

# РЕШЕНИЕ

№ 3687

гр. В., 28.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – В., 20 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Орлин Чаракчиев

при участието на секретаря Ани Люб. Динкова  
като разгледа докладваното от Орлин Чаракчиев Гражданско дело №  
20213110114653 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по предявен от Д. П. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. В., ул. „Кр.” № 108 срещу „Р.” ЕООД, ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „С. В. № \* иск с правно основание чл.54, ал.2 от ЗКИР за установяване правото на собственост на ищеца по силата на покупко-продажба върху реална част от 105,00 кв.м., при граници на реалната част: югозапад - ПИ \*, югоизток - ПИ \*, североизток - останалата част от ПИ \*, северозапад - ПИ \* (повдигната в цвят върху скица на л. 42), която реална част представлява част от собствения на ищеца имот ПИ \* по КKKP на гр. В., но поради грешка неправилно е включена в КKKP на гр. В. като част от съседния собствен на ответника ПИ \*.

Ищецът Д. П. Г. излага, чрез адв. К. К., че по силата на договор за замяна обективизиран в НА № \* г. на нотариус Св. Ст., рег. № \* на НК. е собственик на ПИ с площ от 929 кв.м., находящ се в гр. В., с.о. „Б. ч. и Д.” (бивша местност „М.”), представляващ, поземлен имот № \*, в кв. 57, по плана на СО „Б. ч. и Д.”, при граници: имоти с номера № ПИ \*, \* и от две страни гора. Поддържа, че праводателите му Д.Г. Т., ЕГН \*\*\*\*\* и Т.Д.Т., ЕГН \*\*\*\*\* са придобили правото на собственост върху поземления имот в режим на СИО чрез продажба обективизирана в НА № \* г. на нотариус Ж. К., рег. № \* на НК. Сочи, че ПИ № \*, в кв. 57, по плана на СО „Б. ч. и д.”, с площ от 929 кв.м. е възстановен с решение № \* г. на наследниците на Д. Й. Хр. и същите са въведени във владение с протокол за въвод № \* г. от ПК гр. В.. Излага, че на това основание наследниците М.П.Д. и Й. Д. Й. са се снабдили с КНА № \* г. Излага, че в КKKP на гр. В. имотът му е отразено като ПИ \*, с адрес гр. В., район Пр., с.о. М. р., Б. ч. и д., местност Лафолу и е с площ от 824 кв.м. Поддържа, че ответното дружество е собственик на съседния поземлен имот с площ от 600 кв.м., а по скица с площ от 500 кв.м., находящ се в гр. В., местност „М.”, представляващ, поземлен имот № \*, в кв. 57, по плана на селищно образуване „Б. ч. и д.”, при граници: гора, ПИ № \*,

път и гора, по силата на покупко - продажба обективизирана в НА №\* г. на нотариус О. Ш., рег. № \*на НК, от Т.Б.Н. и съпругът ѝ Н.К.Н. Сочи, че последните са закупили имота по силата на НА № \* г. от К.А.И. и съпругата му С.П. И., като в деня на покупката на имота са представени КНА на ползвателя по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ К. И. № \*г. и скица на имот № \* от кадастралния план на „Б. ч. и д.” част II, от която е видно, че имотът е с площ от 600 кв.м. Ищецът сочи, че владее имот № 974 от 01.02.2005 г. и оградата, която е изградена на имотната граница между имот № \* и имот № \*, лежи изцяло на имотната граница посочена в Кадастралния план действащ към датата на придобиване на имотите. Сочи, че повече от 16 г. не е имал спор със ответника, както и че е закупил имота след него, а оградата е била на мястото на което се намира и днес. Поддържа, че за ПИ \* към юни 2005 г. има влязъл в сила ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед \* г. на Кмета на Община В., район Пр., въз основа на който ищецът е входирал инвестиционен проект и е изградил жилищна сграда. Излага, че е трасирал имота, преди започване на строителството на къщата и всичко, през годините между съседите е било в рамките на нормалното съседско отношение. Сочи, че на 15.09.2021 г. ответникът му се обадил и го уведомил да присъства на 16.09.2021 г. в имота, тъй като е уговорил геодезист, който да трасира имот № \*като твърдял, че има разминаване в имотната граница. Ищецът останал учуден когато видял, че геодезистът Р.З. забива колчетата навътре в имота му. Ответникът представил на ищеца скица, от която било видно, че имотът му не е с площта и формата, в която същият е закупен и владян, а имотната граница между двата имота е преместена значително в имота му. В тази връзка сочи, че е налице непълнота и грешка в действащата кадастрална карта, в резултат на което е намалена със 105 кв.м. площта на имота на ищеца ПИ \*, като имотът е нанесен в КККР на гр. В. с площ от \*кв.м., а не с площ от 929 кв.м., която непълнота се съдържа и в ПНИ на СО ”М. р.. Б. ч. и д.”. Излага, че имотната граница в кадастралната карта не отговаря на фактическото местоположение на изградената ограда между двата имота и на документите за собственост, с които разполагат страните. Поддържа, че с оглед презумпцията по чл. 2, ал. 5 от ЗКИР за вярност на основните кадастрални данни, самото заснемане и нанасяне в кадастралната карта на част от собствения на ищеца имот като част от имота на ответника, както и неправилно отразената граница между двата имота формира наличието на правен интерес от иска, тъй като създава привидност, че тази част от 105 кв.м. действително е собственост на ответника. С уточнителна молба от 02.11.2021 г. сочи, че ответникът „Р.“ ЕООД е продал ПИ \* по КККР в хода на процеса на Ц. Н. Р. по силата на НА № \* на нотариус Д. В. С уточнителна молба от 08.03.2022 г. моли приобретателят да се привлече като трето -лице помагач на страната на ответника. По изложените съображения моли за уважаване на иска и присъждане на разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК ответникът „Р.” ЕООД, чрез адв. Д. В. е депозирал писмен отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва като недопустим. Излага се, че исковата молба е нередовна. В евентуалност се поддържа становище за неоснователност на иска. Сочи, че ищецът не е обжалвал в срок заповедта, с която е извършено изменението на КК през м. март 2020 г. и през септември 2021 г. същата е влязла в законна сила и искът по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР се явява недопустим, като заобикалящ преклузивни срокове. Поддържа, че искът е недопустим, а в евентуалност неоснователен доколкото ищецът не твърди собствено да е инициирал процедура за изменение на кадастралната карта на гр.В. по отношение на процесните имоти, по която да е налице произнасяне или отказ. Излага, че не е налице твърдяната грешка изразяваща се в неправилно нанесена имотна граница между имота на ищите и имота, с които ответното дружество се е разпоредило. В тази връзка сочи, че няма разлика между материализираната на терена ограда и заснетата в картата граница между собствения на ищеца и този на ответника. Поддържа, че имотът се е владял от ответника в границите по КК, а понастоящем владението е предадено в същия обем на купувача на имота. Оспорва твърдението на ищеца, че е собственик на процесната реална част от 105 кв.м. и сочи, че за периода 2004 г. до

продажбата на имота на 22.10.2021 г. е бил нейн собственик, като същата е част от покупко-продажбата обективна в НА № \* г. на Сл. Вписвания - В.. Ответникът твърди, че по негова инициатива е одобрен ПУП-ПРЗ за имота, издадена е виза за проектиране, одобрен е проект и е получено разрешение за строеж на сграда, представляваща едноетажна, еднофамилна вилна сграда с идентификатор \*.4 по КKKP с последно изменение от 01.09.2021 г. Излага, че ищецът е бил наясно къде са регулационните граници на имота на ответника като активно е съдействал по застрояването му. Счита за извънсъдебно признание на неизгоден факт декларация от 13.07.2006 г с нотариално заверен подпис на ищеца, с която е дал съгласие за строителство на сградата на 3.5 м. от регулационната граница и изграждане на ограда юг и за сметка на „Р.“ ООД на същата регулационна граница. Излага, че регулационната граница съвпада с тази по действащата КК. Поддържа, че е извършено трасиране на имота през август 2006 г. Поддържа, че сградата изградена в имота по силата на Разрешение за строеж № \* г. на гл.архитект на Район „Пр.“ - Община В. е нанесена в КKKP и е изпълнена според предвижданията за отстояние от съседния имот, даденото от ищеца съгласие и по сключен договор за строителство от 2006 г. Поддържа, че за целите на заявяването на строежа пред органа по ЗУТ за приемането ѝ е направено заснемане и комбинирана скица за обект ПИ №\*, м-ст „М.“, кв.В., гр. В. и обяснителна записка от 2009 г. За целите на нанасянето на сградата в КК е извършена и тахиметрична снимка, ведно с обяснителна записка за обект ПИ № \* по КК на гр.В., с.о. „М. р., Б. ч. и д.“ от 2019 г. Излага, че след влизане в сила на ПНИ за м. „М. р., Б. ч. и д.“ през 2008 г., площта на имота на ответника е 650 кв.м. Излага, че е издадена Заповед № \*г. на Кмета на Район „Пр.“ за одобряване на оценка на част от ПИ \* и Заповед № \*г. на Кмета на р-н Пр. за придобиване на право на собственост по реда на § 4з, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Сочи се, че дружеството е декларирало и е заплащало данъци на имот с площ 650 кв.м. Поддържа, че от придобиването на имота е манифестирал, включително и спрямо ищеца правата си на собственост върху 650 кв. м. площ от ПИ \*, а ищецът не е обжалвал извършените от ответното дружество процедури по изменение на КК по отношение на този имот и нанесените в КК сгради. Излага, че от датата на покупко- продажбата от \* г. до продажбата през 2021 г. е владял процесната част от имота добросъвестно и необезпокоявано, поради което прави възражение за изтекла кратка, а в евентуалност дълга придобивна давност. По изложените съображения моли за прекратяване на делото като недопустимо, а в евентуалност за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

В о.с.з. ищецът се явява лично и чрез адв. К. К. поддържа изразената позиция по спора.

В о.с.з. за ответникът не се явява законен представител, представлява се от адв. Д. В., която поддържа изразената позиция по спора.

Третото лице - помагач Ц. Н. Р. не е депозирало становище, в о.с.з. се представлява от адв. Д. В., чрез която оспорва пасивната си процесуална легитимация по спора.

И двете страни доразвиват подробно доводите си в писмени бележки.

**След преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, съдът приема за установено следното от фактическа страна:**

Видно от представения заверен препис от Решение № \* г. на ПК – В. на наследниците на Д. Й. Х. е възстановено правото на собственост в съществуващи реални граници на два имота, включително Нива от 15.400 дка находяща се в терен по параграф 4 на В. в м-ст М., съставляваща имоти от КП „Крайбрежието“\* г. с пл. № № \*\*\*\*\*. Посочено е в решението, че по КП „Б. ч. и д.“ от 1989 г. имотът представлява пл. № \*\*\*\* и части от пл. № № \*\*\*, при граници: изток – обслужващ път и частта от пл. 807, юг – части от пл. № \*\*\*, запад – частта от пл. № № \*\*, част от пл. № \*и гора. Посочено е част от имота попада в територия по

параграф , а останалата част представляваща пл. № № \*\*\* е без ограничения.

Въз основа на решението на ПК е издадена скица № \*г. на имот с пл. № \*по кадастрален план „Б. ч. и д.“ с площ 929 кв.м., при граници от запад имот № \*, от изток имот № \*, а от две страни – гора, като скицата е съгласувана от председателя на ПК.

Съгласно протокол № \*г. за въвод във владение, неразделна част от който е скица № \*г. на имот с пл. № \*по кадастрален план „Б. ч. и д.“ с площ 929 кв.м. с регистър на координатите на граничните имотни точки, длъжностното лице към ПК – гр. В. М.П.И. в присъствието на собственика М.П. Д. на основание чл. 32, ал.1 от ППЗСПЗЗ и влязлото в сила решение за възстановяване на собствеността по чл. 18з от ППЗСПЗЗ, във връзка с чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ във владение на имота са въведени наследниците на Д. Й. Хр.

С Нотариален акт № \* г. на нотариус Св. С., М.П. Д. и Й.Д.Й. са признати за собственици на основание чл. 14, ал.1 на ЗСПЗЗ и наследяване по закон на „зеделска земя/лозе“ цялата с площ 929 кв.м. наомяща се в землището на гр. В., м-ст „М.“ представляваща имот пл. № \*по КП „Б. ч. и д.“, при граници/съседи: имоти № \* и от две страни - гора. Пред нотариуса е представена скица № \*г. на имот с пл. № \*по кадастрален план „Б. ч. и д.“.

Видно от Нотариален акт № \*г. на нотариус Ж. К., М.П.Д. и Й.Д.Й. са продали на Д.Г. Т. следния недвижим имот, а именно: „място“ с площ \*кв.м. наомяща се в гр.В., м-ст „Б. ч. и д.“ (бивша м-ст „М.“) представляващо ПИ-\*, кв.\*по плана на местността, при граници/съседи: имоти № \*, № \*и от две страни - гора.

Видно Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №\* г. на нотариус Св. Ст. Д. Г.Т. и Т.Д. Т. са прехвърлили на Д. П. Г. следния недвижим имот придобит чрез покупка в СИО, а именно: „място“ с площ \* кв.м. наомяща се в гр.В., с.о. „Б. ч. и д.“ (бивша м-ст „М.“) представляващо поземлен имот № \*, кв. \*\*по плана на селищното образувание, при граници/съседи: имоти № \*, № \*и от две страни – гора, срещу собствен на ищеца имот.

С Нотариален акт № \* г. на нотариус Ал. Г., К. А.И. е признат на основание § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ за собственик на 600 кв.м. представляващи имот пл. № \* по КП „Б. ч. и д.“, землище В., община В., м-ст „М.“, при граници/съседи: на северозапад - гора; на североизток - пл. № \* и пл. № \*; на юг - път и гора; на запад - пл. № \*, ведно с построената в него вилна постройка със застроена площ 35 кв.м. Пред нотариуса е представена скица на имот пл. № \*по кадастрален план „Б. ч. и д.“, с площ 600 кв.м., заверена от председателя на поземлената комисиия.

Видно от Нотариален акт № \* г. на нотариус Я. Н., К.А.И. и съпругата му С. П.И. са продали на Т.Б.Н. следния свой собствен недвижим имот придобит в условията на СИО, а именно: „овощна градина“ с площ 600 кв.м. наомящ се в землището на кв. В., община В., м-ст „М.“ представляваща пл. № \*по КП „Б. ч. и д.“, при граници/съседи: на северозапад - гора; на североизток — пл. № \*и пл. № \*; на юг - път и гора; на запад - пл. №\*, ведно с построената в него „вилна постройка“ със застроена площ 35 кв.м.

Съгласно Нотариален акт № \*г. на нотариус О. Ш., Т.Б. Н. и Н. Б. Н. са продали на „Р.“ ЕООД следния свой собствен недвижим имот придобит в условията на СИО, а именно: „поземлен имот“ с площ \*кв.м. наомящ се в землището на гр. В., кв. В., м-ст „М.“, съставляващ имот № \*, кв.\*по плана на с.о.”Б. ч. и д.“, а по скица с площ 500 кв.м., при граници/съседи: на северозапад - гора/УПИ VIII-общ; на североизток - пл. № \*и пл. № \*; на юг - път и гора/УПИ V-общ; на запад - пл. № \*, ведно с построената в него „вилна постройка“ със застроена площ 35 кв.м.

Със Заповед № \* г. на кмета на Район „Пр.“ при Община В. е наредено „Р.“ ЕООД да придобие право на собственост върху следния недвижим имот представляващ новообразуван имот в урбанизирана територия м-ст „М. р., Б. ч. и д.“, землище В., с идентификатор № \* целият с площ 650 кв.м. за доплатените 50 кв.м. по реда на § 4з, ал.2 от

ПЗР на ЗСПЗЗ, при граници/съсед: имоти \*\*.

Видно от Нотариален акт № \*г. на нотариус Д. В. „Р.“ ЕООД е продало в хода на процеса на Ц. Н. Р. следния свой собствен недвижим имот, а именно: „поземлен имот“ с идентификатор № \* по КKKP одобрена със заповед № \* г., последно изменение засягащо поземления имот от 01.09.2021 г., находящ се в гр.В., район Пр., с.о. „М. р., Б. ч. и д.“, м-ст „Л.“, целият с площ \*кв.м., при граници/съсед: имоти 9\*, ведно с построената в имота „вилна сграда“ с идентификатор №\* по КKKP с площ \*кв.м., едноетажна, с РЗП = 65,60 кв.м. (стар идентификатор №\*.1 и №\*.2), както и „вилна сграда“ с идентификатор №\*.4, едноетажна, застроена площ 80,94 кв.м. съгласно документ за собственост, а по скица с площ 81 кв.м.

Съгласно два броя скици от 2005 г. и 2007 г. на неурегулиран поземлен имот № \* в кв. 57 по плана на гр. В., м-ст „Бялата чешма и дъбравата“ имотът е с площ от 929 кв.м. по нотариален акт \* г.

Видно от справка от \*г. по кадастралната карта на ПИ с идентификатор \* от СГКК – В., както и от скици № № \*г., № \*г. и скица №\*г., имот \* по КKKP е с площ пт 650 кв.м. и в него са построени сгради с идентификатори \*. и \*

Ищецът е представил по делото 6 стр. от инвестиционен проект за строеж на жилищна сграда в ПИ 974, кв. 57, м-ст „Бялата чешма“ и „Дъбравата“.

Видно от справка № \*г. от Агенция по вписванията – „Р.“ ЕООД е продало в хода на процеса и преди вписване на исковата молба ПИ \* и построените в него две вилни сгради.

Ответникът по делото е представил декларация от Д. Г. и представляващ ответника „Р.“ ЕООД от \* г. с нотариална заверка рег. № \* г. на нотариус Ж.К., с която страните дават съгласието си за строителство на разстояние 3,5 кв.м. от регулациона линия между описаните два парцела като преместването и поставянето на оградата ще стане за сметка на ответника.

Ответникът е представил изготвени по негово възлагане геодезическо и тахиметрично заснемане на ПИ \* от правоспособно лице с пълна проектантска правоспособност. Съгласно обяснителната записка от 01.07.2009 г. към геодезическото заснемане, след нанасяне на комбинираната скиц заснетите граници и границите на кадастралната карта се вижда, че северната ограда на място не съвпада с границата от кадастралната карта при засегната площ от 50 кв.м., а западната ограда е изградена изцяло в имота на около 4.70 кв.м. от кадастралната граница, при засегната площ от \*кв.м.

Със Заповед № \*г. на кмета на Район „Пр.“ при Община В. е одобрена оценката на част от имот с идентификатор \* по ПНИ на с.о. „Манастирски рид, Б. ч. и д.“ за площ от 50 кв.м. в размер на 1535 лв., като оценката на основание § 4з, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ следва да бъде заплатена от ответника „Р.“ ЕООД. По делото е представена и експертната оценка изготвена от лицензиран оценител.

Със Заповед № \* г. на кмета на Район „Пр.“ при Община В., е наредено ответникът „Р.“ ЕООД да придобие правото на собственост върху 50 кв.м. от имот с идентификатор \* по КKKP целият с площ от 650 кв.м., заплатени по реда на § 4з, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Ответникът е представил удостоверение от СГКК за приемане на проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри № \* г. на АГКК за сгради с идентификатори \* и \*.

Представена е от ответника скица – трасировъчен план от м. 08.2006 г. за жил. Сграда в УПИ 975, кв. 57 по плана на „Бялата чешма и Дъбравата“.

В легализиран превод от английски език ответникът е представил договор за възлагане на СМР в жилищна сграда в парцел описан в НА №\* на нотариус О. Ш.

По делото е представено копие на скица и заповед № \*г. за одобряване на ПУП-ПЗ за ПИ-\*кв. \*по плана на „Б. ч. и д.“ – В. с площ от 470 кв.м.

По делото са приложени като доказателства изисканите от СГКК – В. преписки по проведените процедури по изменение на КККР на гр. В. по отношение на имоти с идентификатори \* и \*.

В представените преписки се съдържа писмо от 22.11.2017 г. от Началника на СГКК – гр. В. до ищеца, с което последният се уведомява, че преписката по подаденото от него заявление 02.11.2017 г. се оставя без движение до приключването на процедурата по прилагане на плана на новообразуваните имоти за всички съседни имоти, като за \* няма данни за издадена заповед за въвод на кмета на Община В., с която планът да е приложен за поземления имот при праници по ПНИ на с.о. „М-ст М. р., Б. ч. и д.“, поради което няма основание от СГКК да се предприеме процедура по изменение във връзка с чл. 57, ал.9 от Наредба № 3 към ЗКИР. Видно от обяснителна записка от инж. И. С. предмет на поисканото от ищеца изменение на КККР е коригирането на имотната граница между имоти с идентификатори \* и \*.

В преписките е налична Заповед № \* г. на Началника на СГКК – В., с която по заявление на ответника „Р.“ ЕООД е одобрено изменение на КККР на гр. В., чрез заличаване на сгради с идентификатори \*.1 и \*.2 и нанасяне на нови сгради \*.3 и \*.4.

В преписките е налична и Заповед № \* г. на Началника на СГКК – В., с която по заявление на ответника „Р.“ ЕООД е одобрено изменение на КККР на гр. В., като в регистрите е вписано, че имот \* с площ от 650 кв.м. е собственост на ответника съобразно Нотариален акт № \*г. на нотариус О. Ш. за 600 кв.м. ид.ч., като в ПНИ са отразени аналогични промени.

Страните по делото са ангажирали и гласни доказателства по делото посредством разпита на свидетелите на ищеца - В.И.Г. и Г.В.Г. и тези на ответника - Ф.Н.Ф., Д.Н. Д. и Й.Я.Й.

Свидетелят Вл. Г. сочи, че имотът на Д. в „М. р.“ се намира на гумения завой в кв. В., на 400м надолу след спускане по пътя. До 2004 г. бил голяма поляна, с една единствена ограда, която била пред една изоставена къща, на която не знае собствениците. След закупуването на имота започнало пристрояването на нова къща в съседство със старата. Излага, че понастоящем имотът на Д. е ограден, като входът не е откъм морето, а отзад откъм гумения завой, като оградата била откъм морето. Поддържа, че оградата през годините не е местена и винаги е била такава, но паднала при строежа на къща в съседния имот собствен на англичани. Строителите вдигнали отново оградата и я подпряли с дървени колове. Свидетелят сочи, че като построили къщата в имота на Д. живял там близо десет години, като последно ходил там преди два месеца, като оградата била в същия вид. Излага, че в годините никога не е имало спорове по отношение на оградата. Свидетелят поддържа, че в момента живее на квартира във В., но близо десет години е бил квартирант в имота на Д.. Излага, че оградата била изправена преди 7-8 г., защото била клюмнала, като това станало когато живеел там. Поддържа, че преди нямало гуми на оградата, а сега има. Поддържа, че лично е редил гумите, които нямали нищо общо с оградата. Излага, че не е заграждал имота. Соци, че не е имало граница със съседа, както и че гумите били наредени към гората. Излага, че не е слагал гуми откъм съседа и не може да каже дали в момента там има гуми.

Свидетелят Г.Г. излага, че познава имота на Д. на „М. р.“, като лично на 04.08.2004 г. е копал основите на къщата. Преди строежът имотът бил лозе, което изкоренили и изчистили. Излага, че когато Д. купил имота той бил ограден с телена ограда. Соци, че от 2006 г. до живее в къщата в имота. Излага, че между него и имотът, който е към морето имало ограда, която не е мърдана до сега, а като строяли в имота на съседите я подпряли с

колчета, защото леко се била наклонила. Свидетелят сочи, че не е чувал да е имало спорове за оградата със съседите, както и спорове за имота. Поддържа, че една година след като започнали строежа в имота на ищеца, започнало и строителството на сградата в съседния имот, като оградата била на разстояние около метър-метър и половина от нея. Излага, че между къщата на съседите и оградата има денивация, като имотът на Д. е на по-високо. Излага, че е слагал гуми в имота, защото когато вали силен дъжд отгоре идва много пясък. Соци, че оградата от гуми не е от към имота на англичаните, а от вътрешната страна. Соци, че е слагал гумите, които се виждат на снимка 3 от заключението на СТЕ, като те са от негова страна, а зад тях е телената ограда. Не знае кой е слагал гумите, които се виждат на снимки 4 и 5. Излага, че е слагал гумите, които се виждат на снимка 2, като те не граничат с къщата на англичаните.

Свидетелят Й. излага, че има имот в м-ст „Б. ч. и д.“, като познава ищеца, управителя на ответното дружество и третото-лице помагач. Соци, че неговият имот е през един имот от към източната страна на имота на ответниците, от другата страна на улицата. Излага, че е там от 40 г. и познава цялата обстановка. Излага, че познава един от първите собственици на имота, който се казвал Коста и имал имота на основание постановление 4. К. имал дървено бунгало, занимавал се с пчели, а впоследствие построил една вила, като понастоящем в имота имало две сгради. Излага, че имотът на Коста бил минимум 600 кв.м., тъй като бил по постановление, а впоследствие държавата го продала. Соци, че Коста купил имотът от държавата, иначе щели да го вземат старите собственици. Впоследствие Коста продал имота на един мъж и съпругата му. Горният имот имал денивелация с имота на шотландците, като от старата къща на Коста поне 3-4 м. нагоре имало празно място, с наредени кошери и някаква импровизирана ограда. Поддържа, че новата къща е на линията на старата. Излага, че това разстояние сега е почти заличено, като имало нахвърлени гуми. Преди време пострадал от тях, защото някой изтъркалял гуми отгоре по улицата, които изкривили оградата му. Излага, че мястото на шотландците било обрасло, като те не полагали никакви особени грижи за него. Едно момче идвало от време да гледа дали няма нещо откраднато от двора им. Поддържа, че новите собственици, които купили от „Р.“. Соци, че сега има наредени гуми до телената ограда, която няма спомен да я е имало преди години. Излага, че в парцелчето до старата къща имало 10-15 кошера, които изисквали място, защото не могат да се наредят един до друг. Излага, че искал да купи имота на ищеца, който се продавал от бившата кметица на В., наследница на Д. от Еленския Балкан. Соци, че някой е ползвал мястото, като то също били раздадено по постановление. Имотът бил купен от синът позната на свидетеля и жена му. Те го владяли около година и го заменили с имот в Приселци. Поддържа, че парцелите почти не са оградени сега, а нагоре от тях е хавра, тъй като ползвателите или собствениците са мърлячи. Соци, че когато били поставени кошерите имотите нагоре били празни.

Свидетелят Д.Д. излага, че от 1992 г. има имот в „Б. ч. и д.“ и познава П., която е предната собственичка на имота на ответника. Познава и новите собственици Д. и Ц. В имота имало една зелена барака където бил Коста, който взел имота по постановление. Излага, че преди нямало ограда, а нямало ограда между лозето и къщите, които били направени по-долу. В по-ниската част било лозе и Петя като дошла построила едната къща. Коста гледал пчели до горичката, а Петя я напълнила с камъни. Соци, че имало барака до старата къща където били пчелите. Излага, че новата къща била посотрена от англичанина. Излага, че едно време по постановление давали по 600 кв.м. и Коста владял толкова. Поддържа, че с нещо са запълнили ската за да дойде насам. Преди 2 г. когато се събрали с Петя за прекарване на водата там имало пръснати гуми. Излага, че не знае някой да е слагал телена ограда. Излага, че през гората бил направен път с фадрома за да се влиза в имота, а преди 30 г. там имало пътека. Излага, че между къщата на англичаните и пътчето нагоре към съседа имало разстояние от 3-4 м. и нагоре имало лозе.

Свидетелят Ф. сочи, че от 1994 г. има имот в м-ст „М. р.“. Познава англичаните и

„Р.“, както и новите собственици на имота. Не е виждал Д. да живее там, като в неговия имот е виждал да живее Пепа и внукът □ или братовчед □. Коста бил най-старият собственик, като имал постройка- барака, овощна градина, лозе и гледал пчели. Излага, че там имало денивелация и лозе. После К. продал имота. Няма ограда със съседния имот. Излага, че до старата постройка биал направена нова. Няма телена ограда. Излага, че преди 2 г. си прекарвали ВиК и точно пред къщата на Пепа имало пръснати гуми. Няма ограда между имота на англичаните и този на Д.. Излага, че между съседите не е имало спор за границите на имота. Сочи, че новият собственик владее имота в същите граници както и англичаните.

Съгласно приетото заключение на назначената СТЕ, изготвено от вещото лице инж. Ж. Б., първият относим план за процесната територия е КП „Варненско крайбрежие“ от 1956 г., за който няма данни да е бил одобрен с конкретна заповед, но е бил технически приет и ползван от администрацията до изработване на последващ план. Посочено е, че двата имота № \*и № \* по КККР в сегашен вид попадат почти изцяло в границите на имот № \*с площ \*кв.м. и собственик по разписната книга Д. Йорданов Христов. Съгласно заключението за територията е приет план на старите имотни граници на м. „М. р., Б. ч. и д.“, съставляващ една от съставките на ПКП приет с протокол № \*г. на комисия назначена от МРРБ. По ПСИГ относимия имот е № \*, с площ – \*кв.м., със собственик по регистъра Д. Й. Х., като в границите му попадат изцяло имоти № \*и № \*по ПКП от 1999 г., както и ПИ № 974 и № \*по КККР в сегашен вид. Съгласно заключението между стар имот № \*и имот № \*по КП от 1956 г. е налице съвпадение по отношение на собственост и съответствие с голямо приближение по отношение на граници и площ. Вещото лице сочи, че за територията е изготвен КП от 1989 г. на м. „Б. ч. и д.“, за който няма данни да е бил одобрен с конкретна заповед, но е ползван от администрацията до изработване на последващия план на новообразуваните имоти за територията. В плана единият относим имот с № 974 се индивидуализира с площ – 1014 кв.м. по оцифрени данни, а другият относим имот № \*се индивидуализира с площ 480 кв.м. Установено е, че имоти № \*и № \*по този план попадат почти изцяло в обхвата на стар имот № \*по ПСИГ от \*г., само без малка западна част, съответно без негова съвсем малка северозападна част. Съгласно КП от \*г. приет с протокол № \* г., в който са отразени ползвателски имоти и такива от съществуваща собственост, единият относим имот с № 974 се индивидуализира с площ – 1004 кв.м., а другият относим имот № \*се индивидуализира с площ 470 кв.м., като и двата имота са записани като собственост на Община В.. Вещото лице е установило, че по двата имота попадат изцяло в обхвата на стар имот № \*по ПСИГ от \*г., както и че имот 974 съответства с голямо приближение по граници и площ на имот № \*по КП от 1989 г., а имот \*съответства с голямо приближение по граници и площ на имот № \*по КП от 1989 г. Съгласно заключението за територията е приет ПНИ през м.06.2008г. за с.о. „Ман.рид, Б. ч. и д.“, одобрен със Заповед № \* г. на областен управител. В плана единият относим имот с № \*се индивидуализира с площ – \*кв.м. по оцифрени данни, а другият относим имот № \*се индивидуализира с площ 650 кв.м. Излага се, че и двата новообразувани имота попадат изцяло в обхвата на стар имот № \* по ПСИГ от 1999г. За територията са одобрени КККР със Заповед №\*г., в който ПНИ е интегриран без промени в КККР. Към настоящия момент вещото лице сочи, че в КККР са отразени промени единствено в собствеността по отношение на процесните два имота. Съгласно заключението за територията е изготвен проект на регулационен план на м-ст „Б. ч. и д.“, за който няма данни да е бил процедиран, съответно одобрен с конкретна заповед, но е бил съобразяван от администрацията при издаване на визи и при изработване на ПУП-ПЗ. При справка в район Пр. вещото лице е установило, че няма данни за уреждане на регулационни сметки за придадени/отнети части от едни към други имоти по този план, който не е приложен на терена. С Решение № \* към протокол № \*г. на ОбС- В., обнародвано в ДВ, бр.9/01.02.2013 г. е приет ПУП-ПУР от 2012 г. на с.о. „М. р., Б. ч. и д.“, който не съдържа вътрешно-регулационни линии и в него няма образувани парцели. Вещото лице е



извършило геодезическо заснемане със специализирана апаратура на всички гранични точки по съществуващите огради на имоти № \*и № \*, включително общата ограда между тях, като по цифрови данни площта на заснетия имот № \*при замерване на място е 1077 кв.м., а на имот № 9\* кв.м. На място вещото лице е установило, че общата ограда между имотите е разположена еприблизително по горния ръб на скат (със средна височина около 2м) и представлява полумасивна ограда изпълнена от телена мрежа с височина средно около 1,20 м закрепена на бетонни и други колове, както и че източната част от \*кв.м. от имота владян от ищеца е разположена в границите на имот № \*. Експертът сочи, че в скица №\*г, издадена от ПК-В. погрешно е посочено, че имотът е с площ от 929 кв.м., докато съгласно регистъра с координати на граничните точки към скицата площта на възлиза 1003 кв.м. Заключениеето сочи, че в скицата заверена от председателя на поземлената комисия на имот пл. № 975 по кадастрален план „Б. ч. и д.“, с площ 600 кв.м. е допусната грешка доколкото в обследваната зона няма имот с такава площ, а по КП имотът е с площ от 480 кв.м. Вещото лице сочи, че има погрешно отреждане с ПНИ на част с площ от 180 кв.м. от имот № \*по ПКП към новообразуван имот \*. Вещото лице е изготвило седем комбинирани скици, като на скица № 7 между геодезически заснетите точки \* е отразена общата граница/ограда на имоти № \*и № \*по КККР. Съгласно заключението общат а граница на геодезически заснетите имоти № \*и № \*отстои на около 2 м. западно спрямо общата граница на имоти №\*и №\*по КП от \*г., като заключената площ е 47 кв.м. Общата граница на имоти \* и \* по КККР отстои на около 6,20 м. западно спрямо общата граница на имоти № \*и №\*по КП от \*г., като заключената между тях площ е 180 кв.м., а спрямо геодезически заснетите имоти отстои на около 4,20 м. при заключена площ от 133 кв.м. При посещението в имота вещото лице е установило, че трасето на общата ограда на места е с твърде влошена видимост/проходимост, тъй като откъм страната на имот № \*има гъста храстова и дървестна растителност, а откъм страната на имот № \*в непосредствената близост са разположени сградите построени в имота. Соци се, че денивелацията между двата имота е средно около 2м, като по-ниският терен е този на имота откъм източната страна \*. Експертът излага, че на някои места покрай оградата има струпани множество автомобилни гуми. Към заключението са приложени и шест фотоснимки на различните части на оградата.

**Съдът, въз основа на така установеното от фактическа страна, прави следните правни изводи:**

Предпоставка за допустимостта на предявения специален установителен иск по чл. 54, ал.2 от ЗКИР е наличието на спор за материално право на собственост върху земна площ, за която ищецът твърди че е неправилно заснета в КККР, като част от имота на ответника.

В тази връзка безспорно се установява от твърденията по делото, че страните спорят за собствеността на реална част от ПИ \* по действащите КККР на гр. В., повдигната от ищеца в цвят върху скица на л. 42, при граници на реалната част: югозапад - ПИ \*, югоизток - ПИ \*, североизток - останалата част от ПИ \*, северозапад - ПИ \*, за която в исквата молба се твърди, че следва да бъде отразена като част от ПИ \* по КККР. Т.е. налице е установен между страните спор за право на собственост и искът се явява допустим. За пълнота следва да се посочи, че заявените от ответника с отговора по чл. 131 от ГПК възражения в обратен смисъл за недопустимост, поради наличието на влязла в сила заповед за изменение на КККР от 2020 г. и 2021 г. и липса на иницирирана от ищеца процедура за изменение на КК по отношение на процесните имоти, са неоснователни. Това е така на първо място защото коментираните по-горе от фактическа страна заповеди от 2019 г. и 2020 г. на Началника на СГКК – В., постановени в административни производства иницириани от ответника „Р.“ ЕООД, се отнасят до изменения на КККР на гр. В., чрез заличаване на сгради с идентификатори \*.1 и \*.2, нанасяне на нови сгради \*.3 и \*.4 и вписване в регистрите към КК и в ПНИ, че имот \* с площ от \*кв.м. е собственост на ответника. Т.е.установните по делото изменения на КККР не касаят процесната спорна реална част от ПИ \*. Наред с това в т. 3 от ТР №\* г. по тълк. д. № 8/2014 г. на ВКС, ОСГК изрично се прие, че допустимостта на иска

по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, не е обусловена от предварително провеждане на административна процедура по констатиране на непълноти или грешки в кадастралната карта.

В обобщение искът се явява допустим и следва да се разгледа по същество.

Целта на производството по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР е да бъде разрешен спор за действително притежаваните от собствениците на съседни имоти вещни права и за фактическото местоположение на границата между имотите не само с оглед на това как същата е била материализирана на място към момента на придобване на собствеността, но и с оглед правните последици на извършените впоследствие промени, за да може да се прецени дали заснетата по последния кадастрален план граница между тези имоти съответства на тази, която сочат действителните права на спорещите страни. От съществено значение е не само обстоятелството какъв обем от права са придобили и съответно притежавали спорещите страни към момента на първоначалното нанасяне на имота в кадастрален и регулационен план, но и доколко последващите промени в границата между имотите, вкл. и в последния действащ кадастрален план, са били извършени в съответствие с изискванията на съответния териториално - устройствен закон или се дължат на допусната при нанасянето на границата грешка. С оглед на това и предмет на установяване по иска по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР е правото на собственост на спорната площ към приключване на устните състезания и начинът му на отразяване по действащия и предходните планове с оглед изследване имало ли е правно основание за промяна на правото на собственост и начина, по който е отразена тази промяна.

В светлината на горното, в тежест на ищеца е да установи по делото, че към момента на одобряване на КKKP за процесната територия със Заповед № \* г. на ИД на АГКК, както и впоследствие, е бил титуляр на правото на собственост върху визирната реална част от ПИ \* по КKKP на гр. В. на твърдяното в исковата молба придобивно основание – договор за замяна обективизиран в Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № \* г. на нотариус Св. Ст., която обаче погрешно не е била отразена в КKKP като част от собствения на ищеца ПИ \*. В тази връзка съдът поради техническа грешка в обявения за окончателен доклад по чл. 146 от ГПК е посочил за придобивно основание покупко-продажба вместо замяна, което опущение не се е отразило на правната квалификация на иска, разпределението на доказателствената тежест или върху упражняването на процесуалните права от страните, доколкото на основание чл. 223 от ЗЗД правилата за продажбата се прилагат съответно и при замяната, наред с което липсва спор за характера на придобивната сделка, с която ищецът се легитимира като собственик в процеса. Поради изложеното няма пречка от процесуално естество пропускът на съда да бъде отстранен посредством прецизиране на придобивното основание на ищеца в диспозитива на решението.

Съгласно представения препис от визирания по-горе нотариален акт ищецът през 2005 г. е придобил по замяна „място” с площ \*кв.м. находящо се в гр. В., с.о. „Б. ч. и д.” (бивша м-ст „М.”) представляващо поземлен имот № \*, кв. \* по плана на селищното образувание, при граници: имоти № 975, № 973 и от две страни – гора, като към този момент за процесната територия е действал КП от 1999 г.

Видно от комбинирани скици № №\*приложени към приетото по делото заключение на СТЕ, което съдът кредитира като пълно, обективно и компетентно, източната кадастрална граница на придобития от ищеца през 2005 г. имот № \* с имот № \* по КП от \*г. върви по линията между точки \*, която съответства на източната му граница и по предходния КП от 1989 г., в който процесните имоти ПИ \* по КKKP и ПИ \* по КKKP, за пръв път са нанесени в устройствен план като самостоятелни обекти на правото на собственост с номера № \*, съответно № \*. Видно от комбинираните скици, налице е и идентичност по четирите граници на имот № 974 по плановите от 1989 г. и 1999 г., независимо от установеното от експерта минимално несъответствие в площта им, която обаче съобразно константната съдебна практика, не е основен индивидуализиращ белег на

недвижимите имоти.

Отново от заключението на СТЕ се установява, че в приетия впоследствие ПНИ за процесната територия от 2008 г., интегриран в действащите към момента КККР, одобрени също през 2008 г., кадастралната граница на имоти № \* и № \* вече минава западно от линията заключена между точки \* и съставлява линията между точки Г1-Г2, като между двете линии е заключена и спорната по делото площ от ПИ \* по КККР, изчислена от експерта на 180 кв.м.

Във визираните части на заключението, в които вещото лице е проследило попълването в течение на годините на засегнатите имоти в относимите към процесната територия планове, съобразявайки и представените от страните титули за собственост, експертизата не е била оспорена от страните и съдът приема за установено от същата, че към момента на първоначалното попълване в устройствен план на съседните имоти № \* и № \*, а именно в КП от \* г., както и в последващия от 1999 г., процесната реална част от ПИ \* по действащите КККР с площ 180 кв.м., заключена между линии А1-А2 и Г1-Г2 е била разположена изцяло в кадастралните граници на ПИ № \*.

От своя страна видно от съпоставката на границите на имот № \* по КП от 1989 г. и 1999 г. посочени в комбинираните скици, с границите на имот № \* посочени в договора за замяна от 2005 г., същите си съответстват не само по западна и източна граница, съставляващи имот № \*, съответно № \*, но и в частта, с която за граници на заменения имот е посочено „от две страни – гора“, тъй като видно от комбинираните скици с основа КП от 1989 г. и от 1999 г. и приложената от вещото лице извадка от КП от 1989 г., и по двата плана в северния и южния имот граничещи с имот № \*\* е имало гора, видно от условните знаци поставени в тях съответстващи на условния знак за гора по номенклатурата на относимите Условни знаци за едромасщабни топографски карти - мащаби 1:10000, 1:5000 и 1:2000, одобрени от Началника на Главното управление по геодезия, картография и кадастър, в сила от 01.01.1982 г. Т.е. по делото е налице установена пълна идентичност по четири граници на замененият имот с имот № \* по КП от 1989 г. и 1999 г.

От горното следва, че по делото не е установено разминаване между обема на вещните права придобити от ищеца през 2005 г. по силата на договора за замяна и графично отразения им пространствен обхват като имот № \* по първоначално действалия за територията КП от 1999 г. и предходния от 1989 г., в който имотът е попълнен за пръв път. Същевременно ответникът не е навел твърдения, нито от събраните по делото доказателства се установява, от замяната през 2005 г. до 2008 г. да са настъпили промени в правата на собственост в обхват процесната реална част от ПИ № \*, съответно в местоположението на границата между имоти № \* и № \*, така както е изобразена първоначално по КП от 1989 г. и от 1999 г. Респективно изменението на кадастралната основа в одобрения за територията ПНИ от м.06.2008 г., пренесено в КККР на гр. В. одобрени със заповедта от м.10.2008 г., изразяващо се в промяна на графичното изобразяване на тази площ вече като част от съседния ПИ № \*, съответно именението в ситуирането на източната му граница с ПИ № \*, е необосновано с оглед проведеното от ищеца доказване, че към момента на изменението – 2008 г., същият е притежавал собствеността върху реалната част по силата на замяната от 2005 г.

В тази връзка с отговора по чл. 131 от ГПК единствено бланкетно е оспорено, че ищецът не е станал собственик на реалната част на заявеното основание, без да са наведени конкретни възражения свързани с вещно-прехвърлителното действие на договора от 2005 г., нито относно действителността на сделката, а като единствено придобивно основание на ответника е въведено придобиването на реалната част по давност. Ответникът не е твърдял и че през 2005 г. ищецът е придобил процесната реална част от несобственик, като не е оспорил изрично придобивните основания на праводателите на ищеца (реституция по ЗСПЗЗ и последваща продажба) изложени в исковата молба, съответно и обема на правата,

които те са му прехвърлили, поради което съдът не може в нарушение на диспозитивното начало в процеса, да пристъпва към служебното им изследване, започвайки от основанието посочено в най-стария титул за собственост представен от ищеца, който в случая се явява Констативен нотариален акт № \* г. издаден на основание Решение № \* г. на ПК – В..

Само за пълнота следва да се посочи, че решението на ПК е издадено при действието на чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ и чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, в редакциите обнародвани в ДВ, бр. 45 от 1995 г., съответно в ДВ, бр. 48 от 1995 г., наред с което е придружено от представената по делото скица № \* г. на имот с пл. № 974 по действащия кадастрален план „Б. ч. и д.“ от 1989 г., в която възстановеният имот е надлежно индивидуализиран. В тази хипотеза съдебната практика на ВКС е константна, че решението на ПК придружено от съответната скица завършва фактическият състав на реституицията, съответно има конститутивен ефект (Решение № 450/03.04.2013 г. по гр.д. № 678/2011 г. на ВКС, I г.о., Решение № 262/13.07.2012 г. по гр.д. № 944/2011 г. на ВКС, I г.о., Решение № 809/14.01.2011 г. по гр.д. № 1889/2009 г. на ВКС, I г.о. и др.) и е достатъчно само по себе си да легитимира наследниците на Д. Йорданов Христов - Марийка Панайотова Добрева и Йордан Димитров Йорданов, като собственици на имот пл. № 974 по КП от 1989 г. и като най-стари праводатели на ищеца.

В обобщение, съотнасяйки разпоредбата на чл. 43 т.5 от ЗКИР според която границите на поземлените имоти като основна кадастрална единица, се установяват от данните за означеното на място състояние в съответствие с документите за собственост, планове и картите по чл. 4 ал.1, т.1 и т.3, а при приложена регулация – от регулационните планове, към събраната доказателствена съвкупност и към безспорно утановеното от СТЕ обстоятелство, че за процесната територия липсва приет и приложен регулационен план, то съдът приема за установено, че кадастралните граници на имот № \*по КП от 1989 г. и 1999 г. са съвпадали с имотните граници на придобития от ищеца през 2005 г. по извършена замяна имот № \*, включително общата със съседния № \*, минаваща между точки А1-А2 на комбинирана скица № 7, до момента на одобряване на ПНИ през 2008 г., съответно на КKKP, в които същата вече погрешно е отразена на запад от тази линия, между точки Г1-Г2. Респективно цялата площ заключена между тези две линии, попадаща в ПИ № \*по КП от 1989 г. и 1999 г. погрешно е заснета впоследствие по действащите КKKP от 2008 г. като част от собствения на ответника ПИ \*, вместо в ПИ \* собственост на ищеца.

При това положение следва да бъде разгледано наведеното в отговора на исковата молба основно правоизключващо възражение на ответника за придобиване на процесната реална част по силата на изтекла в негова полза погасителна давност в периода от 2004 г. до завеждане на исковата молба.

В тази връзка съгласно Решение № \* г. по гр.д. №\* г. на ВКС, II г.о. преди да пристъпи към обсъждане на въпроса дали ответникът е упражнявал фактическа власт с белезите на владение в заявения период, най-напред е нужно съдът да изследва въпросът дали фактическата власт върху реална част от имот от вида на процесния, дори и да притежава характеристиките на владение, е принципно годна да доведе до придобиване на собственост върху завладяната реална част. Отрицателният отговор на този въпрос прави безпредметно изследването дали ответникът е упражнявал владение върху реалната част с продължителност пет или десет години.

В случая е категорично е установено, че имотите на страните по делото се намират в границите на с.о. „М. р., Б. ч. и д.“. С оглед това обстоятелство и по силата на чл. 200, ал. 1 от ЗУТ процесната реално определена част от поземления имот на ищеца придобит по силата на договора за замяна от 2005 г., би могла да бъде придобита по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19, ал.1, т.2 от ЗУТ – 16 м лице и 500 кв.м повърхност, както по отношение на завладяната от ответника реална част, така и по отношение на останалата реална част от имота на ищеца. Първото изискване не е

удовлетворено, доколкото твърдяната за завладяна от ответника реална част е с площ от 105,00 кв.м. по твърдения на ищеца и 180,00 кв.м. по изчисления на вещото лице.

Действително в чл. 200, ал. 2 от ЗУТ е уредено изключение от правилото на ал. 1, съгласно което придобиването на реална част от имот в границите на населено място или селищно образувание е допустимо, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17 от ЗУТ (при първоначално урегулиране с регулационен план на неурегулирани дотогава имоти), а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ или се присъединява към съседен имот. Данните по делото обаче изключват приложимостта на изключението по чл. 200, ал. 2 от ЗУТ, тъй като в случая не се касае за първоначално урегулиране с регулационен план на неурегулирани дотогава имоти по смисъла на чл. 17 от ЗУТ и извършвано във връзка с това присъединяване, нормата не намира приложение при „фактическо присъединяване” в резултат от приобщаване на място на реална част от имот към съседен, без това да е предвидено с ПУП по чл. 17 от ЗУТ.

От горното следва, че императивната правна норма на чл. 200 от ЗУТ е пречатвала възможността ответникът да придобие до момента на предявяване на исковата молба собствеността върху процесната реална част от имота придобит от ищеца по замяна през 2005 г. посредством придобивната давност по чл. 79, ал. 1 от ЗС, следователно основното правоизключващо възражение наведено с отговора по чл. 131 от ГПК се явява неоснователно.

Собствеността върху процесната реална част не може да бъде придобита от ответника и въз основа на издадената в негова полза Заповед № \*г. на Кмета на р-н Пр. за придобиване на право на собственост по реда на § 4з, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ. В тази връзка видно от текста на приложения препис от същата не се извличат данни индивидуализиращи точно и ясно разположението на земята с площ от 50,00 кв.м., за която административният орган е признал правото на ответникът да я изкупи в хипотезата § 4з, ал.2 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Неясно остава и правното основание, на което административният орган е приел, че ответникът има право по този ред да придобие разликата над 600 кв.м. в новообразувания имот доколкото в практиката липсва спор, че легитимирани да инициират административно производство по този ред за изкупуване на земята над 600 кв.м, когато от същата не може да се обособи самостоятелен имот, който да се възстанови на старите собственици, са единствено гражданите, чието право на ползване по смисъла на ЗСПЗЗ вече е трансформирано в право на собственост съгласно § 4а, ал. 1 от закона. Това е така, защото с нормата на § 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ законодателят е целял уреждане по облекчен ред на отношенията между специфични групи граждани – възстановени собственици и ползватели, към която ответницата не принадлежи нито по твърдения, нито по доказателства. Напротив, страната собствено сочи, че е встъпила в съсобствеността на имот № 975 по КП въз основа на правна сделка от 2004 г. След като ответникът не е сред лимитираните от закона лица, активно легитимирани да искат издаването на заповед по § 4з от ПЗР на ЗСПЗЗ, то процесната е издадена на неправеоимащо лице, т.е. в полза на ненадлежна страна в административното производство, което обосновава нищожността на визириания индивидуален административен акт, която може да бъде констатирана и служебно от съда, съответно заповедта не е породила правни последици.

Така мотивиран, съдът намира, че в настоящото производство ответникът не установи свое противопоставимо право на собственост за процесната реална част от ПИ \* по действащите КKKP, на която съдът по-горе установи в мотивите си, че ищецът е станал собственик през 2005 г. по силата на договора за замяна. Същевременно по делото се установи грешка в KK по смисъла на § 1, т. 16 от ДР на ЗКИР, доколкото визирираната реална част погрешно не е отразена в собствения на ищеца ПИ \* по действащите КKKP. Следователно предявеният иск следва да бъде изцяло уважен за посочената реална част от ПИ \* по КKKP с граници на реалната част югозапад - ПИ \*, югоизток - ПИ \*, североизток -

останалата част от ПИ \*, северозапад - ПИ \*, заключена между линията \* и линията \* на комбинирана скица № 7 към заключението на СТЕ, на л. 173 от делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от настоящото решение.

Предвид изхода на спора на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК право да репарира сторените в процеса разноски има ищеца съобразно представения списък по чл. 80 от ГПК и доказателства, а именно: 55,00 лв. – държавни такси, 10 лв. такса за вписване на исковата молба, 20 лв. такса за преписи от исковата молба, 630,00 лв. депозит за СТЕ и 1500,00 лв. заплатено в брой адвокатско възнаграждение. Или с решението на ищеца следва да се присъди общо сумата от 2215,00 лв.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** по отношение на ответника „Р.” ЕООД, ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „С. В. № \*, че ищецът Д. П. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. В., ул. „Кр.” № \*, е собственик по силата на договор за замяна на **реална част от ПИ \* по КKKP** с граници на реалната част югозапад - ПИ \*, югоизток - ПИ \*, североизток - останалата част от ПИ \*, северозапад - ПИ \*, **заключена между линията Г1-Г2 и линията Г3-А1-А2 на комбинирана скица № 7 към заключението на СТЕ**, на л. 173 от делото, приподписана от съда и съставляваща неразделна част от настоящото решение, която реална част поради грешка не е заснета като част от собствения на ищеца ПИ \* по действащите КKKP, **на основание чл.54, ал.2 от ЗКИР.**

**ОСЪЖДА „Р.” ЕООД**, ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „С. В. № \* **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. П. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. В., ул. „Кр.” № \* **сумата от 2215,00 лв.**, представляваща съдебно-деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** е постановено при участието на **Ц. Н. Р.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с К., община С. **като трето лице помагач на страната на ответника „Р.” ЕООД**, ЕИК: \*, със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. „С. В. № \*.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

**Съдия при Районен съд – В.:** \_\_\_\_\_