*, тъй като срокът по чл.259, ал.1 от ГПК за обжалване на решението е спазен.

Решението на Ловешкия районен съд е *валидно*, тъй като не страда от пороци, водещи до неговата нищожност и е *допустимо*, поради което спорът следва да бъде разгледан по същество.

СТ. Т. СТ. е предявил против К. ИВ. ИВ. иск за премахване на извършено от нея в собствения му недвижим имот строителство, представляващо канализационна инсталация и за възстановяване на предишното положение. От своя страна К.И. е предявила срещу СТ. Т. СТ. насрещен иск за признаване на собствеността □ върху 50 кв.метра, заснета като попадаща в имота на ответника и че е налице грешка в кадастралната карта на с.Деветаки досежно тази част.

От представените доказателства по гр.дело № 2318/2019 година на Ловешкия районен съд, от преценката на становището на страните, в съответствие със задължението си по чл.235 от ГПК, *съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:*

Първият регулационен план на с.Деветаки е одобрен със Заповед № 36 от 07.02.1926 година и е действащ и към настоящия момент.

Ищецът СТ. Т. СТ. е наследник- син на Т. С. Т., б.ж. на с.Деветаки, починал на 19.11.2009 г. Последният е оставил за свой наследник и дъщеря си Г. Т.а Ц..

С нотариален акт № 100 том V, дело № 1777/1995 г. на нотариус при РС Ловеч, издаден по реда на обстоятелствената проверка, Т. С. Д. е признат за собственик по давностно владение и покупка на недвижим имот, представляващ: дворно място с площ от 1 100 кв. м., находящо се в с. Деветаки, община Ловеч, заедно с построената в него жилищна сграда, кухня и стопански постройки, подобрения и трайни насаждения, съставляващ по регулационния план на селото парцел II, пл. № 428, в кв. 28, при граници: наследници на С.М.Н., наследници на Я.М.Ц., наследници на Д.П. и улица.

С нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 110, том IV, рег. № 6511, дело № 492 от 2017 г. на нотариус рег.№ 565 на нот.камара, Г. Т.а Ц. е дарила на своя брат СТ. Т. СТ. собствената си ½ идеална част от останалия в наследство от техния баща недвижим имот, описан като поземлен имот с идентификатор 20420.461.169, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Деветаки, община Ловеч, обл. Ловеч, одобрени със Заповед № РД-18-53/24.09.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с

адрес на поземления имот: с. ***, с площ от 1 116 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начина на трайно ползване: ниско застрояване, при съседни имоти с идентификатори: 20420.461.170, 20420.461.856, 20420.461.167 и 20420.461.168, заедно с реално построените в него жилища сграда - еднофамилна, с идентификатор 20420.461.169.1, със застроена площ от 58 кв. м., брой етажи - един; друг вид сграда за обитание с идентификатор 20420.461.169.2, със застроена площ от 23 кв. м., брой етажи - едни; селскостопанска сграда с идентификатор 20420.461.169.3, със застроена площ от 8 кв. м., брой етажи - едни, селскостопанска сграда с идентификатор 20420.461.169.7, със застроена площ от 27 кв. м., брой етажи един. Дарителката се легитимира като съсобственик на дарената $\frac{1}{2}$ ид.части с нотариалния акт на своя баща-№ 100 том V, дело № 1777/1995 г.

Според удостоверение за идентичност с изх.№ КАО-11-94/22.08.2017 г. на Община Ловеч урегулиран поземлен имот парцел II- 428, в кв. 28 по действащия рег.план на с.Деветаки е идентичен с поземлен имот с идентификатор № 20420.461.169 по КKKP.

Ответницата *К. ИВ. ИВ.* е наследник-дъщеря на *Р. Да И., б.ж.* на с.Деветаки, починала на 20.05.2010 г. Последната е придобила по силата на договор за продажба на наследство по чл.212 от ЗЗД, сключен на 03.02.1987 г. с *В. И. П. и Й. Да П.-* наследници на *Д.П.П.*, починал на 16.05.1952 г., наследството, което той е оставил, а с нот.акт от 05.03.1987 г. № 74, т. I, дело № 180/1987 година е призната за собственик по покупка на наследство и давностно владение на недвижим имот, представляващ дворно място в с.Деветаки, с пространство от 980 кв.метра, с построените в него жилищна сграда, плевня и хамбар, съставляващо по рег.план на селото парцел I, имот пл.№ 429 в кв.28, при граници: от две страни улици, *Р.Е.* и *С.Н.*. А според удостоверение № 14/12.V.1987 г. на ОБНС-Кметство с.Деветаки, имотът е записан на *Д.П.*, който го е декларирал през 1963 г. и границите на имота са: изток *М. П. М.*, запад и юг улици, север- *Т. С. Д.*.

По силата на нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 98, том IX, рег. № 7960, дело № 766 от 2011 г. *К. ИВ. ИВ.* е придобила 5/6 идеални части поземлен имот в урбанизираната територия на с. Деветаки, с пл. № 170, УПИ I -429, кв. 28, по ПУП/ПРЗ на с. Деветаки, одобрен със Заповед № 36/07.02.1926 г. и № 355/13.02.1926 г. от Министъра на обществените сгради, пътищата и благоустройството, 1 000 кв. м., заедно с 5/6 ид. част от построената в имота едноетажна масивна жилищна сграда № 1, с площ от 76 кв. м. и 5/6 ид. част от едноетажна стопанска постройка № 3, с площ от 24 кв. м., при съседни на имота: имоти с номера 167, 169, улица, улица. По този начин е станала собственик на целия имот.

Видно е от приложеното копие на разписния лист към плана на с. Деветаки, община Ловеч, одобрен със Заповед № 36/07.02.1926 г., че имот № 428, парцел II, кв. 28, с площ от 1130 кв. м. е записан на името на *Р.Е.*, а имот № 429, парцел I, кв. 28, с площ от 980 кв. м. е записан на името на *Д.П.*, който е съпруг на *В. П.* (л. 143 от делото).

През 2019 г., ответникът *К.И.* е внесла в СГКК Ловеч проект за изменение на кадастралната карта на с. Деветаки, община Ловеч за обект: „Нанасяне на граници на поземлени имоти с №№ 20420.461.169 и 20420.461.170 от КKKP на с.Деветаки, община Ловеч, по дворищно-регулационни линии на УПИ I и УПИ II от кв. 28 по регулационния план на с. Деветаки, община Ловеч. (л. 44-61 от делото).

Със заповед № 18-7312-15.07.2019 г. на началника на СГКК- Ловеч е отказано изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Деветаки, община Ловеч, одобрени със Заповед № РД-18-53/24.09.2015 г. на ИД на АГКК по заявление, подадено на 16.05.2019 г. от К. ИВ. ИВ. и проект за изменение границите на поземлени имоти с идентификатори 20420.461.169 и 20420.461.170. Отказът е мотивиран с наличието на спор за материално право между заинтересованите лица.

По делото е допусната *съдебно-техническа експертиза* с вещо лице инж.К. К. и инж.Е.Г. М., която съдът е приел като компетентно и безпристрастно изготвена. Констатирано е, че първият и последен регулационен план на с.Деветаки е одобрен със Заповед № 36 от 07.02.1926 г. и други рег.планове не са приемани. Действащата кадастрална карта е одобрена със Заповед № РД-18-53/24.09.2015 г.

Вещото лице -геодезист е изготвил комбинирана скица, в която е отразил регулационните и кадастрални граници на двата имота.Приема, че регулационните граници на УПИ II -428 и УПИ I -429 не съвпадат с кадастралните на поземлени имоти 20420.461.169 и 20420.461.170, като 54 кв. м. от УПИ I - 429 попадат в имот 20420.461.169. Разликата е отразена и обозначена между буквите А-Д (комбинирана скица на л. 95 от делото). Констатирано е, че на място няма изпълнени елементи от огради или остатъци от такива по регулационната линия между двата имота. По северната линия на имот 20420.461.170 са изпълнени три сгради: 20420.461.170.1 - жилищна, на два етажа; 20420.461.170.4 - селскостопанска и 20420.461.170.5 - жилищна на един етаж, като площта на имота е 989 кв. м., а лицето 36,52 м. + 32,36 м. по двете перпендикулярни улици. В имот, отразен по КК с № 20420.461.169, е изпълнена канализация с PVC тръби ф 110 мм с дължина от 14,36 м., която се зауства с септична яма, изградена в имот с № 20420.461.170. Инж.Гатева е изчислила, че за премахването на изградената канализация е необходима сума в размер на 170,00 лв.

В допълнително заключение инж.К. е направил извод, че УПИ II -428, по действащия план на с. Деветаки, е идентичен с поземлен имот с идентификатор 20420.461.169 по КККР на с. Деветаки. По този начин е потвърдена верността на удостоверение за идентичност на урегулиран поземлен имот, издадено от Община Ловеч, което е оспорено по реда на чл.193 от ГПК от ищеца, т.е. оспорването е неуспешно проведено.

При разпита в районния съд вещото лице инж. К. е пояснил, че зад сградите на ответника има камениста почва. От къщата на ответника на север има участък от около 2,5 м. който е малко по-равен, след което следва денивелацията на север към имот № 169 и която е в рамките на около 10 см., като имот 170 е разположен по-високо от имот 169. По отношение разминаването в площта на имотите по плана и картата експертът посочва, това е нормално, тъй като действащият план е на сто години, не е в координатна система и неговото оцифряване води до някакви грешки. Посочва, че *разликите са в рамките на допустимите отклонения, поради което приема, че има идентичност между УПИ II 428 и имот № 169*. Допуска, че след като сградите в имот 170 са изпълнени на линия, те би трябвало да са по регулационната линия, като не може да посочи защо са изместени навътре от нея. По отношение на кадастралната карта експертът пояснява, че е изработена по

заснемане на място, тъй като *старият кадастрален и рег.план е на 100 години и в него тези сгради не са нанесени*, поради което не може да се използва за съставянето на кадастралната карта.

Във въззивното производство вещото лице е изслушано отново и е повторило констатациите си, че по плана на с.Деветаки (стр.38 от гр.д.2318/2019 г. на ЛРС и представеното цветно копие в ЛОС) имотната граница между имоти с номера 428 и 429 минава по северните стени на сградите, които се намират в имот 429, а регулационната линия е права линия и не съвпада с нея- в дясно е на нула, а в ляво на 5-6 метра северно. В комбинираната скица към заключението се явява разлика, тъй като сградите от плана от 1926 г. са *съборени и са построени отново, като не е известно дали сграда 01 по кад.план съвпада със сградата от плана от 1926 г.* Описва, че на място на терена, при огледа не е констатирано наличието на ограда между точки А и Б; между т.В и сграда 01 има мрежа, а между точки Г и Д е имало поставени дъски , като стара порта, но не е имало останки от каменна ограда. Когато кадастралната карта е създадена през 2015 г. между букви Г и Д не е имало на място ограда, тъй като не е отразена такава. Не е имало възможност кад.карта да се съобрази с регулационната линия между имотите, тъй като не е имало поставена такава ограда по тази линия.

Според експерта *има разлика между имотната граница между двата имота по кадастралния план от 1926 г. и кад.план от 2015 г. и тя се обуславя от различната конфигурация на сградите в имот с № 170.*

По делото са събрани и гласни доказателства. Районният съд е извършил и оглед на имотите, като е разпитал свидетелите на място. Всички свидетели потвърждават, че между имотите на страните никога не е имало ограда по регулационната граница съгласно плана от 1926 г. Непротиворечиви са показанията им, че наследодателите на страните са имали достъп до имотите си, тъй като са били в добри отношения и на мястото на сграда номер 5 в имот № 170 до началото на деветдесетте години на миналия век е имало портичка, окачена от двете страни на каменен дувар. След изграждането на сграда № 5 страните имат достъп до имотите си само откъм улицата. Свидетелите сочат, че зад сграда № 4, изградена в имот № 170, в част от спорният участък е имало имал пещ, чийто отвор е разположен в сграда № 4. Външната част на пещта ответницата премахнала преди две-три години, когато изградила канализация в спорната между страните част. В източната част между двата имота имало ажурна ограда с каменна основана, а под нея били струпани камъни; от запад няма ограда, а имало купчина камъни, служещи като естествена преграда за отглежданите от ищеца животни към имота на ответната страна и които били изхвърлени при направата на канала. В двора си, на около метър и половина- два зад къщата на ответника, ищецът си държал дървата, а под тях събирал тор от животните си. Отпадните води от жилищната сграда на ответницата до преди две-три години се отвеждали с тръба, която се изтичала под дърветата в торището в двора на ищеца. Пространството между къщата на ответника и орех в двора на ищеца, който той отсякъл, не се използвало от никоя от страните. Не се ползвала и частта зад къщата на ответницата, тъй като там имало камъни. Между двата имота има

денивелация, като имотът на К.И. е разположен по-високо от този на ищеца. При огледа си съдът е констатирал, че в пространството между сграда 4 в имот 170 и сграда 6 в имот 169 няма изградена ограда, на разстояние от около 1.5 м. от сграда № 4 има видима денивелация, като имот 170 е разположен по-високо от имот № 169.

При така установените факти, могат да се направят следните *правни изводи*:

Предявеният от *СТ. Т. СТ.* против *К. ИВ. ИВ.*, е негаторен –по *чл.109 от ЗС* за премахване на извършено строителство в собствения му поземлен имот, находящ се в с.***, съставляващ по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, одобрени със Заповед № РД-18-53/24.09.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, имот с идентификатор 20420.461.169, с площ от 1 116 кв. м., представляващо изградена канализационна инсталация чрез полагане на тръби ф 110 в южната му граница, като се възстанови положението в едномесечен срок от влизане в сила на решението.

Съгласно *чл.109 от ЗС* собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право.

Следователно, за да бъде уважен негаторния иск ищецът следва да докаже *кумулятивното* наличие на две предпоставки: че е собственик на имота и че ответникът е неоснователни въздействия (действия или бездействия) му пречи да упражнява правото си на собственост в пълен обем или според предназначението на имота (т.3 от Тълкувателно решение № 4 от 6.11.2017 г. на ВКС по т. д. № 4/2015 г., ОСГК). Със съдебното решение по негаторния иск се цел[□] преустановяване в бъдеще на нарушението, т.е. неправомерните действия върху вещта на ищеца или осъждане на ответника да възстанови фактическо положение преди нарушението. В случая ищецът не е лишен от владение, но твърди, че ответната страна е извършила въздействие върху имота му, които надхвърлят законните ограничения на собствеността и които ищецът е длъжен да търпи.

Следва да се посочи, че ответницата е оспорила правото на собственост на ищеца върху частта от 54 кв.метра, намираща се непосредствено до собствения [□] имот и в която е направила канализационната инсталация.

Правилно районният съд е приел, че спорът по делото е свързан с пространствените предели, върху които се разпростира правото на собственост на всяка от страните и конкретно за частта от около 54 кв.метра, намираща се в южната част от имота на ищеца по одобрения кадастрален план през 2015 година на с.Деветаки. В производството по иска за собственост съдът изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта.

Безспорна е съдебната практика, че одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на правото. Относно данните за носителите на вещни права, записани в кадастралния регистър,

тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост.

Безспорно е, че с нот.акт за собственост на недвижим имот по давностно владение и покупка № 100, том V, дело № 1777/1995 г. наследодателят на ищеца- Т. С. Д., е признат за собственик на дворно място от 1100 кв.метра и построените в него сгради, съставляващо по регулационния план на селото парцел II, пл. № 428, в кв. 28, при граници: наследници на С.М.Н., наследници на Я.М.Ц., наследници на Д.П. и улица.

Наследодателят на ответницата- Р. Д.а И. се легитимира с нот.акт от 05.03.1987 г. № 74, т. I, дело № 180/1987 година като собственик по покупка на наследство и давностно владение на недвижим имот, представляващ дворно място в с.Деветаки, с пространство от 980 кв.метра, с построените в него жилищна сграда, плевня и хамбар, съставляващо по рег.план на селото парцел I, имот пл.№ 429 в кв.28, при граници: от две страни улици, Р.Е. и С.Н..

След смъртта на своите праводатели страните по делото са придобили правата, които те са имали върху имотите, а тези имоти са описани като *урегулирани поземлени имоти* в съответствие с действащия регулационен план на с.Деветаки, приет през 1926 година. Установява се по делото, че между наследодателите на страните не е имало спорове относно границата, нещо повече- не е съществувала ограда между двата имота.

В чл.2 от ЗКИР е дефинирано понятието кадастър и какво обхваща, а в ал.4 е регламентирано, че данните за правото на собственост върху недвижими имоти и др.вещни права са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, доколкото източникът на тези данни има доказателствено значение. В случая кадастралната карта е изработена през 2015 г., а доказателство за собствеността на имотите на страните са притежаваните от тях нотариални актове. Вещото лице, изготвило приетата експертиза е обяснило, че кадастралната карта е изработена по заснемане на място, тъй като старият кадастрален план е на 100 години.Към датата на изготвяне на кадастралната карта на с.Деветаки през 2015 г. е действала НАРЕДБА № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, в сила от 13.05.2005 г., отменена на 13.01.2017 г. В чл.14 от нея е посочен начина, по който се установяват границите на поземлените имоти, като се съобразява и състоянието им върху терена. В чл.14, т.1 предвидено ,че границите на поземлените имоти се установява приоритетно от означеното по реда на чл. 36, т. 1 и чл. 38, ал. 1, т. 2 ЗКИР местоположението върху терена или от посочените от собствениците гранични точки *в съответствие с актовете, определящи правата върху имотите*. Видно е, че основно значение се придава на документите за собственост (аргумент в тази насока може да се изведе и от разпоредбата на т.5). Съдът приема, че е налице несъответствие между отразеното в одобрената кадастрална карта и действително притежаваното от ищеца право на собственост.

Настоящият въззивен състав приема, съобразявайки документите за собственост на страните, че ищецът не може да се легитимира като собственик на спорната част от 54

кв.метра, намираща се в южната част от имот с кад.№ 20420.461.169 по КККР на с.Деветаки. Това обаче не означава, че ответницата, бидейки собственик на съседен имот, чрез своите действия не би могла да наруши правата му като собственик на УПИ II -428. В случая, обаче, поставените от нея канализационни тръби за отвеждане на мръсните води в нарочно изградена помийна яма, са действия в интерес и на ищеца, тъй като преди това тези води са се изливали в неговия имот, поради съществуващата денивелация.

С оглед на това съдът счита, че предявеният иск по чл.109 от ЗС следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Ответницата К.И. е предявила *насрещен иск с правно основание чл.54, ал.2 от ЗКИР* за отстраняване на допусната грешка в кадастралната карта, като твърди, че е собственик на основание дарение, наследство и придобивна давност на имот с площ от около 50 кв.метра, който е част от собствения □ урегулиран поземлен имот I- 429 в кв.21, но неправилно е включен в южната част на поземлен имот с идентификатор 20420.461.169 по КККР на с.Деветаки, собственост на С.Т..

В т.16 от §1 от ДР на ЗКИР (ДВ бр.57/2016г.) е дефинирано, че "непълноти или грешки" са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние, и в случая, според съда, е спорен именно този въпрос. В ТР № 8/23.02.2016 г. по т.д.№ 8/2014 г. на ОСГК се приема, че тази разпоредба следва да се тълкува в смисъл, че „установяването както на спорното право на собственост, така и на неточното отразяване на обема на това право, по принцип е към момента на предявяване на иска, респективно - на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, като се вземат предвид и тези настъпили след одобряване на кадастралната карта юридически факти, които имат значение за придобиване, изменение или погасяване на правото. По изключение правото на собственост се установява към минал момент, например в хипотезата на чл. 16, ал. 1 ЗУТ - предвид прякото отчуждително действие на заповедта за одобряване на първия подробен устройствен план и с оглед правилното имотно обезщетяване на бившия собственик“.

Върховната инстанция посочва, че искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР (първоначална редакция) е допустим при наличието на правен интерес. Приема в мотивите на ТР, че с оглед презумпцията по чл. 2, ал. 5 ЗКИР за вярност на основните кадастрални данни, „самото заснемане в кадастралната карта на част от собствения на ищеца имот като част от имота на ответника или незаснемането му като самостоятелен имот формира наличието на правен интерес от иска, тъй като създава привидност, че тази част действително е собственост на ответника“.

В ТР № 8/23.02.2016 г. се подчертава, че заснемането на имотите в кадастралната карта не според границите на правото на собственост, няма за последица промени в правото на собственост, такова действие нямат и плановете, одобрени при действието на ЗУТ и урегулирането на имотите е свързано само с устройствения им режим, като вътрешните регулационни линии следват имотните граници- чл.17,ал.1 ЗУТ. Според §5,ал.1от ПЗР на ЗКИР регулационните линии по приложен дворищнорегулационен план се отразяват в

кадастралната карта като имотни граници на поземления имот. Върховната инстанция дава насоки, че в производството по иск за собственост подлежи на изследване положението на имота по плановете, предхождащи одобряването на кадастралната карта, като се съобразява дали има прилагане на регулацията по тях.

В настоящия случай регулационният план на с.Деветаки е одобрен през 1926 година при действието на Закона за благоустройството на населените места в Княжество България от 22.01.1905 г., действал до 1941 г. По аргумент от чл.17 и чл.35 от него регулацията има отчуждително действие по отношение на два вида имоти: недвижимите имоти, отредени за улично-регулационния план за мероприятия на общината, държавата и обществените учреждения и недвижими имоти, придадени към парцели на други лица по дворищно-регулационния план. *Тези имоти се считат отчуждени по силата на самия регулационен план, без да е необходимо заплащане на обезщетение на собственика. След влизането в сила на регулационния план на населеното място правото на собственост върху имотите, послужили за кадастрална основа, се е преобразувало в право на собственост върху парцелите, отредени за тези имоти.* Няма данни след приемане на регулационния план между собствениците да е имало спорове относно очертанията на отредените парцели за всеки от имотите. Вярно е обратното- те са живеели в сговор, като не са материализирали граница помежду си. Нещо повече- наследодателите на всяка от страните са се сдобили с нотариални актове за собственост върху съответните парцели, описани според плана от 1926 година. А процесната част от 54 кв.метра е включена в парцел I -429 в кв.28, придобит по наследство и дарение от К.И. и в нито един от нотариалните актове не е отбелязано, че има неуредени регулационни отношения по отношение на имота.

Изложените от пълномощника на С.Т. доводи, основани на разпоредби на § 6, ал. 2 и 4 и §8, ал. 1 ЗУТ във връзка с приложението на дворищно-регулационния план, биха имали значение, ако регулационният план беше приет при действието на ЗТСУ (отм.), но не е приложен, когато ЗУТ влиза в сила. Това следва от тълкуването на § 8 от ПР на ЗУТ. В този смисъл са мотивите в Тълкувателно решение № 3 от 28.03.2011 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2010 г., ОСГК, в което се приема, че: „с истематичното място на разпоредбата на [§ 8 от ПР на ЗУТ](#) определя тази норма като преходна- целяща да даде правна уредба на правоотношения, възникнали при действието на Закона за териториално и селищно устройство /ЗТСУ/(отм.) и продължили да съществуват при действието на Закона за устройство на територията /ЗУТ/“.

Видно е от приложената комбинирана скица на в.л. инж.К. (на стр.95 от гр.д.№ 2318/2019г. на ЛРС), че според действащия регулационен план на с. Деветаки северната граница на УПИ I-429, кв. 28 не минава по линията на изградените в него жилищни сгради и сгради на допълващото застрояване, а на отстояние от тях. В спорната част до преди две години е била разположена част от пещта на К.И..В нея са се изливали и отпадните води от жилищната □ сграда, които поради денивелацията на терена са навлизали в двора на С.. Преди около три години в тази част ищцата по насрещния иск е направила канализация за отвеждане на водите от от жилищната си сграда в септична яма, разположена в имота ѝ.

Св. Ц. описва, че през 1980 г. бащата на С.- дядо Т. го извикал за да отреже орех, защото бил изсъхнал, но не знае на кого е този орех, а между двата имота е имало само камъни и плочи, защото почвата е такава. С. е хвърлял дървата си само докато ги нареже в мястото зад къщата на ответника, но не ги подреждал до къщата. Св.А. също потвърждава, че на около 2 м. от къщата на ответницата е имало камъни и там не може да се сложи нищо. Твърди, че при строителството през 1951 г. новата къща е била изместена навътре в имота, поради наличието на скала. Заявява, че С. не е ползвал мястото и въобще не знае защо спорят страните. Според него двата хамбара са правени преди много години и старите хора са спазвали границите между имотите. Св.Ц. е също заявява, че пространството между къщата и ореха не е ползвано от никой, а мръсната вода от имота на ответницата се е стичала надолу. Твърди, че не знае къде е била границата между двата имота, защото всичко е било общо и те са били близки.

Тези показания на свидетелите намират потвърждение и в констатациите на вещото лице за липса на материализирана граница на мястото на регулационната линия (между точки А и Б), но и за наличието на *разлики между имотните граници между имоти с номера 169 и 170 по кадастралния план от 1926 г. и кад.план от 2015 г., обусловена от различната конфигурация на сградите в имот с № 170* (сградите от плана от 1926 г. са съборени и са построени отново, като не е известно дали сграда 01 по кад.план съвпада със сградата от плана от 1926 г.). *Непроменена е обаче регулационната граница между двата парцела, която не е била спорна между праводателите на страните, включително и при снабдяването им с документи за собственост.*

Всички тези доказателства не дават основание на съда да приеме, че С.Т., а преди това и наследодателите му, са осъществили фактическа власт върху процесната част от имота на ответницата с явно намерение за своеене, непрекъснато и необезпокоявано. Следва да се съобрази, че в действалите след влизане в сила на рег.план на с.Деветаки през 1926 г. благоустройствените закони, е въведена забрана за придобиване на реални части от дворищно-регулационни парцели, тъй като същите нямат самостоятелно значение- обект на собствеността е парцелът като имотна единица.

С оглед на изложеното настоящият въззивен състав приема, че частта от около 54 кв.метра, очертана в скицата на вещото лице в сиво и намираща се между сградите в имот с кад. № 20420.461.170 и регулационната граница, е собственост на ответника по наследство и дарение. В кадастралната карта на с.Деветаки,одобрена със Заповед № РД-18- 53 от 24.09.2015 г. е допусната грешка при отразяване на границите на имота на К.И. и тази реална част неправилно е заснета като част от имота на ищеца С.Т..

Поради съвпадане на изводите на настоящата инстанция с тези на Ловешкия районен съд решението следва да бъде потвърдено, като на основание чл.272 ГПК *съдът препраща и към мотивите* на първоинстанционния съд.

С оглед изхода на делото, СТ. Т. СТ. от гр.*** следва да бъде осъден да заплати на К. ИВ. ИВ. от гр.***, на основание чл.78, ал.3 ГПК разноски по делото в размер на 300 лева- за адвокатско възнаграждение.

Воден от гореизложените мотиви и на основание чл.272 ГПК Ловешкият окръжен
съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260061 от 26.03.2021 година, постановено по гр.дело
№ 2318 по описа за 2019 година на Ловешкия районен съд.

ОСЪЖДА *СТ. Т. СТ.* от гр.*** да заплати, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, на *К. ИВ.*
ИВ. от гр.***, разноси по делото в размер на 300 (триста) лева.

Решението подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните
пред **ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____