

# РЕШЕНИЕ

№ 165

гр. Бургас, 08.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, III ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две  
хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росен Д. Парашкевов

Членове: Радостина П. Иванова  
Йорданка Г. Майска

при участието на секретаря Жанета Д. Граматикова  
като разгледа докладваното от Йорданка Г. Майска Въззивно гражданско  
дело № 20222100502045 по описа за 2022 година

Производството по делото е по чл.258 и сл. от ГПК и е образувано по въззивна жалба от Ф. Г. Х. с ЕГН-\*\*\*\*\*, заявена чрез пълномощника и съдебен адресат адв. П. Владикова от БАК с посочен съдебен адрес в гр.Бургас, ул.Шейново № 116-118, ет.2 против решение № 228/27.09.2022г. по гр.д.№ 45/2022г. по описа на РС-Айтос.

С обжалваното решение на осн.чл.108 ЗС е прието за установено по отношение Ф. Г. Х. с ЕГН и С. М. Е. с ЕГН \*\*\*\*\*, че Г. Л. Д. с ЕГН \*\*\*\*\* е собственик на площ от 58 кв.м., представляваща част от УПИ № IV-63 в кв. 27 по действащия план на с. Съдиево, общ. Айтос, заключена между регулационната граница със съседния УПИ № V-64 и съществуващата на място ограда, като първите две са осъдени да предадат на Г. Л. Д. владението върху гореописаната част от УПИ № IV-63 от 58 кв.м..

Първоинстанционното решение се обжалва от въззивницата и в частта, с която на осн.чл.109 ЗС Ф. Г. Х. и С. М. Е. са осъдени да преустановят неоснователните си действия, с които пречат на Г. Д., да упражнява правото си на собственост досежно собствения си недвижим имот - УПИ № IV-63 в кв. 27 по действащия план на с. Съдиево, общ. Айтос, като преместят изградената ограда със съседния УПИ № V-64, собственост на ответниците, в съответствие с предвидената по действащия план регулационната граница между двата имота, като в тежест на ответниците са възложени сторените от ищеца разноски.

Доколко в жалбата са изложени възражения за неправилно кредитиране и интерпретиране на събраните по делото доказателства, настоящият съдебен състав приема, че решението се обжалва като неправилно. В обстоятелствената част на жалбата са изложени твърдения на разпитаните в първоинстанционното производство свидетели досежно местоположението и вида на спорната по делото ограда, възоснова

на които е направен извод, че не са събрани по делото доказателства местоположението на поставената преди 1996г. ограда да е било променено, поради което и исковете се считат за неправилно уважени. Навежда се, че през 1997г. в двата имота е приложен проект за канализация, при който е била прекарана вода от язовира до двата имота, като във всеки са поставени кранове за водата в близост до оградата и преместването ѝ би поставило крана на единия имот в съседния такъв. В този смисъл твърди, че местоположението на крановете и бетонирането на част от оградата са въпроси останали неизяснени по делото. Намира за неправилни изводите на съда в обжалваното решение, с което е оставено без уважение възражението на въззивницата за изтекла в нейна полза придобивна давност по отношение придаваеми ид.части от 145кв.м. от имот пл.№ 63, като посочва, че в тази връзка съдът неправилно не е ценил събраните по делото гласни доказателства, а именно свидетелските показания на свидетелите П. и П..

Моли, атакуваното решение да бъде отменено, като се постанови ново такова по същество, с което предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни както в установителната, така и в осъдителната част. Претендират се разноски за въззивното производство.

В срока по чл.263 от ГПК е постъпил писмен отговор против въззивната жалба от въззиваемия Г. Д., заявен чрез упълномощения процесуален представител адв. Марина Стоева от БАК, който последната се оспорва като неоснователна. Счита, че в обстоятелствената част на жалбата са изложени оплаквания касаещи несъгласие с преценката на съда относно събраните по делото доказателства, но липсват възражения за неправилно приложение на материалния и процесуалния закон. Посочва, че първостепенният съд е разпределил доказателствената тежест между страните, осигурил им е равна възможност за упражнят правата си, съдействал е за установяването на фактите по делото като е събрал посочените от страните доказателства, които в последствие е разгледал по отделно и в съвкупност. Навежда, че поставеният в жалбата въпрос относно местонахождението на крановете за язовирна вода в двата имота и относно бетонирането на част от оградата не са от значение за решаване на правния спор по делото. С оглед неведеното в жалбата се твърди, че съгласно приетата и неоспорена по делото СТЕ процесните 58кв.м. не касаят и не попадат в придаваемите по плана от 1977г. 145кв.м. ид.части от имот № 63 към имот 64. Намира за неоснователни възраженията за придобивна давност и счита за превилен и извода на съда в обжалваното решение по това възражение, като почиващ на разпоредбите на чл.200 ЗУТ и съответните норми от ЗТСУ/отм./, посочени в решението.

Направено е искане за потвърждаване на обжалваното решение като правилно и законосъобразно. Не ангажират нови доказателства, нямат доказателствени искания. Претендират се разноски.

Въззивната жалба е подадена в законоустановения срок от надлежно упълномощен представител на страна, която има правен интерес от обжалването. Жалбата отговоря на изискванията на чл.260 и чл.261 от ГПК и е допустима, поради което следва да се разгледа по същество.

Бургаският окръжен съд, като взе пред вид събраните по делото доказателства, становищата на страните и като съобрази Закона намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Пред първоинстанционния съд са предявени субективно и обективно съединени искове с правно основание чл.108 от ЗС и чл.59 ЗЗД, вр.чл.86 ЗЗД.

Производството е образувано по искова молба от Г. Л. Д., в качеството му на собственик на УПИ IV-63 в кв.27 по плана на с. Съдиево, общ.Айтос с искане

ответниците Ф. Г. Х. и С. М. Е. да бъдат осъдени да му предадат владението на неправомерно заетата от част от 58кв.м. от неговия имот, разположена по южната регулационна граница с имота на ответниците, като последните бъдат осъдени да преместят, находящата се към момента в неговия имот ограда по регулационната граница между двата имота. В исковата молба се твърди, че при извършено геодезическо измерване и трасиране на границите на имота Г.Д. установил, че 58 кв.м. от неговия имот попадат в съседния УПИ V-64, собственост на ответниците, които отказали да преместят оградата. Основавайки се на горното, Д. счита, че така поставената ограда навлиза в неговия имот и неправомерно присъединява 58кв.м. от имота на ищеца към този на ответниците, които от своя страна по този начин владеят описаната част без правно основание и му пречат да осъществява правото си на собственост върху дворното място в пълен обем.

В законния срок всяка от ответниците е депозирала писмен отговор, с който исквете са оспорени като неоснователни. Твърдят, че оградата между двата имота е поставена преди повече от 50години след трасиране от служители на община Айтос. В отговора си отв.Ф. Х. навежда, че двата имота са с придаваеми части с уредени регулационни сметки, като оградата между тях е правилно поставена. В случай, че се приеме, че имотите са с неуредени регулационни сметки е заявявано възражение за изтекла придобивна давност в полза на ответниците.

Не е спорно между страните по делото, а и се установява от представените писмени доказателства, че страните на собственици на съседни недвижими имоти, както следва въззивниците ответници са собственици дворно място, представляващо самостоятелен урегулиран парцел № V-64, а въззиваемият ищец е собственик на дворно място, представляващо УПИ № IV-63, двата находящи се в кв.27 по плана на с. Съдиево.

По делото са разпитани трима свидетели: П. П., бивш собственик на спорния имот до 1996 г. и в. б. на въззивницата Ф. Х., К. П., жител на с. Съдиево от 1975 г. без родство със страните по делото и К. Д.а-Я., с. на въззивника ищец. От показанията на св.П. се установява, че живее в гр.Айтос и след като е продал имота на Ж. /сега собственост на въззиваемия ищец/ е минавал често покрай него, защото има друг имот в селото, който наглежда. Свидетелят твърди, че през 1996г./1997г. имотите са били празни места и оградата между тях се е виждала от пътя, докато сега при извършеното застрояване не може да каже дали оградата се вижда откъм улицата. Не му е правило впечатление оградата да е била местена. Не си спомня на границата между имотите да е имало дърво. Св.К. Д.а-Я., твърди, че помни имота от закупуването му, когато е била на около 13-14-годишна възраст и е посещавала мястото с дядо си, а после и с баща си. В мястото отглеждали зеленчуци, а тя помагала в поливането. Твърди, че за ориентир ползва едно черешово дърво до тяхната къща, откъм оградата с ответниците. Твърди, че преди имало разстояние между дървото и оградата, през което минавала, за да обере черешите, а сега това разстояние го нямало и оградата била плътно до дървото. Баща ѝ първи сигнализирал за това, казвал, че или дървото се е преместило или оградата. По тази причина имали конфликти със съседите и по точно с Д.-м. въззивницата Ф. Х., която живеела там, като многократно ѝ казвали да върне оградата в нормалното положение, дори викали полиция, но без резултат. Св.К. П.твърди, че е жител на с.Съдиево от 1975г. и има стопанство в близост до имотите на страните. Описва оградата между имотите като телена мрежа с колове, знае я такава от 1996г. и твърди че не е местена. Сочи също така, че в двора на Ж. имало едно сливово дърво на около 3м. от оградата, но не е сигурна дали вече не е отрязано.

От заключението на вещото лице по приетата без възражения от страните СТЕ се установява, че по действащия кадастрален и регулационен плана от 1932 г. процесните имоти са били част от общ парцел № III-80. С одобряването на последващия кадастрален и регулационен план през 1977 г. в общия парцел са заснети два поземлени имота - имот пл. № 63, за който са отредени парцели III-63 и IV-63 и имот пл. № 64, за който са отредени парцели № V-64 и IV-64, 65. С одобряването на отменения кадастрален и регулационен план на с.Съдиево от 1977г. лощ от 21 кв.м. се предава от имот пл. № 64 към парцел № IV-63, а от имот пл. № 63 към парцел № V-64 - 145 кв.м., като няма данни регулационните сметки между съседните имоти по този план да са уредени. В регулационния план от 1977г. има заснета и нанесена ограда, която не съвпада с дворищнорегулационната линия между процесните УПИ IV-63 и УПИ V-64в кв.12 по плана на с.Съдиево. Посочено е също така, че в нотариалните актове за собственост на страните липсва отразяване на неуредени регулационни сметки. По действащия кадастрален и регулационен план от 1997 г. имотите имат същата номерация, макар да са с различна площ и очертания - УПИ IV-63 е с площ от 874 кв.м. за разлика от площта по плана от 1977 г. - 830 кв.м. и лицето му е 17, 50 м. за разлика от лицето по плана от 1977 г. - 16 м., а УПИ V-64 е с площ от 1 125 кв.м. /с приобщена площ от УПИ № IV-64, 65/ за разлика от площта по плана от 1977 г. - 770 кв.м. Видно от заключението съществуващата на място ограда между двата имота не съответства на дворищнорегулационната линия между тях по плана от 1997 г., като площ от 58,50 кв.м. от процесния УПИ IV-63, означени със син цвят на приложената към заключението скица, попадат в оградената площ, ползвана от собствениците на УПИ V-64. Вещото лице е констатирало и че няма съответствие между тази ограда и страничната регулационна линия между У П И IV-63 и УПИ V-64в кв.27 по регулационния план на с.Съдиево от 1997г..

Видно от решаващите мотиви на обжалваното решение АРС е приел, че чрез събраните писмени и гласни доказателства и експертизата по делото е безспорно установено, че част от 58,5 кв.м. от собствения на ищеца имот е завзета от ответниците/собственици на съседния имот/ чрез поставената ограда, като тази част фактически се владее и ползва от ответниците, които не разрешават преместването на изградената ограда по вътрешната регулационна линия с техния имот - УПИ V-64. Тъй като за тази площ ответниците не противопоставят годно правно основание, то осъществяването на владение е неправомерно. Съдът е намерил за неоснователно възражението за изтекла в полза на ответната страна давност, тъй като завладяната от ответниците площ от 58, 50 кв.м. не отговаря на изискванията на самостоятелен имот по чл.19 от ЗУТ, поради което не може да бъде придобита по давност с оглед забраната по чл.200, ал.1 от ЗУТ, съответно чл.59 от ЗТСУ отн..

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Обжалваното решение е допустимо и валидно, доколкото е постановено от

надлежен съдебен състав, в писмен вид и е подписано от разгледалия делото съдия, като не е допуснато нарушение на императивни материални норми, за правилното прилагане на които въззивният съд следи служебно.

Съдът приема, че фактическата обстановка е установена от първоинстанционния съд в пълнота, като изводите на съда по фактите са обосновани и съобразени със събраните по делото доказателства.

Решението е и правилно, като въззивният състав споделя мотивите му, поради което и на основание чл. 272 от ГПК препраща към мотивите на РС - Бургас. Във връзка с доводите в жалбата за неправилност на решението, следва да се добави и следното:

Според разпоредбата на чл. 108 ЗС собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Основателността на предявения иск предполага кумулативната наличност на следните предпоставки: 1/ ищецът да е собственик на претендирания имот; 2/ процесният имот да се владее или държи от ответника /да се намира във фактическата му власт/ и 3/ ответникът да владее или държи имота без правно основание. Тежестта на доказване на първите две обстоятелства лежи върху ищеца, а на третото /основанието за владение/ – върху ответника.

Искът по чл. 109 ЗС предоставя защита срещу всяко пряко или косвено неоснователно въздействие, посегателство или вредно отражение над обекта на правото на собственост, което макар и да не накърнява владението, ограничава, смуцава или пречи на допустимото пълноценно ползване на имота според неговото предназначение от неговия собственик. В ТР № 4/2015 на ОСГК на ВКС е посочено, че за уважаване на иска по чл. 109, ал. 1 ЗС ищецът следва да докаже, че е собственик на имота, че върху този имот ответникът е осъществил неоснователно въздействие /действие или бездействие/, а също, че това действие или бездействие на ответника създава за ищеца пречки за използването на собствения му имот, по-големи от обикновените /чл. 50 ЗС/. Преценката за това кои въздействия са по-големи от обикновените и поради това са недопустими е конкретна по всяко дело. Разяснено е, че има хипотези, при които от самото естество на извършеното от ответника нарушение е ясно, че с него се пречи на собственика да упражнява правото си в пълен обем. Пример за това е случаят, при който ответникът осъществява действия в собствения на ищеца имот или поддържа създадени в резултат на такива действия състояния в имота, без да има облигационно, пълно или ограничено вещно право или сервитут върху този имот. Тъй като правото на собственост е абсолютно и неограничено право, което задължава всички трети лица да се въздържат от каквито и да било въздействия върху собствения на ищеца имот, а собственикът не е длъжен да търпи в имота си каквото и да било действие, което се извършва без негово съгласие, самото пряко въздействие върху имота на собственика, без негово съгласие и от лице, което няма право да осъществява такова въздействие, представлява пречка за собственика да упражнява правото си.

По делото не е спорно, а и се установява от събраните по делото писмени доказателства, че ищецът и ответниците са собственици на двата описани по-горе съседни имота, между които е поставена телена ограда с бетонни колове. От приетото основно и допълнително заключение на вещото лице, изготвило съдебно-техническата експертиза, която и настоящият съдебен състав кредитира като пълна, ясна и компетентно изготвена, се установява, че тази телена ограда не съвпада /не лежи/ на регулационната линия между двата имота, а напротив, изместена е по протежение на границите между двата имота, като навлиза и е поставена изцяло навътре в имота на ищеца и така площ от 58,50кв.м. от собствения на ищеца имот е заградена/придадена към имота на ответниците/ и се ползва неправомерно от ответниците. По този начин

ищецът е възпрепятстван да ползва цялото си дворно място, респ. да упражнява правото си на собственост в пълен обем. С описаните фактически действия – поставена ограда по протежение на регулационната граница между двата имота, но навътре в имота на ищеца и противопоставянето от страна на ответниците същата да бъде преместена по регулационната граница, ответниците обективно пречат на ищеца да ползва пълноценно и по предназначение реална част от 58,50кв.м. от собствения си поземлен имот. По делото не се установява от страна на ответниците правно основание да ползват реална част от 58,50кв.м. от дворното място на ищеца. В тази връзка първите навеждат изтелка в тяхна полза придобивна давност, която се поддържа както в първоинстанционното производство, така и във въззивната жалба, поради което подлежи на разглеждане.

По възражението за придобивна давност в полза на въззивницата ответник Ф. Х. върху процесните 58кв.м.. Доколкото предметът на спора е очертан от ищеца с обозначаване на спорната реална част, в тежест на ответниците е докажат, че те, респ. праводателят им са упражнявали фактическа власт именно върху тях, което обстоятелство не може да се приеме за доказано от ангажираните по делото доказателства. Независимо от посоченото, дори да бяха ангажирани доказателства, че ответниците владеят спорната реална част, доводите, че праводателят им е започнал да ги владее още през 1971г., налагат изследване на предвидената в благоустройствените закони правна уредба относно възможността за придобиване на реални части по давност, поради което оплакването на жалбоподателите, че същата е неприложима, се явяват неоснователно.

Съгласно чл. 40 ЗПИНМ (отм.); , в ред. до изм. ДВ бр. 68 от 1959 г., парцелите по дворищно-регулационния план не могат да се разделят по съдебен ред или чрез доброволна делба, на части с размери, по-малки от предвидените по действащите разпоредби. Такива части не могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки, на завети и на придобивна давност. Такива части от парцели могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки и на завети, ако се включват в съседен парцел, при спазване на действащите разпоредби.

Съгласно чл. 40 ЗПИНМ (отм.); , в ред. след изм. ДВ бр. 68 от 1959 г., парцелите по дворищно-регулационния план не могат да се разделят по съдебен ред или чрез доброволна делба на части с размери по-малки от предвидените по действащите разпоредби и преди съответните дялове да бъдат обособени по законния ред в самостоятелни парцели. Такива части не могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки, на завети и на придобивна давност. Такива части от парцели могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки или завети, ако се включат в съседен парцел при спазване на действащите разпоредби.

Съгласно чл. 59 ЗТСУ (отм.); , в ред., действала в периода 01.06.1973 г. – 01.01.2001 г., реално определени части от дворищнорегулационни парцели не могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност.

Следователно, при действието на чл. 40 ЗПИНМ (отм.); и чл. 59 ЗТСУ (отм.); , в ред., действала до 01.01.2001 г., е въведена забрана за придобиване реални части по давност.

Съгласно чл. 59, ал. 1 ЗТСУ (отм.); , в ред., действала в периода 01.01.2001 г. – 31.03.2001 г., реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона. По силата на ал. 2 това правило не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 28, а оставащата част отговаря на изискванията за минимални размери

за площ и лице или също се присъединява към съседен имот.

По силата на чл. 200, ал. 1 ЗУТ (в сила от 01.03.2001 г.) реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19. Съгласно ал. 2 това правило не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот.

Доколкото в случая реално определената част не отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице съгласно ППЗТСУ, съответно – на чл. 19 ЗУТ, и не се касае за първоначално урегулиране на неурегулирани поземлени имоти, по отношение на които да намерят приложение нормата на чл. 28 ЗТСУ (отм.); и чл. 200, ал. 2 ЗУТ, не са налице предвидените изключения от забраната за придобиване на реални части по давност.

По изложените съображения неоснователни се явява доводите на жалбоподателите-ответници за неправилност на изводите на съда по предявените искове за защита на собствеността.

В този смисъл настоящата инстанция че жалбата е неоснователна, а атакуваното първоинстанционно решение е правилно и следва да бъде потвърдено изцяло.

С оглед изхода по делото въззивницата следва да бъде осъдена да заплати на въззиваемия сторените разноски пред настоящата инстанция за заплатен адвокатски хонорар в размер на 400лв..

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 228/27.09.2022г. по гр.д.№ 45/2022г. по описа на Районен съд-Айтос.

**ОСЪЖДА** Ф. Г. Х. с ЕГН-\*\*\*\*\* да заплати на Г. Л. Д. с ЕГН-\*\*\*\*\* сумата от 400лв./четиристотин/лева, представляваща направени разноски пред въззивната инстанция.

Решението може да бъде обжалвано пред ВКС в едномесечен срок от съобщаването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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