

# РЕШЕНИЕ

№ 58

гр. С. , 03.06.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – С., ПЪРВИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ** в  
публично заседание на втори юни, през две хиляди двадесет и първа година в  
следния състав:

Председател: Надежда Н. Янакиева  
Членове: Мартин Цв. Сандулов  
Красимира Д. Кондова

като разгледа докладваното от Мартин Цв. Сандулов Въззивно гражданско  
дело № 20212200500211 по описа за 2021 година

Производството е въззивно и се движи по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Обжалвано е решение № 260226 от 01.04.2021 постановено по гр. дело  
№ 4317/2020год. на С.ския районен съд, с което са осъдени Т. Ф. СТ. ЕГН  
\*\*\*\*\* и Д. В. СТ. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр. С., ул. „Г.И.“ №  
\*\* на основание чл. 109 от Закона за собствеността да премахнат частта от  
масивна ограда, съществуваща в северната част на поземлен имот е  
идентификатор № 67338.545.317. собственост на ИВ. СЛ. Ч. ЕГН \*\*\*\*\*,  
с адрес гр. С., ул. „Ш.“ № \*\*\*, отразена със зелен цвят на Комбинирана скица  
№ 1 и Комбинирана скица № 1а от заключението на съдебно-техническата  
експертиза (л. 48 и л. 49 от делото), които представляват неразделна част от  
решението и са осъдени да заплатят на ищеца направените по делото  
разноски.

Против това решение е подадена въззивна жалба от ответниците чрез  
представител по пълномощие.

Във въззивната жалба се твърди, че така постановеното решение е  
необосновано и неправилно. Първоинстанционният съд не е обсъдил  
задълбочено заключението на в.л.Ж.Ж., според което към момента на  
придобиването на собствения си поземлен имот с идентификатор  
67338.545.10 през 1974г. ответниците са придобили имота в имотните  
граници, отразени по плана от 1957г. Изводите, които е направил, се

основават единствено на отразената по кадастралната карта от 2006г. имотна граница между имотите на страните. Въпреки, че в с.з. вещото лице уточнило, че навлизането на оградата в имота па ищеца варира от 20 см.в най-тесната част до 1.02 м.в най- широката, както и че за 1/3 от оградата навлизането с в рамките на допустимото отклонение при заснемане/ чл.18 от Наредбата за създаване и поддържане на кадастралната карта/,в диспозитива на решението си съдът не е посочил коя част от оградата следва да бъде съборена с оглед изложените изводи на вещото лице. Незаконния строеж в имота на ищеца е по протежение на цялата ограда и дори и да е заета част от неговия имот, той не би могъл да ползва тази част преди да събори незаконната си сграда според издадената заповед на кмета на Община С.. При сегашното състояние на незаконния строеж той няма пряк достъп до площта между оградата и стената на незаконната постройка. В частта относно доказването на правото на собственост приетото от съда не отговаря на данни по делото, както и на правната нормата чл.2,ал.5 от ЗКИР. Според заключението на вещото лице по плана от 1957г. фактическата ограда съвпада с имотната граница, отразена по плана. По този план имотните и регулационните граници на имот пл.№ 5399, съвпадат напълно с границите на парцел ХХ-5399. По плана от 1982г. имотната граница между двата имота е заснета неправилно, тъй като противоречи на разпоредбата на чл.33,ал.2 от ЗТСУ/отм./ Същата грешка е възпроизведена и по плана от 1995г., който възпроизвежда кадастралния план от 1982г. При изложените обстоятелства съдът неправилно не се е съобразил с разпоредбата на чл.2, ал.5 от ЗКИР, според която кадастралната карта има удостоверително действие. Данните по тази карта не променят правото на собственост. Когато е налице грешка в това заснемане, тази грешка няма вещно-прехвърлително действие. Ищецът е придобил имот с идентификатор 67338.545.317 през 2015г. именно в грешно заснетите граници на имота по кадастралната карта. От доказателствата по делото се установява, че масивната ограда съществува отпреди 1957 г. и продължава да съществува в този вид и към момента на одобряването на кадастралната карта. В картата е допуснато грешно заснемане на имотната граница, но това не лишава ответниците от правото им на собственост върху грешно заснетата площ, нито прави ищеца собственик на тази част. След като ищецът не е придобил частта от имота, заета от масивната ограда, искът по чл.109 от ЗС се явява неоснователен. Освен, че трябва да докаже своето право на собственост,

ищецът трябва да установи други две задължителни условия за уважаване на иска: неоснователността на действията и създаване на пречки за собственика да упражняване пълноценно правото си на собственост. Понякога естеството на нарушението е такова, че е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем. Такива са действията, които ответникът осъществява в собствения на ищеца имот или поддържа създадени от такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот. Именно такова състояние по настоящото дело не е доказано. Поради това се иска решението да бъде отменено и да се постанови ново, с което искът да бъде отхвърлен.

В срока по чл.263 от ГПК е подаден писмен отговор на въззивната жалба, в който се твърди, че тя е неоснователна. Фактическа обстановка, така както е изложена в мотивите на решението, е пълна, правилна и кореспондираща с доказателствения материал. Изградените въз основа на нея логически връзки и правни изводи, кореспондират с приложимите за казуса правни норми. По делото е установено, че в нотариалния акт, с който ищецът е придобил правото на собственост през 2015 г., имотът е идентифициран с идентификатор № 67338.545.317 по действащата КKKP на гр. С. и с площ от 270 кв. м. Съседен от север е имотът на ответниците с идентификатор №67338.545.10, с площ от 391 кв. м. върху който е построена оградата. От показанията на свид. Петко Любенов се установява, че при полагане на границите на имота на ищеца през 2018 год. от специалист геодезист, е установено навлизане на оградата на ответниците в имота на ищеца, като именно несъответствието на границата между съседните имоти е била причината ответниците да дадат декларация - съгласие на ищеца да построи навес до оградата, за да не се мести границата. Страните не са имали спор по кадастралното заснемане на имотите им и собствеността на всеки от тях върху съответния имот в границите и площта по кадастралната карта. Ответниците не са иницирали и производство по ЗКИР за установяване на грешки в кадастралната карта. От заключението на вещото лице се установява, че нанесената в КК граница между двата имота отговаря на плановите от 1982 г., 1995 г. - 2001 г. Следователно не може да се говори за допуснатата грешка в кадастъра. Още повече, че споровете за местонахождението на имотните граници на поземлените имоти се решават по съдебен ред, а такова производство до момента от страна на ответниците

не е иницирано. Съдът правилно е приел, че в случая не може да има придобиване на реални части по давност, като е развил подробно своите доводи. Посочил е в тази връзка, че придобиването по давност на реално обособена част от чужд УПИ е възможно само ако са налице изискванията на чл.19 от ЗУТ, като изключение е предвидено само в хипотеза на присъединяване към съседен имот по реда на чл.17 от ЗУТ при първоначално урегулиране на територията, каквото в случая не е налице. Аналогични са и разпоредбите на чл.59 от действащия преди ЗУТ Закон за териториалното и селищно устройство, в сила от 01.06.1973 г., във връзка с чл.54 от Правилника за прилагане на Закона за териториалното и селищно устройство. Правилни са и изводите на съда, че поддържайки наличието на част от процесната масивна ограда изцяло в имота на ищеца, ответниците са навлезли и заградили реална част от него с площ от 7 кв. м. към собствения си недвижим имот, като по този начин са осъществили неоснователно въздействие върху правото на собственост на ищеца, като са му създали пречки, по-големи от обикновените, а именно - осутили са напълно възможността му да ползва процесната реална част от имота, намираща се зад масивната ограда. Макар и да се доказва, че процесната ограда е построена в съответствие с действащите към момента на построяването ѝ преди 1951 г. правила и норми и може да се квалифицира като „търпим строеж“ по смисъла на §16 от ПЗР на ЗУТ, това не променя извода на съда за основателност на негаторния иск, доколкото част от оградата се намира изцяло в имота на ищеца, което по всякакъв начин е действие, с което се нарушава правото му на собственост. Относно възражението, че ищецът не би могъл да ползва завзетата от тях част, дори и да я нямя незаконната ограда, защото е изградил навес, по протежението на имота, следва да се припомни, че именно за да бъдат уредени бъдещи отношения между съседите, ищецът е поискал и е получил от ответниците изрично писмено съгласие, като обезщетение във връзка с тяхното неправомерно навлизане в имота на ищеца. На основание на това дадено от ответниците съгласие, ищецът е изградил затворен от трите страни (запад, север и изток) и отворен от юг масивен навес с барбекю и кът за отдих, долепен до процесната ограда и изцяло в имота на ищеца. Изградена е по този начин, защото ищецът е считал, че отношенията му с ответниците са уредени и той не би ползвал заграбените 7 метра. След като от страна на съседите му (ответниците по производството) е подаден сигнал за незаконно

строителство и има издадена заповед на кмета за неговото премахване, достъпът до заграбените 7 метра ще се окаже единствено и само изградената незаконна ограда, изцяло в имота на ищеца и ползвана от ответниците. Настоящото производство е провокирано единствено и само от отмятането на ответниците от даденото от тях съгласие за изграждането на навеса от страна на ищеца и изцяло изменената фактическа обстановка във връзка с това.

В с.з. въззивниците, редовно призовани, не се явяват. За тях се явява представител по пълномощие, който поддържа подадената жалба.

В с.з. въззиваемият, редовно призован, не се явява. За него се явява представител по пълномощие, който оспорва основателността на подадената жалба.

Въззивният съд намира въззивната жалба за допустима, отговаряща на изискванията на чл. 260 и чл. 261 от ГПК, същата е подадена в срок, от процесуално легитимиран субект, имащ интерес от обжалването, чрез постановилия атакувания акт съд.

При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно, и с оглед обхвата на обжалването – и допустимо.

При извършване на въззивния контрол за законосъобразност и правилност върху първоинстанционното решение, в рамките, поставени от въззивната жалба, настоящата инстанция, след преценка на събраните пред РС доказателства и тези пред настоящата инстанция, намира, че обжалваното решение е неправилно, поради което следва да бъде отменено.

Този състав счита, че формираната от първоинстанционния съд фактическа обстановка, така както е изложена в мотивите на решението, е пълна, правилна и кореспондираща с доказателствения материал, и с оглед разпоредбата на чл. 272 от ГПК, **ПРЕПРАЩА** своята към нея.

За да постанови решението си, районният съд приел, че за да се уважи предявен иск с правно основание чл. 109 ЗС следва да се проявили в обективната действителност следните материалноправни предпоставки: да е налице смутено право на собственост или ограничено вещно право на ищеца: действие на ответника, за което няма основание и причинна връзка между първите две. Ищецът по предявения иск следва да докаже при условията на пълно и главно доказване наличието на всяка една от посочените

предпоставки. Съгласно т. 3 от ТР № 4/2015 г. на ОСГК на ВКС за уважаването на предявения иск във всички случаи е необходимо ищецът да докаже не само, че е собственик на имота и че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие (действие или бездействие), но и че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за ползването на собствения му имот по-големи от обикновените (чл. 50 ЗС). В някои случаи извършеното от ответника нарушение е такова, че е ясно, че е него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем. Например, такива са случаите, в които в исковата молба се твърди и по делото е доказано, че ответникът е осъществил действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на тези действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот. Приел е, че е установено, че ищецът е собственик на поземлен имот с идентификатор № 67338.545.317, с площ от 270 кв. м. Съседен от север е имотът на ответниците с идентификатор № 67338.545.10, с площ от 391 кв. м. Районният съд е намерил за неоснователно възражението на ответниците, че ищецът не е собственик на тази част от имота с идентификатор № 67338.545.317, върху която е построена оградата, тъй като по документите за собственост на праводателите на ищеца била отразена площ на имота от 252 кв. м., докато по КК била отразена площ от 270 кв. м. В нотариалния акт, с който ищецът е придобил имота си през 2015 г., имотът е идентифициран по действащата КККР на гр. С. с идентификатор № 67338.545.317 и с площ от 270 кв. м. Това давало основание да се приеме, че страните не са имали спор по кадастралното заснемане на имотите им и собствеността на всеки от тях върху съответния имот в границите и площта по кадастралната карта. Ответниците не са инициирали и производство по ЗКИР за установяване на грешки в кадастралната карта.

Последователна е практиката на ВКС, че кадастралната карта няма правопораждащо, правопроменящо и правопрекратяващо действие по отношение на правото на собственост. Когато в кадастралната карта не е отразена кадастралната граница между два съседни имота, правото на собственост върху тях не се трансформира в съсобственост върху заснетия имот. Касае се за непълнота в кадастралната карта, която не влияе върху действително притежаваните от собствениците вещни права. Когато между собствениците на съседните имоти няма спор за собственост или за точното местоположение на границата, отстраняването на непълнотата или грешката се извършва по административен ред. Местоположението на границите, за които има спор, се установява по исков ред.

Когато при изработване на кадастралната карта границите на имота са били установени въз основа на последния одобрен кадастрален план, но междувременно след одобряването му са се осъществили такива юридически факти, в резултат на които границите са се променили - по взаимно съгласие

на собствениците, правни сделки, придобивна давност, делба, регулация, и тези изменения не са отразени в кадастралния план, а поради това - и в кадастралната карта, заинтересованият собственик има правен интерес от предявяване на положителен установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1 ГПК, тъй като ако този иск бъде уважен, влязлото в сила решение ще бъде основание за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. /Решение № 99 от 26.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4583/2013 г., I г. о. /. Отразяването на даден имот в кадастралния план или в кадастралната карта няма пряко действие върху действително притежаваните вещни права и не съставлява пречка за тяхната защита по съдебен ред. /Решение № 173 от 7.04.2010 г. на ВКС по гр. д. № 527/2009 г., II г. о./

В случая трябва да се приложат дадените разяснения в т. 4 на ТР № 8/23.02.2016 г. по т. д. № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС, съгласно което спорът за материално право най-често се изразява в това, че част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот цели да установи пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта. Принцип в гражданския процес е спорното право да се установява към момента на предявяване на иска, респективно към момента на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество и само по изключение ищецът има право да установи правото си на собственост към минал момент, каквото например изключение е искът по чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ (отм.). ЗКИР въвежда основно изискване кадастралната карта и кадастралните регистри да отразяват вярно правото на собственост - чл. 2, ал. 5 от ЗКИР, и да бъдат поддържани в актуално състояние- чл. 51 ЗКИР. Поради това се приема, че установяването 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.

От заключението на назначената по делото експертиза е установено, че по плана от 1957г. фактическата ограда съвпада с имотната граница, отразена по плана. По този план имотните и регулационните граници на имот пл.№ 5399,

съвпадат напълно с границите на парцел ХХ-5399. По плана от 1982г. имотната граница между двата имота е заснета неправилно, тъй като противоречи на разпоредбата на чл. 33,ал.2 от ЗТСУ/отм/. Същата грешка е възпроизведена и по плана от 1995г., който възпроизвежда кадастралния план от 1982г. Поради това се явява основателно оплакването в жалбата, че съдът неправилно не се е съобразил с разпоредбата на чл.2, ал.5 от ЗКИР, според която кадастралната карта има удостоверително действие. Данните по тази карта не променят правото на собственост. Когато е налице грешка в това заснемане, тази грешка няма вещно-прехвърлително действие. Въззиваемият е придобил имот с идентификатор 67338.545.317 през 2015г.именно в грешно заснетите граници на имота по кадастралната карта. Така съдът неправилно е приел, че в настоящия случай ищецът има право на собственост върху спорните 7 кв.м., при които има навлизане в имота на ищеца. Правото на собственост върху поземлен имот се индивидуализира на първо място с граници и след това с площта на имота. От доказателствата по делото е установено, че тази масивна ограда съществува отпреди 1957г. и продължава да съществува в този вид и към момента на одобряването на кадастралната карта. В тази карта е допуснато грешно заснемане на имотната граница, но това не лишава въззивниците от правото им на собственост върху грешно заснетата площ, нито прави въззиваемия собственик на тази част. Така в случая не налице първата предпоставка за уважаване на иска по чл.109 от ЗС, а именно да е налице смутено право на собственост или ограничено вещно право на ищеца, поради което искът се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Това налага решението на районния съд да бъде отменено и вместо това въззивната инстанция да постанови ново, с което предявеният иск да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Въззивниците са претендирали разноски и такива следва да бъдат присъдени в размер на сумата от 500 лева представляваща заплатено адвокатско възнаграждение за първата инстанция, сумата от 150 лева депозит за вещо лице, сумата от 300 лева представляваща адвокатско възнаграждение за тази инстанция и сумата от 25 лева, представляваща заплатена държавна такса за въззивното производство.



Ръководен от гореизложеното съдът

## РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 260226 от 01.04.2021 постановено по гр. дело № 4317/2020год. на С.ския районен съд изцяло като вместо това постановява:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от ИВ. СЛ. Ч. ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. С., ул. „Ш.“ № \*\*\* против Т. Ф. СТ. ЕГН \*\*\*\*\* и Д. В. СТ. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр. С., ул. „Г.И.“ № \*\* иск с правно основание чл. 109 от Закона за собствеността да премахнат частта от масивна ограда, съществуваща в северната част на поземлен имот е идентификатор № 67338.545.317. отразена със зелен цвят на Комбинирана скица № 1 и Комбинирана скица № 1а от заключението на съдебно-техническата експертиза като неоснователен и недоказан.

ОСЪЖДА ИВ. СЛ. Ч. ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. С., ул. „Ш.“ № \*\*\* да заплати на Т. Ф. СТ. ЕГН \*\*\*\*\* и Д. В. СТ. ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр. С., ул. „Г.И.“ № \*\* сумата от 500 лева представляваща заплатено адвокатско възнаграждение за първата инстанция, сумата от 150 лева депозит за вещо лице, сумата от 300 лева представляваща адвокатско възнаграждение за тази инстанция и сумата от 25 лева, представляваща заплатена държавна такса за въззивното производство.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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