

# РЕШЕНИЕ

№ 565

гр. К., 25.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – К., ПЕТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: НЕЙКО Г. НЕЙКОВ

при участието на секретаря ДЕТЕЛИНА ИВ. ДИМИТРОВА  
като разгледа докладваното от НЕЙКО Г. НЕЙКОВ Гражданско дело № 20225510101142 по описа за 2022 година

Гражданско дело № 20225510101142 от 2022г. по описа на Районен съд - К. е образувано от Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*“ №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*“ \*\*\* чрез адвокат А. С., АК - С.З. против С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*“ \*\*\*. Като заинтересована страна по делото е конституирано третото лице: ОБЩИНА К., БУСТАТ \*\*\*\*\*, с адрес гр. К., ул. „\*\*\*\*\*“ \*\*, представлявана от Кмета - Г.С.. Предявеният иск е с правно основание: чл.124, ал.1 от ГПК, във връзка с чл.54, ал.2 от ЗКИР. Ищците, чрез процесуалния си представител сочат, че те двете: Е. Ц. Д. и М. Ц. С. са наследници - дъщери на Ц.Д.С. с ЕГН \*\*\*\*\*. Същият с Договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя, сключен на \*\*\*\*\*, с ИК на СОНС, с. Ш., е придобил правото на строеж върху държавно (сега общинско) урегулирано място от \*\* квадратни метра, съставляващо парцел \*\*\*\*\*, по плана на гр. Ш., за построяване на жилищна сграда, съобразно одобрен план. Проектът за жилищната сграда и гараж бил заведен като дело №\*\*\*/\*\*\*г. и одобрен със заверка на \*\*\*\*\*г. Сочат, че с декларация от \*\*\*\*\*г. съседът на поземления имот - Т. С.ов Ш. дал съгласие Ц.Д.С. да построи гараж на регулационната линия на двата парцела. Подписът на Ш. бил заверен нотариално. Строежът бил изпълнен и сградите били нанесени в кадастралния план на гр. Ш., действал към \*\*\*\*г. С кадастрален и регулационен план, одобрен със Заповед №\*\*\*\*г. имотът със суперфициар Ц.Д.С. получил кад. \*\*, \*\*\*\*\* и южната му граница била изместена на североизток така, че построеният от него въз основа на отстъпено право на строеж гараж, останал извън очертаванията на имота, като попадал в съседния имот - кад. \*\*\*\*\*. Твърдят, че през 2021 г. са направили проучване за възможността да закупят от община К. земята, върху която наследодателят им построи жилищната сграда и гаража (въз основа на отстъпеното му право на строеж) и установили,

че при изработването на кадастралния план през \*\*\*\*. е допусната грешка и неправилно е отразена югозападната граница на имота им, което било пречка да проведат процедура по чл.35, ал.3 от ЗОС за прилежащата към сградите земя. По тази причина изготвили за своя сметка и внесли в деловодството на Община К. проект за изменение на кадастрален план, с който било предвидено прилежащата към гаража площ от 70 квадратни метра (погрешно отразена към имот №\*\*\*) да бъде включена към поземлен имот \*\*\*. Проектът бил подаден със Заявление вх. №\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г. Сочат, че с Акт \*\*\*\*\* г. за непълноти и грешки било установено, че е налице грешка в графичното изчертаване границата между поземлен имот \*\*\* и поземлен имот №\*\*\*, засягаща масивен гараж и нормативно определената му площ, построен на основание отстъпено право на строеж с Договор от \*\*\*\*\* в УПИ \*\*\*\*\* в \*\*\* по предходен план на гр. Ш. и декларирано съгласие от тогавашния съсед Т. С.ов Ш.. Според данните в акта, сградите и границите на засегнатите поземлени имоти съществували към момента на одобряване на кадастралния план, като очертанията на сградите и границите на поземлените имоти не съответствали на графичното им изображение в кадастралния план. Със Заповед №\*\*\*\*\*г. Кметът на Община К. постановил отказ да отстрани грешката и да отрази изменението на плана на гр. Ш., общ. К., в съответствие с представения проект за изменение, поради постъпило възражение от заинтересувано лице - съседът С. Т. Ш., собственик на съседния имот №\*\*\*. Към датата на подаване на исковата молба заповедта била влязла в сила. Молят съда да признае за установено между страните, че наследодателят на ищците: Ц.Д.С. с ЕГН \*\*\*\*\* е бил ползвател и суперфициар към момента на одобряване на кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*г., на 70 квадратни метра (прилежаща част към законно построена въз основа на отстъпено право на строеж сграда), представляващи част от общински поземлен имот с \*\*\*, находящ се в гр. Ш., общ. К., \*\*\*, при съседни ПИ: от север - улица, от изток - \*\*\*\*\*, от юг - \*\*\*\*\*-\*\*\* и от запад - улица, която процесна част е неправилно заснета като част от поземлен имот с №\*\*\*, \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К.; Да признае за установено между страните, че наследодателят на ищците: Ц.Д.С. с ЕГН \*\*\*\*\* е бил собственик към момента на одобряване на кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*., на гараж, построен въз основа на отстъпено право на строеж върху общински поземлен имот с \*\*\*, находящ се в гр. Ш., общ. К., \*\*\*, при съседни ПИ: от север - улица, от изток - \*\*\*\*\*, от юг - \*\*\*\*\*-\*\*\* и от запад - улица, който неправилно е заснет в част от поземлен имот с №\*\*\*, \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К.; Да признае за установено между страните, че ищците Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*“ №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*“ №2 са собственици по наследство на гараж, построен въз основа на отстъпено право на строеж върху общински поземлен имот с \*\*\*, находящ се в гр. Ш., общ. К., \*\*\*, при съседни ПИ: от север - улица, от изток - \*\*\*\*\*, от юг - \*\*\*\*\*-\*\*\* и от запад - улица, който неправилно е заснет в част от поземлен имот с №\*\*\*, \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К.; На основание чл.54, ал.2 от ЗКИР да признае за установено по отношение на С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*“ \*\*\*, че е допусната грешка в кадастралния и регулационен план на гр. Ш., общ. К., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*г., изразяваща се в това, че неправилно е заснета имотната граница между поземлен имот с \*\*\* и поземлен имот с №\*\*\*, \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ.

К., като погрешно е нанесена вътрешната регулационна разделителна линия между двата имота по кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*г., която не съответства на действителния обем на правото на собственост на всяка от страните, като действителната граница съответства на регулационната граница между двата имота по кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед от \*\*\*\*г. Претендират за разноси по делото.

В срока по чл. от 131 ГПК е постъпил отговор от ответника С. Т. Ш.. Същият счита предявената претенция за недопустима и неоснователна и според него посоченото в обстоятелствената част на исковата молба не отговаряло на обективната действителност. Смята, че собственият му имот, получен по наследство от баща му и дядо му, винаги е съществувал в сегашните си граници и реално бил отразен на кадастралните и регулационните планове на гр. Ш.. Твърди, че ищите никога не са придобивали право на строеж за претендирания гараж. Те наследили отстъпено право на строеж за жилищна сграда. Липсвала учредена суперфиция за други допълнителни постройки върху държавната тогава земя. Сочи, че липсвал спор за реална част от имот и твърди, че поправка на грешка в кадастралната карта не би могла да се претендира или извърши. Според него липсвал правен интерес от страна на ищите за воденето на съдебното производство, тъй като те не били собственици (наследници) на каквато и да било сграда в посочения от тях общински имот. Според ответника договорът за суперфиция не правел автоматично ищите собственици, без те да имат надлежен документ за собственост на сградата. Твърди, че без такъв документ отстъпеното право на строеж било погасено по давност, поради нереализирането му. Счита, че не следвало да се уважават претенции за собственост на гараж, който бил незаконен, тъй като липсвал в представения договор за суперфиция и за него нямало нотариален акт. След като не били налице тези основни предпоставки, претендирането на чужди права било недопустимо. Моли съда да прекрати съдебното производство като недопустимо или да остави без уважение предявената искова претенция, като неоснователна.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор от заинтересованата страна Община К., представлявана от юрисконсулт К. Б.. Същата счита иска за недопустим и неоснователен. Сочи, че от представените документи към исковата молба не се установявало, че ищите, като наследници на своя наследодател Ц.С. изобщо имат право да проведат иск по чл.54, ал.2 ЗКИР, доколкото нямало данни за реализиране на правата по първоначалния договор за суперфиция от \*\*\*\*г., т.е. тя, по силата на чл.67 ЗС била погасена в полза на собственика - Община К.. При това положение за ищите липсвал правен интерес и процесуална легитимация за предявяване на иск. Твърди, че по никой от действалите от \*\*\*\*г. до настоящия момент нормативни актове (ЗТСУ, ППЗТСУ и ЗУТ) не се допускало изграждане на постройки на допълващото застрояване без строителни книжа. Тук било без значение дали законът е допускал суперфициарят да изгражда такива постройки въз основа общата суперфиция за главната сграда в имота. Оспорва претенцията на ищите, заявена в петитума, че се иска от съда да ги признае за ползвател и суперфициар на 70 квадратни прилежаща част към законно построена сграда, както и че наследодателят е бил собственик към момента на одобряване на кадастралния план през \*\*\*\*. на гараж, построен въз основа на отстъпено право на строеж. Сочи, че планът бил изработен, обявен и съобщен на всички заинтересовани лица и към онзи момент, нито наследодателят Ц.С., нито

съседът му от юг С. Ш., нито държавата/общината реагирали срещу отразяването на границата между двата процесни имота, както и за това, в чий имот се намирал процесният гараж. Според заинтересованата страна представеният документ декларация - съгласие от Т. С.ов Ш. от \*\*\*\*г. не променял горните изводи, тъй като не удостоверявал, че гаражът е изграден законно. Същият не можел да се ползва и като пряко доказателство, че изобщо гаражът и площта под него, които са предмет на спора и гаража, който Т. Ш. се е съгласил съседа му да изгради, били един и същи обект. Оспорва изцяло предявения иск, като твърди неоснователност и недоказаност на същия. Счита, че не е налице грешка в кадастралния план от \*\*\*\*. и границата между имота на държавата (УПИ \*\*\*\*\*) и този на Ш. ( ПИ XVII-\*\*\*\*) била отразена коректно.

От събраните по делото доказателства, съдът приема за установена следната фактическа обстановка:

От удостоверение за наследници изх. №\*\*\*\*\*.2021г., издадено от гр. Ш. се установява, че Ц.Д.С., който е починал на \*\*\*\*г. е оставил следните наследници по закон: М. Ц. С. и Е. Ц. Д., които са негови дъщери и ищци в настоящия процес.

От Договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя, сключен на \*\*\*\*\*, представен по делото в оригинал е видно, че Общински народен съвет гр. Ш. е продал на Ц.Д.С. право на строеж върху държавно урегулирано място от \*\*\* квадратни метра, съставляващо парцел \*\*\*\*\*, \*\*, находящо се по плана на с. Ш., за построяване на жилищна сграда, съобразно одобрен план, срещу заплащане на сумата 1 605 лева. Към договора е представена в оригинал приходна квитанция №\*\*\*\*\* за платена сума в размер на 1 605 лева, както и Протокол за оценка на предавани се по регулация недвижими имоти, съгласно ЗПИНС. От протокола е видно, че сумата от 1605 лева е формирана, както следва: \*\*\* квадратни метра по два лева и 615 лева подобрения.

От дело №\*\*\*/\*\*\*\*г. – „Проект за гараж и жилищна сграда на името на Ц.Д.С. и Х.Т. С.“, представено в оригинал, се установява, че за имот \*\*\*\*\*, \*\* е изработена ситуация за гараж, с корекция по чл.97, т.2 от ППТСУ, нанесена на \*\*\*\*г., съгласно която гаражът е ситуиран в югозападната част на поземления имот. Документът е заверен с печат на Управление „Строителство и архитектура“ при Окръжен народен съвет С.З.. Приложен е архитектурен проект на вилообразна къща на Ц. и Х. С. и архитектурен проект на гараж, изработени от арх. П. и датирани с дата 09.08.\*\*\*\*г. На проекта на гаража е отразена корекцията по чл.97, т.2 от ППТСУ, с дата \*\*\*\*г. и заверена с печат на Управление „Строителство и архитектура“ при Окръжен народен съвет С.З.. В делото се съдържат различните съставни части на арх. проекти и финансова сметка. Част от документите са силно избледнели и нечетими в цялост, но същите несъмнено се отнасят до строеж на жилищна сграда и гараж в парцел \*\*\*\*\*, \*\* и са на името на Ц.Д.С. и Х.Т. С..

От декларация, подписана от Т. С.ов Ш., заверена нотариално на \*\*\*\*г. се установява, че същият, в качеството си на собственик на имот с пл. №\*\*\*\*\*, в \*\*\* по плана на гр. Ш. дава съгласие на съседа си Ц.Д.С. – собственик на имот с пл. № \*\*\*\*\* в \*\*\* да построи гараж на регулационната линия между парцелите.

От проект за изменение на кадастрален план за поземлен имот \*\*\*, \*\*, гр. Ш. с възложител М. Ц. С. се установява изработката на скица – проект за изменение на поземлени имоти \*\*\*, \*\* и \*\*\* в \*\*\* на гр. Ш., на която

процесният гараж е включен в площта на поземлен имот \*\*\*. Проектът е изготвен от експерт с правоспособност за извършване на дейности по кадастъра.

От Акт \*\*\*\*г. за непълноти и грешки, съставен от инж. А. Б., ст. експерт УППК при Община К. се установява, че са на лице непълноти и грешки, засягащи поземлени имоти \*\*\*, \*\*\* и \*\*\* в \*\*\* на гр. Ш., в това число: грешка в графичното изчертаване на границата между поземлен имот \*\*\* и \*\*\*, засягаща масивен гараж и нормативно определената му площ, построен на основание отстъпено право на строеж с Договор от \*\*\*\*. в УПИ \*\*\*\*, \*\*\* по предходен план на гр. Ш. и декларирано съгласие на тогавашния съсед Т. С.ов Ш.. Според съставителя на акта, в следствие на теренна проверка е установена разлика в графично изчертаната в плана граница между поземлен имот \*\*\* и \*\*\* и тази, материализирана на терен. Сградите / границите на засегнатите поземлени имоти са съществували към момента на одобряване на кадастралния план и очертаванията на сградите / границите на поземлените имоти не съответстват на графичното им изображение в кадастралния план. Констатацията на длъжностното лице е, че допуснатите грешки са в резултат на множество изменения на предходния план на гр. Ш. за същата територия, както и на блед, трудночетим предходен план, послужил като основа за изготвянето на плана, одобрен със Заповед №\*\*\* от \*\*\*\*. на председателя на ОбНС К..

От Заповед №\*\*\*\*г. на Кмета на Община К. се установява отказ за отстраняване на непълнота или грешка досежно спорния имот поради наличието на писмено възражение от заинтересованото лице – ответник в съдебното производство – г-н С. Т. Ш.. Няма данни заповедта да е обжалвана и страните по делото не спорят, че към датата на депозиране на исквата молба същата е влязла в сила.

От приложената скица №\*\*\*\*/\*\*\*\*, издадена от Община К. се установява, че поземлен имот I-\*\*\*, \*\*\* по плана на гр. Ш. е с площ \*\*\* квадратни метра, като ПУП и кадастралният план са одобрени със Заповед №\*\*\*\*г. В същата скица е отразено, че собственик на сградите в имота е Ц.Д.С. по силата на Договор за отстъпено право на строеж от \*\*\*\*, както и че \*\*\*\* в \*\*\* по действащия план е идентичен с парцел \*\*\*\* в \*\*\* по предходен план, одобрен през \*\*\*\*г. Видно от тази скица, процесният гараж е отразен в площта на поземлен имот – УПИ \*\*\* – \*\*\*.

От приетата по делото техническа експертиза, изпълнена от вещото лице Д. М. Д., се установява, че към \*\*\*\*г. е действал кадастрален и регулационен план от \*\*\*\*г., с изменение от \*\*\*\*, съгласно Заповед №\*\*\*\*/\*\*\*\*. С това изменение е извършена промяна на границата между УПИ \*\*\*\* и УПИ \*\*\*\*. От изготвената от вещото лице комбинирана скица е видно, че процесният гараж е в югозападната част на УПИ Ш-\*\*\*. Последващата промяна е осъществена със Заповед №\*\*\*\*г., с която е одобрен сега действащият кадастрален и регулационен план на гр. Ш., в който процесната земя с площ от 70 квадратни метра, върху която е построен гаражът, е отразена към поземлен имот \*\*\*. Според експерта е на лице явна фактическа грешка, допусната в сега действащия план, като пристият по делото Проект за изменение на кадастрален план относно поземлен имот \*\*\*, \*\*\* на град Ш. вярно отразява действителните имотни граници.

От приложеният в Преписка по заявление №\*\*\*\*/\*\*\*\*г. Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение с вх. рег. №\*\*\*\*/\*\*\*\*, \*\*\*\* на АВп. се установява, че собственик на

УПИ \*\*\*-\*\*\*, в \*\*\* по плана на гр. Ш. е С. Т. Ш. – ответник по делото. От находящото се в същата преписка Удостоверение №\*\*\*/\*..., издадено от община К. е видно, че за УПИ \*\*\*-\*\*\*, в \*\*\* по плана на гр. Ш. няма съставен акт за общинска собственост и че за построените в имота сгради не са представени строителни книжа. В разписния лист, включен в преписката, като собственик на имот \*\*\* – двор е посочен Ц.Д.С. и срещу името му е записан договорът за отстъпено право на строеж.

По делото бяха събрани гласни доказателства. Свидетелката М. Ц. заяви, че ищците, които са нейни племенници, са наследили имота от родителите си. Същата се запозна със снимките, приложени към експертното заключение и заяви, че гаражът и къщата са били построени през периода \*\*\*\* – \*\*\*\* година от Ц.Д.С. и Х.Т. С., като правото за построяването им било дадено от общината. В началото ползвали гаража, който после заключили. Твърди, че от години ищците живеят в чужбина, поради което дали ключ за къщата и гаража на жена, която наглежда имота и се грижи за него. Свидетелката твърди, че гаражът е в двора на Ц. и Х., така бил построен и е свързан като едно цяло с подпорна стена и оградата на имота. По време на строежа и след това семействата на ищците и на ответника били много близки и не са имали спорове до 2001г. Категорична е, че гаражът се намира в дворното място на С., че стената му е граница между двата имота и че тази граница никога не е била променяна.

Разпитаният свидетел П.Г. твърди, че живее в гр. Ш. от \*\*\*\*г. и че познава ищците и спорния имот, който разпознава на предявената му снимка, приложена към експертното заключение. Спомня си началото на строежа, който бил извършен от бащата Ц.С., за който казва, че лично изкарвал пръста с една количка. Твърди, че първоначално гаражът се ползвал от С., който имал „\*\*\*\*\*“, а после от друг мъж, с който ищцата М. С. съжителствала. Заявява, че в момента ключове за къщата и за гаража имала сестра му, на която ищците възложили да се грижи за имота, докато са в чужбина. Свидетелят твърди, че гаражът е на ищците, служи за граница с имота на ответника, който се намира от южната му страна и че границите на имота не са променяни във времето.

Свидетелят Г.А. твърди, че познава страните по спора и знае, че имотът на ответника е с площ около 1200 квадратни метра. След като се запозна със снимката на гаража, приложена към експертното заключение направи предположение, че „гаражът, ако върви стената, попада в имота на Ш.“. Заявява, че имотът на Ш. е на юг от гаража.

Свидетелят Р.Р. твърди, че познава имотите и че по -горният е на Ц., който бил починал, а на юг бил дворът на Ш., като площта му била 1200 квадратни метра. Заяви пред съда, че не помни страните да са имали спорове за границите и не знае със сигурност, кой ползва гаража. Според него подпорната стена била границата. Не знае, кой е строил гаража и не може да каже със сигурност, в кой двор се намира, а входът му бил от улицата. Казва, че гаражът и къщата на С. не били построени по едно и също време, като първо била изградена къщата, а в последствие – и гаража.

Разпитаният свидетел А. Б. твърди, че в качеството си на длъжностно лице в Община К. е изготвил акта за грешки и непълноти. За да състави същия се е запознал с наличната документация, част от която бил „предходния план – разпокъсано строително платно, избледняло с времето“ и е направил оглед на терен.

По делото по искане на ищците, от страна на Община К. са представени в

оригинал: Заповед №\*\*\*/\*\*\*\*\*. и скица №\*\*\*\*/25.12.\*\*\*\*., както и преписката към тях, от която се установява, че на основание доброволното съгласие на пряко заинтересованите стопани, се изменя регулацията в \*\*\* по плана на с. Ш. между парцели III, IV и V, като на скицата това изменение е отразено чрез изместването на границата между парцели III и IV на юг към парцел V. Посоченото правно основание за промяната е §76 ППЗПИНМ. Изменението е извършено по искане на Т. С.ов Ш. и Е.С.К., които са били тогавашните собственици на парцел \*\*\*\*\* и парцел \*\*\* в \*\*\* по плана на с. Ш.. За исканото изменение е постановено решение на ИК на СОНС, въз основа на което е издадена горепосочената заповед.

От така приетите за установени факти и обстоятелства съдът прави следните правни изводи:

Предявеният с настоящата искова молба иск е с правно основание чл.54, ал.2 от ЗКИР и чл.124, ал.1 от ГПК. Същият по своя характер представлява установителен иск за собственост на реална част от имот, която грешно е заснета в границите на имота на ответника. Ищците по този иск следва да установят материалното си право към момента на одобряване на кадастралния план, в който се претендира, да е допусната грешката, като в случая това е кадастралният и регулационен план от \*\*\*\*. Целта е да се установи безспорно пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта. Съгласно практиката на ВКС, постановена по реда на чл.290 от ГПК: суперфициарният собственик върху държавна или общинска земя има право да предяви иск за непълнота или грешка в кадастралната карта предвид това, че може да ползва цялото дворно място. В този смисъл са Р. № 16/18.03.2015 г. по гр. д. № 5579/2014 г. II гр. о. по чл. 290 ГПК, определение № 371/17.07.2015 г. по ч. гр. д. № 2922/2015 г. I гр. о. / Р. № 16 от 18.03.2015 г. по гр. д. № 5579/2014 г. II гр. о., Р. № 25/31.10.2018 г. по гр. д. № 5014/2016 г. II гр. о. и др.

Относно допустимостта на процеса от гледна точка активната легитимация на ищците като суперфициарни собственици и с оглед разясненията по ТР № 8 от 23.02.2016г. по тълк. дело № 8/2014г. на ВКС, ОСГК се налага извода, че спор по чл.54, ал.2 ЗКИР е налице при съществуването на конкуриращи вещни права върху една и съща част от земната повърхност. В тази връзка необходимо и достатъчно е наличието на заявени в съответствие с изискванията на чл.127, ал.1 от ГПК конкретни твърдения за наличието на конкуренция на вещни права с позоваване на факт, пораждащ правото на ищците и индивидуализиране неговия пространствен обхват, както и искане, наред с установяване правото на собственост на ищците, да се установи съществуването на непълнота или грешка в кадастралната карта. В случая изискванията на чл.127, ал.1, т.4 и 5 от ГПК, разгледани в светлината на разясненията по горесцитираното тълкувателно решение са удовлетворени, видно от съдържанието на исковата молба.

С оглед изложено съдът счита, че предявеният иск е допустим и следва да бъде разгледан по същество.

Суперфициарните собственици върху държавна и общинска земя са обвързани от статута на парцела, върху който им е учредено право на строеж. Тяхното право на ползване е ограничено върху имота във вида, в който е по действащия план. Правилата за прилагане на регулацията се отнасят за собствениците, а носителите на ограничени вещни права са обвързани от пространствените предели на правото на собственост, защото ограничените вещни права произтичат от правото на собственост и не могат да имат друг

пространствен обхват от очертанията на имота на собственика на същия - държавата, респективно сега общината. На тях не се дължи уреждане на сметки при промяна на регулацията при действието на ЗПИИМ (отм.) и ЗТСУ (отм.), тъй като това право принадлежи само на собственика.

В случая на праводателя на ищците е учредено право на строеж върху парцел \*\*\*\*\* в \*\*\*, който е с площ и граници, утвърдени със Заповед №\*\*\*/\*\*\*\*\*. и отразен на скицата с №\*\*\*/25.12.\*\*\*\*., приложена към заповедта. Заповедта е издадена по искане на заинтересуваните лица, които изрично са заявили по установения тогава ред, че „Желаем да се измени дворищната регулация на парцелите ни под № \*\*\*\*\* и \*\*\* в \*\*\* по плана на с. Ш. по реда на §76 ППЗПИИМ, така, както е посочено на приложената скица – проект по червено и синьо заштрихованите шрихи. С така исканото изменение няма да се увреди дворищната регулация на парцел III и IV, отредени по чл.5-а от Указа за подпомагане и насърчаване на ИКЖС. Изменението се налага и поради особеностите на терена.“ Разпоредбата на чл.5а от действащия тогава УКАЗ №115 от 1.04.1954г. за насърчаване и подпомагане на кооперативното и индивидуалното жилищно строителство гласи, че „от урегулирани и неурегулирани незастроени имоти на частни лица и обществени организации в селата могат да се образуват парцели, които да се отчуждават в полза на държавата. ... Върху парцелите, придобити съгласно ал.І, се отстъпва право на строеж на индивидуално (единично или групово) или кооперативно жилищно строителство съгласно чл.1 от този указ.“ Въз основа на горното съдът приема, че по силата на извършената процедура по §76 ППЗПИИМ за изменение на дворищна регулация, за държавата като собственик на парцел \*\*\*\*\* в \*\*\* не е възникнало задължение за уреждане на сметки по регулация със собствениците на обединените парцели под № \*\*\*\*\* и \*\*\*. Промяната на вътрешната граница между парцел \*\*\*\*\* и парцели под № \*\*\*\*\* и \*\*\* към датата на сключване на договора за отстъпване право на строеж на праводателя на ищците – \*\*\*\*\* е била факт и същият е придобил суперфиция върху поземления имот в границите, съгласно Заповед №\*\*\*/\*\*\*\*\*. Индиция за това е и приетата по делото нотариално заверена декларация от \*\*\*\*\*г., с която съседът на поземления имот на юг от процесния - Т. С.ов Ш., е дал съгласие Ц.Д.С. да построи гараж на регулационната линия на двата парцела, т.е. на спорното място. Съдът счита, че несъмнено декларацията е предоставена за строежа на процесния гараж, тъй като друга регулационна линия между двата имота няма. В подкрепа на този извод е и находящата се в кориците на дело №\*\*\*/\*\*\*\*г. – „Проект за гараж и жилищна сграда на името на Ц.Д.С. и Х.Т. С.“ ситуация за гараж, с корекция по чл.97, т.2 от ППТСУ, нанесена на \*\*\*\*\*г., съгласно която гаражът е ситуиран в югозападната част на поземления имот, отразен на тази ситуация с граници, които съответстват на тези, показани на графичната част към Заповед №\*\*\*/\*\*\*\*\*. Документът е заверен с печат на Управление „Строителство и архитектура“ при Окръжен народен съвет С.З., което доказва автентичността на информацията, съдържаща се в него.

От свидетелските показания и от заключението на вещото лице се установява, че правото на строеж е реализирано и гаражът е построен от Ц.С.. Както сочи вещото лице в заключението си, което съдът възприема изцяло, при изработването на кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед №\*\*\*\*\*г., е на лице явна фактическа грешка, изразяваща се в следното – гаражът, за който е отстъпено правото на строеж и е дадено



съгласие от съседа за построяването му на регулационната граница между двата имота – на Ш.и и на С., неправилно е бил нанесен в имота на Ш.и - кад. \*\*\*\*\*. На същото мнение е и свидетелят А. Б., който в качеството си на длъжностно лице е изготвил и подписал Акт \*\*\*\*\* г. за непълноти и грешки.

Начинът, по който на място се владее спорният поземлен имот от страните, в случая е без значение, предвид невъзможността да се придобиват по давност имоти частна държавна или частна общинска собственост и реални части от тях за процесния период от време, но за пълнота на изложението, според съда спорната територия и построеният върху нея гараж са се владели от ищите и от техните праводатели. За установяването на този факт съдът кредитира напълно свидетелските показания на свидетелите М. Ц. и П.Г., които са последователни, логични, без предположения и в съответствие със събраните по делото писмени доказателства. В тази връзка съдът не дава вяра на показанията на свидетелите Г.А. и Р.Р. досежно ползването на гаража и местоположението му спрямо вътрешната граница между съседните имоти, тъй като те изразиха предположения по тези факти, а не лични впечатления, а освен това твърденията им се оборват от събраните по делото писмени доказателства.

Както се посочи по-горе, предявеният в настоящето производство иск е с правно основание чл.54, ал.2 от ЗКИР. Същият по своя характер представлява установителен иск за собственост на реална част от имот, за която се твърди, че грешно е заснета в границите на имота на ответника (грешка в кадастралната карта) или че въобще не е заснета като самостоятелен имот (непълнота на кадастралната карта), като ищецът по този иск следва да установи материалното си право към момента на одобряване на кадастралната карта, в която се претендира, да е допусната грешката. Целта е да се установи безспорно пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта. Съгласно §1, т.16 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР, „непълноти или грешки“ са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние. Непълнотата или грешката се допълва или поправя по административен ред от службите по геодезия, картография и кадастр по реда на чл.54, ал.1 от ЗКИР, а когато е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаването на спора по съдебен ред (чл.54, ал.2 от ЗКИР).

Съгласно чл.24, ал.1 от ЗКИР поземленият имот е основна единица на кадастъра, а ал.2 от същата правна норма изисква поземленият имот да бъде отразен в кадастъра съобразно границите на правото на собственост. При спор относно начина, по който са отразени в кадастралната карта съседни имоти независимо дали е предявен чрез иск по чл.54, ал.2 от ЗКИР или друг иск за собственост), съдът следва да установи границите на собствеността на всяка от страните по спора, като отчита и осъществените във времето факти, които водят до промяна на тези граници (в този смисъл мотивите към т.4 на Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016г. по тълк. дело № 8/2014г. на ОСГК на ВКС). Площта на поземления имот е част от основните кадастрални данни, но не е индивидуализиращ белег на правото на собственост, а е функция на границите му (в този смисъл решение № 704 от 07.01.2011 г., постановено по гр. д. № 1080/2009 г. на ВКС, IV г. о.).

От приетите по делото и коментирани по – горе доказателства – писмени,

гласни и експертно заключение, следва извода, че праводателят на ишците е придобил правото на собственост върху гараж, находящ се в държавно (сега общинско) урегулирано място от \*\*\* квадратни метра, съставляващо парцел III - чл.5а, \*\*\* по плана на гр. Ш., като е реализирал законно отстъпеното му право на строеж по силата на сключен Договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя с дата \*\*\*\*\*. След смъртта му на \*\*\*\*\*г. правото на собственост върху този гараж е преминало в патримониума на неговите две дъщери, които са ищци в настоящото съдебно производство. С кадастрален и регулационен план, одобрен със Заповед №\*\*\*\*\*г. имотът със суперфициар Ц.Д.С. е получил кад. \*\*\*, \*\*\*\*\* и южната му граница е изместена на североизток така, че построеният от него въз основа на отстъпено право на строеж гараж, е останал извън очертаванията на имота, като попада в съседния имот – кад. \*\*\*\*\*. На лице е грешка в плана, касаеща 70 квадратни метра от земната площ, заштрихована със син шрих в Скица – Приложение №3 от експертното заключение, прието по делото.

След като от преди \*\*\*\*. процесният гараж е бил собственост на праводателя на ишците и след като не са извършвани регулационни размествания между двата имота след промяната със заповед №\*\*\*/\*\*\*\*\*, то към \*\*\*\*. праводателят на ишците Ц.Д.С. е бил собственик на спорния гараж, а Община К. – собственик на прилежащата му земя. Предвид изложеното следва да се приеме от отношение на ответника и на заинтересованата страна – Община К., че към \*\*\*\*., когато е одобрен сега действащият кадастрален план на гр. Ш., имотната граница между поземлен имот с \*\*\* и поземлен имот с № \*\*\*, \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К. е погрешно заснета.

С оглед горното предявеният установителен иск се явява основателен и доказан, поради което следва да се уважи.

При този изход на делото и на основание чл.78, ал.1 от ГПК, ответникът дължи на ишците направените от тях съдебно - деловодни разноси, които видно от представения списък по чл.80 от ГПК и доказателствата за извършени от ишците разходи по делото, възлизат на 1422,94 лева.

На заинтересованата страна Община К. не следва да се присъждат разноси.

Водим от горното съдът,

## РЕШИ:

ПРИЗНАВА на основание чл.124, ал.1 от ГПК, за установено между страните: Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 - ищци и С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\* - ответник, че наследодателят на ишците: Ц.Д.С. с ЕГН \*\*\*\*\*, е бил ползвател и суперфициар към момента на одобряване на кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед №\*\*\*\*\*г., на 70 квадратни метра (прилежаща част към законно построена въз основа на отстъпено право на строеж сграда), представляващи част от общински поземлен имот с \*\*\* (\*\*\*\*\*), находящ се в гр. Ш., общ. К., \*\*\*, при съседни ПИ: от север – улица, от изток – \*\*\*\*\*, от юг – УПИ \*\*\*-\*\*\* и от запад - улица, която процесна част е неправилно заснета като част от поземлен имот с №\*\*\* (УПИ \*\*\*-\*\*\*), \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К..

ПРИЗНАВА на основание чл.124, ал.1 от ГПК, за установено между страните:

Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 - ищци и С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\* - ответник, че наследодателят на ищците: Ц.Д.С. с ЕГН \*\*\*\*\*, е бил собственик към момента на одобряване на кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*г., на гараж, построен въз основа на отстъпено право на строеж върху общински поземлен имот с \*\*\* (\*\*\*\*\*), находящ се в гр. Ш., общ. К., \*\*\*, при съседни ПИ: от север – улица, от изток – \*\*\*\*\*, от юг – УПИ \*\*\*-\*\*\* и от запад - улица, който неправилно е заснет в част от поземлен имот с №\*\*\* (УПИ \*\*\*-\*\*\*), \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К..

ПРИЗНАВА на основание чл.124, ал.1 от ГПК, за установено между страните: Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 - ищци и С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\* - ответник, че ищците Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 са собственици по наследство на гараж, построен въз основа на отстъпено право на строеж върху общински поземлен имот с \*\*\* (\*\*\*\*\*), находящ се в гр. Ш., общ. К., \*\*\*, при съседни ПИ: от север – улица, от изток – \*\*\*\*\*, от юг – УПИ \*\*\*-\*\*\* и от запад - улица, който неправилно е заснет в част от поземлен имот с №\*\*\* (УПИ \*\*\*-\*\*\*), \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К..

ПРИЗНАВА на основание чл.54, ал.2 от ЗКИР, за установено по отношение на С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\*, че е допусната грешка в кадастралния и регулационен план на гр. Ш., общ. К., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*г., изразяваща се в това, че неправилно е заснета имотната граница между поземлен имот с \*\*\* (\*\*\*\*\*) и поземлен имот с №\*\*\* (УПИ \*\*\*-\*\*\*), \*\*\*, по плана на гр. Ш., общ. К., като погрешно е нанесена вътрешната регулационна разделителна линия между двата имота по кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед № \*\*\*\*\*г., като действителната граница съответства на имотната граница между двата имота по кадастралния и регулационен план на гр. Ш., одобрен със Заповед от \*\*\*\*\*г., изменен със Заповед №\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*.

ОСЪЖДА ответника С. Т. Ш. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\*, да заплати на ищците Е. Ц. Д. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” №2 и М. Ц. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. Ш., общ. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\* сторените от тях съдебни разноски в размер на 1 422,94 (хиляда четиристотин двадесет и два лева и деветдесет и четири стотинки) лева.

Решението е постановено при участието на заинтересованата страна ОБЩИНА К., БУСТАТ \*\*\*\*\*, с адрес гр. К., ул. „\*\*\*\*\*” \*\*\*, представлявана от Кмета – Г.С..

Решението подлежи на обжалване пред С. окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – К.: \_\_\_\_\_