

РЕШЕНИЕ

№ 492

гр. Ловеч, 30.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЛОВЕЧ, IX СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЦВЕТОМИРА Г. ВЕЛЧЕВА

при участието на секретаря АНЕЛИЯ Р. М.А
като разгледа докладваното от ЦВЕТОМИРА Г. ВЕЛЧЕВА Гражданско дело № 20214310101527 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод постъпила искова молба от М. Г. Т. против Р. С. Г. и Е. П. Г. за установяване право на собственост върху реална част от имот, неправилно заснета в кадастралната карта като част от съседен имот.

Твърди се, че ищецът и неговия брат - Г. Г. Т., са признати за собственици по давност и наследство на дворно място, находящо се в с. Д., община У., съставляващо парцел *****, по плана на селото, ведно с построените в него жилищна сграда, стопански сгради и навес, при съсед: улица, наследници на К. С., наследници на С. Ш. и наследници на Х. Ц. Б.. УПИ-то се твърди, че е обособено с изменение плана на с. Д. от 1926, със заповед от 1994 г., като от *****.

С плана на с. Д. от 1999 г. имотът е отразен като УПИ VIII, пл. № 290, кв. 29. Твърди се, че имота е завладян през 1953 от наследодателите на ищеца и неговия брат, а след тяхната кончина те са продължили да си служат с него явно, спокойно и непрекъснато.

През 2015 г. между ищецът и наследниците на неговия брат - Т. В. Т.и, е постигнато съгласие и сключен договор, по силата на който Таня и Весела Т.и са прехвърлили на ищеца правото на собственост върху 1/2 ид. част от

поземлен имот с идентификатор ***** по КК на с. Д., одобрена със заповед № РД-18- 3 40/08.05.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес: с. Д., община У., ул. "К." № 6, с площ от 367 кв. м., с трайно предназначение на територията-урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване, номер по предходен план *****, при съседни имоти с идентификатор: *****, заедно с построените в имота едноетажна еднофамилна жилищна сграда, с идентификатор *****, със застроена площ от 54 кв. м.; едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор *****, със застроена площ от 9 кв. м.; едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор *****, със застроена площ от 31 кв. м.; едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор *****, със застроена площ от 48 кв. м.

Твърди се, че ищецът, заедно с брат си, а след прехвърлянето на правата върху него от наследниците на брат му, са владели имоти в неговите регулационни граници, по които той е ограден.

Правата върху съседният имот с идентификатор ***** принадлежат на ответниците - ответникът Г., който към датата на придобиването им през 2017 г., на възмездно основание, е бил в брачна връзка с Е. Г..

В приетата кадастрална карта, част от имота на ищеца с площ от 42 кв. м., се твърди, че погрешно е заснета като част на имота на ответниците. За отстраняване на грешката ищецът подал заявление до началника на СГКК, отхвърлено поради подадено възражение от ответника Г..

Отправя се искане до съда да постанови решение, с което да признае за установено по отношение на ответниците, че ищецът е собственик по давност, наследствено правоприемство и сделка покупко-продажба на 42 кв. м. при граници от североизток имот с идентификатор *****, от юг - улица, от югозапад и северозапад имот с идентификатор *****, която погрешно е отразена в кадастралната карта като част от поземлен имот с идентификатор *****.

В депозирания по делото отговор ответникът оспорва спорната реална част да е част от имота, на който ищецът и неговия брат са признати за собственици.

Оспорва също спорната част да е владяна от наследодателя на ищеца, от него и брат му.

Твърди, че действащата кадастрална карта отразява реалните граници, в които се владеят спорните имоти от страните.

Твърди се, че регулационните отношения между имотите на страните не са уредени, регулацията не е приложена, а действието на плана е отпаднало.

В хода на производството ищецът се представлява от адв. С., която по същество излага становище за основателност на заявената установителна претенция, като излага съображения, които доразвива в писмен и бележки.

Ответникът Р. Г. се представлява по делото от адв. Г. Г., който по същество излага становище за неоснователност на заявената претенция, като излага съображения, които доразвива в писмени бележки по делото.

Ответникът Е. Г. не участва лично или чрез представител в хода на делото и не изразява становище по съществото на по спора.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства по отделно, в тяхната съвкупност и взаимовръзка и като взе предвид доводите, изтъкнати от представителите им, приема за установено следното от фактическа страна:

Г. Г. Т. и М. Г. Т. са признати за собственици по давност и наследствено правоприемство на дворно място с площ от 450 кв. м., находящо се в с. Д., община У., Ловешка област, съставляващ парцел ***** по плана на селото, ведно с построените в дворното място жилищна сграда, стопанска сграда, навес, стопанска сграда и стопанска сграда, при съседни на парцела: улица, наследници на К. С., наследници на И. К. Ш. и наследници на Х. Ц. Х. с права от по 1/2 ид. част за всеки от тях, за което е съставен нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение и наследство *****

Между Таня Г.а Г.а и Веселка Г.а Т.а, от една страна и М. Г. Т., от друга страна, е постигнато съгласие и сключен договор, по силата на който Таня Г.а и Веселка Т.а продават на М. Т. 1/2 ид. част от поземлен имот с идентификатор ***** по КК на с. Д., одобрена със заповед № РД-18- 3 40/08.05.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес: с. Д., община У., ул. "К." № 6, с площ от 367 кв. м., с трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване, номер по предходен план ***** , при съседни имоти с идентификатор: ***** , заедно с построените в имота едноетажна еднофамилна жилищна сграда, с

идентификатор *****, със застроена площ от 54 кв. м.; едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор *****, със застроена площ от 9 кв. м.; едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор *****, със застроена площ от 31 кв. м.; едноетажна селскостопанска сграда с идентификатор *****, със застроена площ от 48 кв. м. за сумата от 1 500,00 лв. Съгласието между страните е обективизирано в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот *****

На 19.03.2010 г. Р. С. Г. и Е. П. Г. са сключили граждански брак, което се установя от справка от регистрите на населението.

В нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот ***** е обективизирано съгласието на Ц. В. С. и Р. С. Г., по силата на което В. се съгласява да продаде на Г. поземлен имот с идентификатор ***** по КК на с. Д., одобрена със заповед № РД-18- 340/08.05.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес: с. Д., община У., ул. "К." № 6, с площ по скица от 278 кв. м., с начин на трайно ползване - ниско застрояване, номер по предходен план 289, кв. 29, парцел VII, заедно с попадащите в имота едноетажна жилищна сграда - еднофамилно, с идентификатор *****.1, със застроена площ от 38 кв. м.; едноетажна стопанска сграда с идентификатор *****.3, със застроена площ от 18 кв. м., при съседни имоти: *****, ***** и ***** срещу заплащане на сумата от 800,00 лв.

От показанията на свидетелите Ст. С., Н. и В. се установява, че родителите на ищеца – Г. и Т., се преселили в с. Д. около средата на миналия век. В селото бащата на Т. купил голям парцел. В него се установили семейството на Т. /тя, съпругът и Г. и децата им М. и Г./ и това на брата й С., баща на свидетеля В.. Родителите на ищеца започнали да строят къща, която завършили към 1958 г.

Според показанията на свидетелите Ст. С. и Н. между имота на родителите на ищеца и имота на бащата на свидетеля В. имало плет от клони, който с времето изгнил. Зад къщата, която построили, родителите на М. слагали сено и царевица, приживе Г. – брата на М., варял ракия там, а впоследствие М. изпълнил нисък навес от подръчни материали /дървени колове и лаМ.а/, с който защитавал задната част от къщата от влага и под него държал различни вещи. Достъп до тази част от двора /частта зад къщата/ наследодатели на ищеца, брат му и той получавали през портичка, монтирана на дървена ограда, изпълнена между жилищната сграда и стопанска постройка в имота.

Оградата, както и портата все още съществуват на терен според показанията на свидетеля Св. С..

В тези имоти израснали ищеца, брат му и свидетеля В.. В имота на баща си В. живяла до началото на седемдесетте години, когато се оженила и се установила в дома на съпруга си в с. Д.. Бащиният дом тя посещавала до смъртта на родителите си. Баща ѝ починал около средата на седемдесетте години, след което В. поела грижите над майка си, като се грижила за нея в П.. През 2017 г. тя решила да продаде имота на родителите си и го прехвърлила на ответника Г.. Свидетелите Ст. С., Н. и В. отричат между наследодателите на ищеца и наследодателите на В. някога да е имало спор относно границата между имотите, които ползвали, а след кончината им такива спорове да е имало между наследниците им. Към момента между двата имота няма изпълнена ограда. Откъм улицата имота на ищеца е ограден с бетон и каменна зидария в една част и каменен зид в друга, а този на ответника с каменна зидария.

От изслушаното в хода на производството заключение от вещо лице геодезист се установява, че в с. Д. е имало два подробни устройствени плана – първият от 1926 г., а втория от 1999 г., като той е действащ и към момента. Планът от 1926 г., одобрен с царски указ, в частта относно квартал пет, е изменян поне три пъти, като последното изменение касае парцел V. С това изменение /заповед от 01.12.1994 г. – л. 9 от делото/ е образуван процесния парцел IX, пл. № 189. На този парцел ищецът и неговия брат са признат за собственик през 1997 г., като в акта, установяващ правата им, не е оказано, че за него няма неуредени регулационни отношения. За уреждане на регулационни отношения, данни в общината няма, нито съответните страни са уреждали регулационни отношения. През 1994 г. се създават парцели IX и XI, като парцела IX е идентичен с парцел VIII по плана от 1999 г. С плана от 1999 г. регулационни граници не са променени между имотите VII и VIII и остават същите. С проекта на план на населеното място от 1999 г. е предвиждано спорното място да бъде включено като част от парцел VII, но след одобряването на плана границата между парцели VIII и VII е отразено по регулационната линия със заповедта за одобряване на плана от 1994 г. Жилищната сграда, изпълнена в имота на ищеца, се намира на отстояние около 3 м. от регулационната линия. Навесът зад жилищната сграда на ищеца е с приблизителна дълбочина от 1 м. и нещо. Той е направен, за да предпазва

основите на къщата. Представлява лам.а, подпряна с дървени колове и не е закрепена към къщата. Кадастралната карта отразява фактическото положение на външните огради. Между сграда 1 и 2 в имот № 290 има изградена паянтова дървена ограда и тя е отразена в кадастралната карта.

Към заключението на вещото лице е изготвена комбинирана скица, която графично са отреди данните от плана от 1926 г., с измененията на от 1994 г., от плана от 1999 г. и действащата кадастрална карта и координатите на спорната част.

Фактическата обстановка, писана по-горе, се установява от приетите по делото писмени доказателства, заключение на вещите лица и показанията на разпитаните свидетели. Видно от съвместното им обсъждане те се подкрепят взаимно, като са последователни и вътрешно непротиворечиви. По отношение на гласните доказателства съдът не дава вяра в цялост единствено на показанията на свидетеля В. в частта, в която тя заявява, че зад жилищната сграда на ищеца родителите ѝ са отглеждали овце, като мястото е било оградено с плет. Свидетелят не посочва, в коя част на двора са се отглеждани овце, а и дори това да е било в спорната част, то не е ясно в какъв отрязък от време са извършвани тези действия. Имотът е ползван до средата на седемдесетте години, когато е починал бащата на В., т. е. доста назад във времето преди отнасяне на спора пред съда. В останалата част показанията на свидетелите се подкрепят помежду си и останалия доказателствен материал, вкл. заключение на вещото лице и съдът има дава вяра.

При установените факти съдът прави следните изводи от правна страна.

Съдът е сезиран с иск за установяване право на собственост върху реална част от имот, неправилно заснета в кадастралната карта като част от съседен имот с правна квалификация чл. 54, ал. 2 ЗКИР.

Спорът по делото е концентриран върху пространствените предели на правото на собственост на всяка от страните.

Съгласно чл. 43, т. 5 ЗКИР границите на поземлените имоти, като основна кадастрална единица, се установяват от данните за означеното на място състояние, в съответствие с документите за собственост, плановете и картите по чл. 41, ал. 1, т. 1 и 3, а при приложена регулация – от регулационните плановете.

През 1997 г. ищецът и неговия брат са признати за собственици по давност и наследствено правоприемство на дворно място, представляващо парцел IX, пл. № 189. Парцел IX, пл. № 189 е образуван с изменение на плана на с. Драган от 1926 г., през 1994 г., като той е идентичен с парцел VIII-290 по плана от 1999 г. През 2015 г. наследниците на брата на ищеца са се разпоредили със сделка покупко-продажба с правата върху имота в негова полза. Пред 2017 г. ответникът е придобил по сделка съседния имот 289, който съгласно плана от 1999 г. съставлява парцел VII-289.

В приетата през 2009 г. кадастрална карта на с. Д. регулационната и кадастралната граница между имота на ищеца и този на ответника не съвпадат.

Кадастралната карта на с. Д. е изготвена за урегулирани имоти, с оглед на което и съгласно чл. 43, т. 5 ЗКИР тя трябва да съвпада с тези по приложената регулация. За населеното място, в което се намира процесния имот, са действали два регулационни плана. По този от 1926 г., след промяната през 1994 г., не е предвидено предаване на части от парцел V-189 към парцел IX-189. Подобно предвиждане-за предаване на части от парцел VII-289 към парцел VIII-290, няма и в плана от 1999 г., действащ и към момента. След като няма придаваеми части между имотите на страните, кадастралния план, след регулацията, следва да отразява регулационните граници поради невъзможност да се придобиват по давност реални части от урегулирани поземлени имоти.

При тези съображения неоснователни са възраженията на ответника за неприложена регулация между имотите на страните.

Ответникът Г. оспорва процесният имот да е владян в границите, в които ищецът и брат му са признати за собственици.

В хода на производството Г. не е провел доказване за това, че спорната част е владяна от праводателя му, доколкото черпи права от него, с което би опровергал констатациите на нотариуса в акта, с който ищецът се легитимира като собственик. /аргументи в мотивите на ТР № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС/. Доказателствата дават основание за формиране на извод, че със спорната част е владяна не от праводателя на ответника, а от наследодателите на ищеца, а след тяхната смърт от него и брат му. Обстоятелството, че в имота на ищеца е изпълнена дървена ограда, като тя е отразена като имотна граница в

кадастъра, не дава основание за формиране на друг извод. Тази дървена ограда е имала за цел по-скоро да ограничи достъпа на животни от двора на ищеца към двора на праводателя ответника, а не да покаже какви са пространствените предели, в които ищецът счита, че се разпростират правата му. Това се подкрепя от събраните по делото гласни доказателства, които са непротиворечиви за това, че между страните, относно правата им върху процесната реална част, не е им спорове назад във времето.

Възраженията на ответника Г., че част от правата върху процесни имот са придобити от ищеца в режим на СИО не са обект на обсъждане, тъй като са заявени извън срока по чл. 131 ГПК.

От казаното следва, че отразената на комбинираната спорна част, заключена между точките Н и G и отразената в КК имотна граница за имот 290, минаваща по протежение на сграда № 290.1 и изпълнена на терена дървена ограда между сгради № ра 290.1 и 290.2, е собственост на ищеца по давност и наследствено правоприемство и сделка покупко-продажба. При изготвяне на кадастрална карта тази реална част неправилно е заснета като част от имота на ответника т. е налице е грешка при отразяване границите на имота на ищеца.

Страните са заявили искания за разноски.

Ищецът е ангажирал доказателства за сторени разноски в размер на 800,00 лв. /държавна такса, адвокатско възнаграждение и възнаграждение за вещо лице/. При изхода на спора тези разноски следва да се възложат в тежест на ответника.

При изхода на спора искането на ответника Г. за присъждане на сторените разноски следва да се отхвърлят.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на Р. С. Г., с ЕГН ***** и Е. П. Г., с ЕГН *****, двамата с адрес: С., район “С.”, ж. к. “Д.” ***** че М. Г. Т., с ЕГН *****, с адрес: с. Д., община У., ул. “К.” № 6 е собственик по давност, наследствено правоприемство и сделка покупко-продажба на реална част с площ от 42 кв. м. от имот с ***** по КК на с. Д.,

която е обозначена на комбинирана скица на л. 95, заключена между точките Н и Г и отразената в КК имотна граница за имот 290, минаваща по протежение на сграда № 290.1 и изпълнена на терена дървена ограда между сгради № ра 290.1 и 290.2, неразделна част от решението, при граници от североизток имот с идентификатор *****, от юг - улица, от югозапад и северозапад имот с идентификатор *****, която погрешно е отразена в кадастралната карта като част от поземлен имот с идентификатор *****, вместо като част от поземлен имот *****.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК Р. С. Г., с ЕГН ***** и Е. П. Г., с ЕГН *****, двамата с адрес: С., район "С.", ж. к. "Д." № 1, вх. А, ет. 4, ап. 11 да заплатят на М. Г. Т., с ЕГН *****, с адрес: с. Д., община У., ул. "К." № 6 сумата от 800,00 лв. /осемстотин лева/ - сторени разноси.

ОТХВЪРЛЯ искането на Р. С. Г., с горните данни, за присъждане на сторените разноси.

Решението може да се обжалва от страните в 2-седмичен срок от връчването му пред Окръжен съд Ловеч.

Съдия при Районен съд – Ловеч: _____