

РЕШЕНИЕ

№ 320

гр. гр. Добрич, 20.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ в публично заседание на първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галатея Ханджиева Милева

Членове: Диана Г. Дякова
А. Великова

при участието на секретаря Павлина Ж. Пенева
като разгледа докладваното от Диана Г. Дякова Въззивно гражданско дело № 20233200500673 по описа за 2023 година

за да се произнесе съобрази следното:

Производството по делото е образувано по реда на глава XX от ГПК по жалба рег.№ 1981/05.05.2023 год. на М. З. , ЕГН *****, от гр. Б., вилна зона “М.“, ул. С.** срещу решение № 45/29.03.2023 год. по гр.д. №20213210100313 / 2021 год. на Районен съд Балчик ,с което е отхвърлен иска с правно основание чл.*** ЗС, който е предявил против Г. Д. А., ЕГН ***** и Д. И. А. , ЕГН *****, двамата с адрес: гр. Д.*** за осъждането им да преустановят неоснователните действия, изразяващи се в неправомерно изградените от тях плътна ограда и септична яма, които са навлезли с около два метра в източната част на собствения му недвижим имот, представляващ поземлен имот-вилно място, с площ от 480 кв. м., находящо се във вилна зона “М.“, ул. С.* в гр. Б., имот с идентификатор 02508.2.134 по кадастрална карта на гр. Б., както и да премахнат неправомерно изградените от тях плътна ограда и септична яма, осъден е да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Районен съд Балчик сумата в размер на 81.84 лв. , както и е осъден да заплати на Г. Д. А. и Д. И. А. от гр. Д., бул. Р.*** суми от по 1250 лв. на всеки един от тях , представляващи възнаграждение за адвокат .

С доводи за неправилност на обжалвания съдебен акт поради неучастието на Община гр. Б. –носител на вещни права ,наред с ответниците в съседния на неговия имот и игнориране от първоинстанционния съд на констатации и изводи в заключението на вещите лица, изготвили назначената по делото съдебно-техническа експертиза се претендира отмяната му и връщане на делото на Районен съд Балчик за ново разглеждане.

При данни ,че съдебният акт е бил връчен на дата 20.04.2023 год., жалба рег.№ 1981/05.05.2023 год. ,изпратена по пощата на дата 03.05.2023 год. е подадена в срока по чл.259 ал.1 от ГПК , във връзка с чл.62 ал.2 от ГПК ,от активно легитимирана страна и носител на правото да предяви въззивна жалба против постановеното решение, предвид разпоредените от последното негативни последици в правната му сфера чрез отхвърляне на исковата претенция и е процесуално допустима.

Въззивниците Г. Д. А., ЕГН ***** и Д. И. А. , ЕГН *****, двамата с адрес: гр. Д.*** не са подали в срока и по реда на чл. 263 ал.1 от ГПК отговор на въззивната жалба. Депозирали са молба рег.№ 6831/01.11.2023 год. ,с която са изразили становище за неоснователност на подадената жалба и искане обжалвания съдебен акт да бъде потвърден. В условията на евентуалност и във връзка с оплакванията за процесуални нарушения-неконституиране на необходим другар в процеса, заявяват че още в съдебното заседание от 21.11.2022 год. са уведомили съда за задължението му да конституира всички носители на вещни права в процесния имот, ищецът не бил предприел действия в тази насока, поради което в случай на обезсилване на обжалвания съдебен акт и връщане на делото за ново разглеждане, настояват той да понесе отговорността за разноските по делото.

Обжалваното решение е постановено по иск по чл.*** от ЗС, заявен от М. З. , ЕГН *****, от гр. Б., вилна зона “М.“, ул. С.** против Г. Д. А. и Д. И. А. от гр. Д., бул. Р.*** с искова молба рег.№ 652/04.06.2021 год. и основан на твърдения ,че същите са осъществили и поддържат неоснователни действия по отношение на собственото му вилно място , като са изградили плътна ограда и септична яма ,които навлизат в границите на неговия ПИ с идентификатор 02508.2.134 по кадастралната карта на гр. Б. и осуетяват упражняването в пълен обем на правото му на собственост.Отправено е искане за осъждане на ответниците да премахнат незаконно изградените от

тях плътна ограда и септична яма.

Ответниците оспорват, че притежават съседния ПИ с идентификатор 02508.2.138 по кадастралната карта на гр. Б., както и че са навлезли с около 2 метра в източната част на имота на ищеца и са изградили неправомерно ограда и септична яма. Твърдят, че не са извършили действия, с които да пречат на ищеца да упражнява правото си на собственост в пълен обем. Ответниците заявяват, че притежават право на строеж върху парцел XIII в кв. 7 по регулационния план на вилна зона " М. " , като на 19.09.2001 год. им е било издадено разрешение за строеж, по силата на което да изградят покрита тераса към съществуващата вилна сграда и плътна ограда между парцел XIII и парцел XII с дължина 30 м. и височина 2 м., след предварително дадено писмено съгласие на съсед -праводател на ищеца и собственика на другата вилна сграда близък . По отношение на евентуалност правят възражение за придобиване по давност на частта от парцел XIV в кв. 7, респ. частта от имот с идентификатор 02508.2.134 по кадастралната карта на града, разположена от оградата до имота, в който се намира вилната сграда , а ответникът Г. А. и за прилагане на принципа на приращението.

За да отхвърли исковата претенция, Районен съд Балчик се е позовал на заключението по назначената съдебно-техническа експертиза ,че действащ е регулационен план, одобрен със заповед № 1616/28.12.1987 год. ,към който няма кадастрална карта. По този регулационен план ,за имота на ищеца бил отреден парцел XIV кв.7, с трапецовидни очертания и площ по документи 480 кв.м. ,а имотът на ответниците представлявал парцел XIII кв.41, с правоъгълни очертания и площ по документи 500 кв. м. Със заповед № 300-5-5/4.02.2004 год. на изпълнителния директор на АГКК за гр. Б. била одобрена кадастрална карта, съгласно която имотът на ищеца е получил кадастрален номер 02508.2.134, има трапецовидни очертания и площ 512 кв. м. Имотът на ответника е съответно с кадастрален номер 02508.2.133, има четириъгълни очертания и площ 500 кв. м. Последвало е изменение на КК със заповед № 18-4656/3.05.2019 год. по отношение границите и площта на имота на ищеца, като същата е намалена на 468 кв. м. Имотът на ответниците не е търпял промени. Оградата е разположена по общата кадастрална граница между двата имота и попада в УПИ XIV, който е отреден за имота на ищеца - 02508.2.134. Констатациите на вещите лица били, че има разминаване между регулационните линии и кадастралните граници на всичките четири имота в

кв.7 на вилна зона „М.“. Тъй като били изследвани и коментирани граници в различни периоди от време, оградата била строена преди влизането в сила на кадастралната карта, а ищецът е закупил имота след влизане в сила на кадастралната карта, ако имало неточности, те се дължали на несъответствия между регулационния план и кадастралната карта. От показанията на разпитания свидетел А. и приложени документи се установявало, че за оградата е издадено строително разрешение, а от Общината са замервали и забивали колчета т.е. не е налице действие без основание от страна на ответниците. До 2004 год. и към момента на строителството на процесната ограда, собственик на земята в съседния имот е била Община Б., а на И.С. е било отстъпено право на строеж върху нея и нито собственика, нито суперфициара, нито праводателят на ищеца са предявявали претенции за местоположението на оградата към когото и да било, вкл. към ответниците. Предвид изложеното, според съда е налице спор между ищеца, община Б. и ответниците относно координатите на вътрешната граница между двата имота. Констатираните несъответствия и евентуална промяна в кадастралната карта обаче не са предмет на разглеждане и не могат да бъдат решени в настоящото производство. Очертанията на имотите се определят по административен ред с приемането на плана и след влизането му в сила не може да има спор за точното местоположение на границата. Доколкото спорът за граници на имоти в регулация е свързан със спор за собственост, то на разположение на заинтересованите е друг иск - този по чл. 53 ЗКИР.

Жалбата е основателна въз основа на фактически констатации и правни изводи ,както следва:

Погрешно в исковата молба е посочено ,че ответниците са носители на права в поземлен имот с идентификатор 02508.2.138 , като още в отговора на исковата молба същите са заявили, че поземления имот не е обект на тяхно притежание. Дадено е обаче точно описание на местоположението на огражденията и септичната яма и са изложени твърдения , че направата им е резултат от действията на ответниците. Не е било спорно по делото, че поземлени имоти с идентификатори №№ 02508.2.134 и 02508.2.133 са съседни и между тях е изградена плътна ограда от ответниците въз основа на строително разрешение от 19.09.2001 год., строителни книжа, проекти, както и за направата ѝ е дадено нотариално заверено съгласие от съсед - И.С. Г.

(праводател на ищеца) и от съсобственик - Ж.П.В.. Не е било спорно и че в незастроения имот на ищеца съществува шахта.

Страните по делото са носители на вещни права в съседни вилни места във вилна зона "М.", гр. Б., съответно поземлени имоти с идентификатори №№ 02508.2.134 и 02508.2.133.

Установява се по делото ,че с договор от 25.05.2004 год. , Община гр. Б. е продала на И.С. Г. на основание § 27 ал.1 от ЗИДЗС, § 3 от ПМС № 235/1996 год. и заповед № 298/14.04.2004 год. на Кмета на Община Б. ,правото на собственост върху недвижим имот: вилно място с площ от 480 кв. м., представляващо УПИ XIV кв.7 по плана на вилна зона "М.", актуван с АОС № ***7/09.04.2004 год.

С договор от дата 16.03.2005 год. ,сключен с нотариален акт № 71 т.П рег.№ 1103 д.№ 237/2005 год. на вписания в регистъра на НК под № *** нотариус, с район на действие-БРС, вписан в Службата по вписванията гр. Б. с вх.№ 1089/17.03.2005 год., Акт № 555/2005 год. ,И.С. Г. и Т.Г. Г. са продали на С. Д. З. поземлен имот-вилно място с площ от 480 кв. м. по договор за продажба описан като урегулиран имот XIV кв.7 по плана на вилна зона "М.", а по скица 512 кв. м. , представляващо имот с идентификатор с идентификатор 02508.2.134 по кадастралната карта на гр. Б. .

С договор от дата 28.08.2013 год. ,сключен с нотариален акт № 35 т. Х рег.№ 3369 дело № 680 на вписания в регистъра на НК под № *** нотариус, с район на действие-БРС, вписан в Службата по вписванията гр. Б. с вх.№ 3428/28.08.2013 год. ,АКТ № 72 т. V дело № 937/2013 год. ,С. Д. З. е дарил на своя син М. З. поземлен имот-вилно място с площ от 480 кв. м. по нотариален акт, а по скица 512 кв. м. ,находящо се във вилна зона "М." на ул. "С.** в гр. Б., представляващо имот с идентификатор 02508.2.134 по кадастралната карта на гр. Б. .

По силата на заповед № 671 и договор от 19.07.1988 год. , на основание чл.15 от ЗС и чл.103 от НДИ , председателя на ИК на ОБНС гр. Б. е отстъпил право на строеж на вила на Г. Д. А. върху държавен недвижим имот, представляващ парцел XIII-1/2 ид. ч. в кв.7 по регулационния план на местността "М."

Въз основа на заповеди за отстъпване право на строеж №№ 670/19.07.1988 год. и 671/ 19.07.1988 год., на Д. Г. А. и Г. Д. А. е било дадено

разрешение за № 255/09.08.1988 год. за строеж на вилна сграда 2 x 35 кв. м.

С договор от дата 28.05.1999 год. ,сключен с нотариален акт № 54 т. II дело № 518/1999 год. на БРС , Д. Г. А. и Г.П. А. са продали на Ж.П.В. недвижим имот-1/2 ид. ч. от вилно място ,цялото от 500 кв. м., находящо се във вилна зона “М.“ гр. Б., представляващо парцел XIII,кв.7 ,ведно с ½ ид. ч. от двуетажната вила, построена върху това място ,от към източната страна на постройката.

За извършвано строителство в имота от ответника Г. Д. А. ,съгласие с нотариална заверка на подписите от 23.07.2001 год. са дали праводател на ищеца-И.С. Г. ,посочен като съсед и Ж.П.В., посочен като съсобственик .

Горното води до извод, че представените по делото писмени доказателства, легитимират ищеца М. З. ,като собственик на вилно място във вилна зона “М.“, гр. Б., съставляващо поземлен имот с идентификатор № 02508.2.134. Представените по делото доказателства легитимират Г. Д. А. за носител на вещното право на строеж върху ½ ид. ч. от съседното вилно място, съставляващо поземлен имот с идентификатор № 02508.2.133 и изградена вилна сграда (близнак) ,респ. и неговата съпруга Д. И. А., доколкото правото е учредено възмездно по време на брака им (доказателства ,кога е бил сключен брака на ответниците не са представени по делото). Събраните доказателства , сочат че право на строеж върху ½ ид.ч. от вилното място и другата вилна сграда (близнак) е обект на притежание на неучастващо по делото лице- Ж.П.В. .

В съдебното заседание от 21.11.2022 год., ответниците са посочили ,че ползват общо с неучастващо по делото лице общинско дворно място, а всеки притежава самостоятелна сграда близнак .

Правото на строеж е отстъпено на Д. Г. А. и Г. Д. А. през 1988 год. върху държавно дворно място. До 1990 год. в Република България не съществуваше общинска собственост. Със Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността (обн., ДВ, бр. 31 от 17.04.1990 год.) бе променено заглавието на Глава първа от Закона за собствеността (ЗС) от "Социалистическа собственост" на "Държавна и общинска собственост", а чл. 6 от ЗС придоби следната редакция: "Държавна, съответно, общинска собственост са вещите, обявени от Конституцията и законите за изключителна тяхна собственост, както и вещите, които държавата или

общините придобият. Държавна собственост са и вещите, които нямат друг собственик". По нито една от разпоредбите на законите ,уреждащи отделянето на общинската от държавната собственост , ,респективно обектите и обхвата на общинската собственост: ЗИДЗС (обн., ДВ, бр. 31 от 17.04.1990 год.) , § 7 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за местното самоуправление и местната администрация (обн., ДВ, бр. 77 от 17.09.1991 год.), ЗИДЗС (обн., ДВ, бр. 77 от 17.09.1991 год.), ЗОС (обн., ДВ, бр. 44/1996 год.) –чл.2 и § 10 от преходните и заключителните разпоредби, § 42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС (обн., ДВ, бр. 96/1999 год.), държавните имоти с вилно предназначение не преминават в собственост на общините, нито пък са обявени за такива. Последната разпоредба постановява, че застроените и незастроените парцели и имоти – частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство и за обществени и благоустройствени мероприятия на общините, съгласно предвижданията на действащите към датата на влизането в сила на този закон подробни градоустройствени планове, преминават в собственост на общините. Предназначението на имотите и вида застрояване е обект на уреждане не на ЗДС и ЗОС, а на благоустройствени закони, съобразно които :ЗТСУ – чл.27, ал.1; чл.35, ал.3 и 6; чл.58, ал.1; § 2, ал.1, т.1 и 4 от ПР; ППЗТСУ – чл.52 “а”, ”б”; чл.106, ал.2, т.1; Наредба № 5/1999 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство – чл.1, ал.2, глава трета “Устройство на жилищни зони”, глава седма “Устройство на вилни зони”- чл.44, ал.2, т.1 и 5, глава петнадесета “Жилища и жилищни сгради”; ЗУТ – чл.8, т.1 чл.37 ал.2; чл.39; чл.43 ал.3 , е налице ясно разграничение между жилищни и вилни имоти- в тази насока е и решение № 7199/10.07.2003 год. по адм. д.№ 2295/2003 год. на ВАС- 5-членен състав, постановено по спор за актуването на недвижимите имоти с вилно предназначение между областния управител на област с административен център гр. Д. и Община гр. Б. .

След като вилното място е било държавна собственост и по силата на законовите разпоредби, посочени по-горе не е преминало в обект на притежание на Община гр. Б., то собственик на поземлен имот с идентификатор № 02508.2.133 е Държавата.

Обжалваното решение е постановено по иск по чл. *** от ЗС от собственика на имот с идентификатор 02508.2.134 срещу част от притежателите на вещно право на строеж върху съседния имот и вилна сграда

(близнак) с идентификатор 02508.2.133 и е с предмет премахване на неправомерно изградените от тях плътна ограда и септична яма. По делото не са взели участие собственика на поземлен имот с идентификатор 02508.2.133- Държавата, както и носителя на правото на строеж върху ½ ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 02508.2.133 - Ж.П.В. ,евентуално неговата съпруга, ако правото е било учредено по време на брака им.

Основателно ,ответниците са настоявали в съдебното заседание от дата 21.11.2022 год. да бъде съобразено постановеното по реда на чл.290 от ГПК решение № 14 / 22.02.2016 год. по гр. д. № 4205/2015 год. на ВКС , II г. о., съобразно което уважаването на иск по чл. *** ЗС чрез премахване на извършеното строителство неизбежно засяга правната сфера на всички лица, притежаващи вещни права върху съответния имот-както собственикът, така и носителите на ограничени вещни права, доколкото има за резултат промяна в обекта на вещното право предвид презумпцията на чл. 92 ЗС, според която приращенията принадлежат на собственика независимо от кого са извършени. По тези съображения следва да се приеме, че надлежни ответници в производството по предявен негативен иск, с който се претендира премахване на трайно прикрепени към земята растения, сгради и други постройки и изобщо всичко, което по естествен начин или от действието на човека е трайно прикрепено към земята или постройката (чл. 110, ал. 1 ЗС), са всички лица, които притежават вещни права върху земята - собственикът и носителите на ограничени вещни права. Доколкото в конкретния случай производството се е развило само с участието на посочените от ищеца ответници, за които се поддържа, че са осъществили строителството, смущаващо собственическите му права, следва да се приеме, че обжалваното решение на Районен съд Балчик е недопустимо и подлежи на обезсилване, при което и съобразно постановките на т. 5 от тълкувателно решение № 1 от 9.12.2013 год. по тълкувателно дело № 1/2013 год. на ОСГТК делото следва да се върне на първоинстанционния съд с указания за предприемане на необходимите съдопроизводствени действия за конституиране на всички задължителни другари на страната на ответника в лицето на Държавата и физическите лица-титуляри на останалата ½ ид.ч. правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 02508.2.133- Ж.П.В. , евентуално неговата съпруга.

При новото разглеждане на делото ,следва на първоинстанционния съд

да бъде указано ,че неправилно е застъпеното в обжалваното решение виждане, че доколкото спорът за граници на имоти в регулация е свързан със спор за собственост, то на разположение на заинтересованите е друг иск - този по чл. 53 ЗКИР. Според т. 4 и т. 5 от тълкувателно решение № 8/2014 год. на ОСГК на ВКС, искът по чл. 53 респ. чл. 54-нов ЗКИР не е специален иск, а иск за собственост към настоящия момент, затова се включва в предмета на доказване по предявен иск за защита на собствеността и без изрично позоваване от заинтересованата страна за съществуването на грешка в кадастралната карта, когато за разрешаване на правния спор по предявения иск трябва да се установи пространственият обхват на правото на собственост и дали то съответства на отразеното в кадастралната карта. Искът по чл.*** от ЗС е иск за защита на собствеността ,поради което и тълкувателното решение намира приложение в настоящото производство-така определение № 50444 /01.11.2022 год. по гр. д. № 1834/2022 год. на ВКС, I г. о.

Разноски на страните не следва да бъдат присъждани.

Съгласно разпоредбата на чл.81 от ГПК, във връзка с чл. 78 от ГПК, разноски се присъждат с акта, с който приключва производството на всяка инстанция и с който искът се уважава или отхвърля , в който случай възниква и отговорността за разноски. С решението по в.гр.д.№ 673/2023 год. спорът между страните не е разрешен окончателно и по съществото –в зависимост от изхода по спора,разноски на страните ще бъдат присъдени от съда,на който се изпраща за ново разглеждане иска по чл.*** от ЗС.

По изложените съображения и на основание чл.270 ал.3 от ГПК ,съдът

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение № 45/29.03.2023 год. по гр.д.№20213210100313 /2021 год. на Районен съд Балчик и ВРЪЩА делото на Районен съд Балчик за ново разглеждане от друг състав при съобразяване на указанията, обективирани в мотивите на настоящото решение за предприемане на необходимите съдопроизводствени действия за конституиране на всички задължителни другари на страната на ответника в лицето на Държавата и физическите лица-титulary на $\frac{1}{2}$ ид.ч. правото на строеж върху поземлен имот с

идентификатор 02508.2.133- Ж.П.В. , евентуално неговата съпруга.

Решението подлежи на обжалване при условията на чл.280 от ГПК пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____