

# РЕШЕНИЕ

№ 273

гр. Ямбол, 17.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ЯМБОЛ, II ВЪЗЗИВЕН СЪСТАВ**, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Красимира В. Тагарева

Членове: Галина Ив. Вълчанова Люцканова  
Яна В. Ангелова

при участието на секретаря П. Г. У.

като разгледа докладваното от Красимира В. Тагарева Въззивно гражданско дело № 20222300500050 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на И. И. С. и К. Н. С., двамата от гр.\*\*\*\*\*, подадена от пълномощника им адв.А. Т., против Решение №335 от 05.11.2021г., постановено по гр.д. №963/2021г. по описа на ЯРС, с което са отхвърлени предявените от въззивниците искове - главен и евентуален по чл.108 ЗС за признаване за установено по отношение на ответниците Л. Н. Г., П. И. Г. и М. Н. Б., тримата от гр.\*\*\*\*\*, че И. С. и К.С. са собственици по силата на договор за гледане и издръжка или И. С. по наследство, на недвижимия имот, представляващ реална част от заснетия по сегадействащата КК и КР на гр.Ямбол имот с идентификатор 8737.540.149, която част е с неправилна конфигурация и е със следните граници: север - улица; изток - съществуваща на мястото материализирана ограда между двата съседни имота - 8737.540.149 и 8737.540.150; юг - зид на съществуващи на мястото второстепенни постройки; запад - кадастрална и регулационна граница между двете съседни дворни места по кадастралния и регулационен план от 1953 год., която спорна реална част от 30 кв.м./17 кв.м. е по заключение на вещото лице, очертана в скица № 13 към заключението на вещото лице между червената и зелената линия и с административен адрес на същата гр.Ямбол, ул."Страхил войвода" №56 и за осъждане на ответниците да предадат на ищите владението върху посочената спорна реална част.

Оплакването на въззивниците е за неправилност на решението на ЯРС, поради нарушение на материалния и процесуалния закон, и необоснованост. Сочи се във въззивната жалба, че районният съд неправилно е изградил изводите си за собствеността на ищите и на ответниците и за предметния обхват на титулите им за собственост, изхождайки само от квадратурата на имотите, без да съпостави съдържанието на титулите за собственост с графичното отразяване на собствеността в кадастралните и съответно регулационните граници на имотите, игнорирайки парцеларната индивидуализация на продавания имот по установените регулационни и кадастрални граници и без да съобрази принципното правно положение, че площта на един поземлен имот, посочена в придобивната сделка за имота, не е решаващ индивидуализиращ белег. Също неправилно съдът включил в обосновката на

изводите си наличието на данни за придадени към имота на ищците 30 кв.м., като тези 30 кв.м. в разсъжденията си съдът погрешно заместил със спорната реална част от около 17 кв.м. За тези придадени 30 кв.м. въззивниците сочат, че нямат нищо общо със спорния терен, тъй като от заключението и скиците на вещото лице е установено, че придаването е станало не по западната граница на УПИ VIII-2100, а по неговата източна такава, че придаването не е от имот 2100, а от имот 2101, който е съвсем различен от имота на ответниците и към който ответниците нямат никакво отношение и че придаването е на реална част от имот с площ от 30 кв.м., която е различна и не е идентична с процесната и няма нито един обективен критерий, който да обвърже придаваемите към имота на ищците 30 кв.м., придадени от имот 2101, със спора за собственост върху реална част от имот 2100 по кадастралния и регулационен план на града от 1958г. За процесната реална част от имот 2100 въззивниците изтъкват, че не може да е придаваема, тъй като става дума за разделяне на имот 2100 на две части и след разделянето собственикът и на двете е останал все един и същ. Според въззивниците, районният съд неправилно е обосновал крайните си изводи и с границите на дворното място, които са били нанесени по плановете след покупката през 1958г. на имота от бащата на ищцата - от 1965г. и по-късно, както и с изпълнените след тази покупка застроявания. При формиране на изводите си съдът не съобразил обстоятелството, че предметният обхват на една прехвърлителна сделка за поземлен имот и съответно границите на прехвърлената собственост се определят само и единствено по плана, който е действал към момента на сключването на конкретната сделка, а не по последващ план, съдът не е съобразил, че при извършването на една разпоредителна сделка с недвижим поземлен имот правото на собственост се прехвърля в съответните кадастрални и/или регулационни граници, а не по фактическите граници, по които евентуално има изградена ограда и оградата в случая е изцяло ирелевантна, тъй като по делото не е поставен въпрос за придобиване на терен по давност. Също неправилно съдът не съобразил отговорите на вещото лице по изслушаната СТЕ, която изяснила кадастралната и регулационна история на процесния имот, което довело и до нарушение на материалния закон. Съдът не съобразил обстоятелството, че проследяването на последващите изменения на действащите за процесния имот плановете не може да обоснове наличието на придобивно основание в полза на ответниците за процесния имот. Излагайки установените от вещото лице регулационни отреждания, въззивниците са обобщили, че каквито и регулационни изменения да са настъпили във времето за процесния имот след покупката от страна на бащата на ищцата през 1958г., те не касаят нито първа по ред регулация, нито отчуждаване на процесната част за обществени мероприятия и изобщо не става дума за регулационни изменения с непосредствен отчуждителен ефект, и след като няма отчуждаване на имота в полза на ответниците по регулация, а имотът е придобит през 1958г. от праводателя на ищцата, то собствеността върху процесния имот е към момента на придобиването на имота, а ответниците не са представили доказателства за нито една последваща сделка, която да ги легитимира като собственици на процесния терен, като и последвалите след 1958г. кадастрални и регулационни плановете също не установяват осъществено правно основание, което да легитимира ответниците като собственици. При формиране на крайните си решаващи изводи съдът не съобразил и представеното пред него гр.д. № 4381/2017г. по описа на ЯРС и влязлото в сила решение на съда по това дело, респ. указанията на ВКС, дадени в определението за недопускане на касационното обжалване по това дело. Този пропуск на съда бил съществен, не само защото се касаело за спор между същите страни, но и защото спорът бил за част от един и същи терен - теренът, включен неправилно в кадастралната единица на ответниците при изменението на плановете от 1975г. насетне и споровете по двете дела са при установена една и съща фактическа обстановка. Несъобразяването на влязлото в сила съдебно решение по предходното дело и в частност формираната по това дело практика на ВКС обусловило абсурдния краен резултат, постановен от ЯРС с обжалваното решение, при който се оказва, че и двете части от имот 2100, предмет на двете дела - 8 кв.м. спорни по предходното дело и 17 кв.м. спорни по настоящото дело, попадат в регулационните граници на закупения от бащата на ищцата парцел VIII-2100; че по отношение на този парцел са действали във времето все едни и същи установени и по двете дела кадастрални и регулационни плановете, и че при една и съща фактическа обстановка бащата на ищцата е придобил 8 -те кв.м., предмет на спора по предходното дело, но не е придобил иначе все така закупените със същия нотариален договор 17 кв.м., които са спорната част по настоящото дело. Също неправилно съдът приел, че по делото не е проведено пълно доказване на правото на собственост на ищците върху процесните 17 кв.м. терен.

По тези подборно изложени съображения въззивниците молят обжалваното

решение на ЯРС да бъде отменено изцяло, като бъде постановено друго решение от въззивния съд, с което предявената претенция да бъде уважена, с присъждане на направените разноски пред двете съдебни инстанции по същество.

С писмения отговор въззиваемите Л.Г., П.Г. и М.Б., чрез адв.В., са оспорили въззивната жалба с подробни доводи за нейната неоснователност по всяко от оплакванията и при споделяне изводите на районния съд са посочили, че обжалваното решение е правилно, постановено след съвкупна преценка на всички събрани по делото доказателства, вкл. заключението на вещото лице и при правилно приложение на материалния закон. Изтъкнали са, че от датата на придобиване на имота от праводателя на ищците, за имота са одобрени три плана - от 2001г., 2007г. и 2008г. и във всеки от плановете границите на имота не са били променяни, съответстват на КК от 2005г. и площта на имота по документа за собственост е от 308 кв.м., а предходно развилят се спор между страните не е от решаващо значение за настоящия правен спор. Въззиваемите също са заявили искане за присъждане на разноските пред настоящата инстанция.

В о.с.з. въззивната жалба се поддържа от пълномощника на въззивниците адв.Т., който пледира за отмяна на обжалваното решение и уважаване на предявения ревандикационен иск, с присъждане на разноските по делото пред двете съдебни инстанции по същество.

Въззиваемите, чрез пълномощника си адв.В., оспорват жалбата и молят за потвърждаване на първоинстанционното решение като правилно и законосъобразно, като подробни съображения излагат в писмена защита.

ЯОС намира, че въззивната жалба е процесуално допустима, тъй като е подадена от легитимирани страни, в срок, поради което следва да се разгледа по същество.

За да се произнесе, въззивната инстанция приема следното:

Производството пред районния съд е образувано по осъдителни искове за собственост – главен и в условията на евентуалност по чл.108 ЗС за ревандикация на реална част от поземлен имот с площ, първоначално заявена от 30кв.м. и уточнена по-късно от 17кв.м.

Ищците И. С. и К. С., като собственици на 1/2 ид.част от ПИ с идентификатор 87374.540.150 по КК на гр.\*\*\*\*\* са поддържали, че ответниците Л.Г., П.Г. и М.Б., които са съсобственици на съседния на ищцовия имот - ПИ с идентификатор 87374.540.149, без основание са навлезли в имота на ищците и са завзели част от него – спорната площ от 30/17кв.м., която площ е отразена на комбинираната скица на л.15 от делото, заключена между граничната линия, отразена в зелен цвят и червената линия, по която е материализираната ограда между двата съседни имота, като същата реална част неправилно е заснета в имота на ответниците. За спорната реална част от имота им ищците са поддържали, че праводателят на ищците С.и я е придобил с нот.акт №72/1958г. като част от дворното място в онези граници, които са установени от регулационния план от 1953г. и тази спорна част неправилно е заснета в кадастралната карта като част от имота на ответниците. Към основанието на предявения иск ищците са посочили и влязлото в сила решение на ЯРС по гр.д.№637/2019г., потвърдено от ЯОС и недопуснато до касационно обжалване от ВКС, с което е отхвърлен предявеният от ищците по това дело, сега ответници по настоящото дело, иск по чл.108 ЗС за 8кв.м. площ, заснета също като част от имота на ищците по това дело, сега настоящи ответници. По главния иск настоящите ищци са поискали установяване на правото им на собственост върху спрната част, като придобита на основание сключения от тях договор за издръжка и гледане, а евентуалният – правото на собственост на ищцата И. С., придобито по наследство.

С отговора на исковата молба ответниците са оспорили исковете като неоснователни, с възраженията, че общата по кадастралната карта и регулационния план на гр.Ямбол граница между двата съседни имота на страните съвпада изцяло и е в съответствие с правата им на собственост по нотариалните актове, като ищците са собственици на ПИ с идентификатор 87374.540.150 с площ от 308 кв.м., а ответниците Л.Г., П.Г. и М.Б. са съсобственици на съседния на ищцовия имот - ПИ с идентификатор 87374.540.149 с площ от 357 кв.м.; че границите на имотите са същите, както тези по плановете от 1975г., 1983г., 2001г. и 2007г., а разрешенето по предходния правен спор между същите страни не може да е от решаващо значение за настоящия спор.

Въз основа на събраните по делото писмени доказателства, вкл. по приложеното гр.д.№637/2019г. на ЯРС (преобразувано гр.д. № 4381/2017г.) и заключението на

изслушаната от него съдебно-техническа експертиза, районният съд е постановил обжалваното решение, с което е отхвърлил предявените главен и евентуален иск по чл.108 ЗС като неоснователни. За да постанови този резултат, първоинстанционният съд е приел, че главният иск, предявен от И. и К.С.и е неоснователен, тъй като спорният терен не е бил включен в предмета, в квадратурата на договора за гледане и издръжка по нот.акт №50/1993г., на основание на който ищците са станали собственици на имота в режим на СИО. Евентуалният иск, че ищцата И. С. е собственик на спорната част на основание наследство съдът е отхвърлил по съображения, че бащата на ищцата е закупил имот от 308кв.м. и независимо, че графически изчислената площ на имот УПИ VIII-2100 е 338кв.м./340кв.м., графичното очертаване е с придаваема площ по регулация от 30кв.м. от ПИ 2101 и ПИ 2102, или извън разпоредителната сделка, сключена от бащата на ищцата е останала придаваема площ от 30кв.м. Съдът е изложил мотиви, според които във времето са действали множество кадастрални и регулационни планове с настъпили изменения в графичната конфигурация на граничната кадастрална и регулационна линия между имотите на страните, но е приел, че фактически изградената на място ограда, разделяща двата съседни имота е била запазвана и че това е индигия за действителната воля на страните по договора по нот.акт №72/1958г.

Фактическата обстановка по делото не е спорна между страните и същата е установена с писмените доказателства, вкл. тези по приложеното гр.д.№637/2019г. на ЯРС (преобразувано гр.д. № 4381/2017г.), както и със заключението на вещото лице инж.Д., изготвило назначената от въззивната инстанция съдебно-техническа експертиза, изследвала историята и регулационния статут на имотите на страните:

Между страните не е спорно, че ищците са собственици на 1/2 ид.ч. от дворно място, съставляващо ПИ с идентификатор 87374.540.150 по КК на гр.Ямбол, а ответниците са собственици на съседния на техния недвижим имот – ПИ с идентификатор 87374.540.150 по КК на гр.Ямбол. За правата на собственост на страните върху имотите и регулационната история на двата имота е установено следното:

Най-старият документ за собственост е нот.акт за покупко-продажба № 217, т. I от 26.11.1927г., с който Л. Г. М. е закупила от П. Г. застроено и незастроено дворно място – двор с къща от две стаи на ул. "\*\*\*\*\*" със застроено място 60 кв.м и незастроено 340 кв.м и къща на ул. "\*\*\*\*\*" със застроено място 32 кв.м и незастроено 164 кв.м., или закупеният от Л. Г. М. през 1927г. имот е с обща площ от 596 кв.м. - застроено и незастроено дворно място.

През 1951г. е бил изработен и одобрен кадастрален план на гр.Ямбол, по който собственик на имота е Л. Г. М. и съгласно този кадастрален план имотът е получил идентификатор - пл. №\*\*\*\*, като имотът има спорна имотна граница на изток с имот пл. №\*\*\*\*.

През 1953г. е бил изработен и одобрен кадастрален, застроителен и регулационен план /КЗРП/ на гр.Ямбол, съгласно който собственик на имота е Л. Г. М. и имотът е получил идентификатор - пл. № 2100 в кв. 75. По регулационния план от 1953г. от имота пл. № 2100 в кв.75 са били обособени два регулационни парцела без номера, като по застроителния план в източния парцел на имот пл.№2100 е предвидено петно за масивна жилищна сграда. По този план е предвидена дворищна регулационна линия, която минава на изток от имотната граница между имот пл. № 2100 и имот пл. № \*\*\*\*\*, като според заключението на вещото лице, чрез приетата и одобрена през 1953г. регулация имотът на Л. Г. М. от 596 кв.м през 1927г., е станал с площ от 675 кв.м. Площта на източния парцел от имота на Л. М. по регулация е 355 кв.м, а площта на западния парцел по регулация е 320 кв., или общата площ на двата урегулирани парцела на Л. М. е 675 кв.м., като в архива на Община Ямбол липсват данни за протоколи за придаваеми части от изток към имота на Л. Г. М., липсват и документи за заплащане на обезщетение.

С нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 72 от 17.02.1958 г., т. I, дело №134/1958г. на ЯРС, Л. Г. М. е продала на Й. С. В. и на И. Х. В. - Дворно място от 308 кв.м., находящо се в гр\*\*\*\*\* на ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*, съставляващо парцел VIII, имот № 2100 от кв. № 75 по плана на гр. Ямбол, като данните за имота в този нотариалния акт са по КЗРП от 1953 г., който съгласно заключението на вещото лице е действащият план към 1958г. Според експерта, това, че имотът е получил идентификатор - парцел VIII, имот № \*\*\*\* от кв. № 75 по плана на гр. \*\*\*\*\*, е основание да се приеме, че в периода от одобряването на КЗРП през 1953г., до извършване на покупко-продажбата през 1958г. между Л. М. и Й.В. и И.В., е извършено попълване на регулационния план, като са били нанесени номера на

новообразуваните парцели от общия имот на Л. М. и по този начин източният парцел от имот пл. № 2100 е получил идентификатор парцел VIII, а западният - парцел VII. Имотът е посочен с идентификатора по плана от 1953 г. и съгласно нотариалния акт Л. Г. М. е продала на Й. С. В. и И. Х. В. парцел VIII, но продадената площ от 308 кв.м. на парцела не отговаря на площта му по план, която е 355 кв.м.

На 11.03.1958г. е било издадено строително разрешение №77 на Й. С. В. и И. Х. В. за построяването на жилищна сграда по одобрен проект в собственото им място, находящо се в гр.\*\*\*\*, на ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*\*\* - парцел VIII, като по КЗРП от 1953г. е предвидено застроително петно за изграждане на масивна жилищна сграда. На 27.07.1960г. е било издадено и строително разрешение № 377 на Й. С. В. и И. Х. В. за построяването на масивна ограда с дължина 20 м. по дадена строителна линия. На основание Строително разрешение №377 от 27.07.1960г. е бил издаден строителен протокол №\*\* от \*\*\*\*\* г. на Й. С. В. и И. Х. В. за определяне на строителна линия и ниво, съгласно чл. 133 от ППИНМ, като на окомерната скица в протокола е посочено мястото на оградата, която е по източната граница на парцел VIII и шИ.та на лицата на двата процесни парцела, съответно 13,50 м. за западния парцел VII-2100 на Л. Г. М. и 13,25 м. за източния парцел VIII-2100 на Й. С. В. и И. Х. ...

През 1965г. е бил изработен и одобрен със Заповед № 1070/29.04.1965 г. кадастрален и регулационен план на гр.Ямбол, но кадастърът е по плана от 1953г. и планоснимачните номера на имотите на Л. М. и на Й.В. и на И.В. са запазени както при плана от 1953г., което според вещото лице показва, че има попълване на кадастъра за определени имоти и квартали, но конкретно за процесните имоти няма промяна, като границите на двата имота по двата плана - от 1953г. и от 1965г., са без промяна. Процесните имоти получават нови идентификатори по регулация, като номерът на парцел VII 2100 се променя в парцел X-2100 за Л. Г. М., а номерът на парцел VIII-2100 се променя в парцел XI-2100 за Й. С. В. и И. Х. В., като номерацията на квартала остава непроменена - квартал № 75. Масивната жилищна сграда в парцел XI е била построена, а изградената масивна ограда между парцели XI-2100 на Й. С. В. и И. Х. В. и съседният на този парцел от изток - парцел XII-2101 е обозначена като материализирана, но не съвпада изцяло с регулационната граница по плана от 1965г. и въпреки това спорната имотна граница между имот пл. №2100 и имот пл.№2101 (на третите за спора лица) остава по плана, с посочването от страна на вещото лице, че в архива на Община Ямбол не се намират протоколи за придаваеми части и заплащане за тях.

През 1975г. е бил изработен и одобрен кадастрален и регулационен план на гр.Ямбол, по който процесните имоти са получили нови кадастрални идентификатори, съответно имот пл.№2434 за Л. Г. М. и имот пл. №2435 за Й. С. В. и И. Х.В. По този план кадастралната граница между двата процесни имота се е променила, като е изместена на изток към имот пл. № 2435 на Й.В. и И.В. При извършената проверка в Община Ямбол вещото лице не е установило на какво основание тази кадастрална граница е променена, която е вътрешната регулационна граница между процесните два имота – липсват протоколи, съдебни решения от евентуални съдебни дела и пр., липсва и обяснителна записка как тази граница се измества по плана на изток ако е била променена с измерване.

По този регулационен план и двата имота попадат в УПИ XII с отреждане „За жилищен комплекс с подземни паркинги - гаражи“, променена е и номерацията на квартала, който от кв. 75 получава нова номерация - квартал № 33, но регулацията не е приложена по отношение на двата имота.

През юни 1975г. В. Г. Й., която е дъщеря на Л. Г. М. и майка на ответницата Л. Н. Г., с нот.акт за дарение на недвижим имот № \*\*\*\* от 23.06.1975г., т. IX, дело № \*\*\*\*\* г. на ЯРС, е дарила на дъщеря си Л.Г. 20/320 ид.части от дворното място, цялото от 320 кв. м., съставляващо парцел X-2100 в кв.75 по плана на града, заедно с цялата самостоятелна жилищна сграда, застроена върху 60 кв.м., като в нотариалния акт индивидуализацията на имота е с кадастрален и регулационен идентификатор по КРП на гр.Ямбол от 1965г.

През 1983г. е бил изработен и одобрен със Заповед № РД-140366 от 30.03.1983 г. кадастрален и регулационен план на гр. Ямбол, по който планоснимачните номера на процесните имоти са запазени както при КРП от 1975г., има промяна в номерацията на квартала, като кв.33 се променя на квартал №\*\*, а границите на имотите остават както при КРП от 1975г. По този регулационен план и двата имота попадат в УПИ I „За жилищно строителство и магазини“, имотните и регулационните граници на имотите са както при плана от 1975г., но регулацията също не е приложена по отношение на двата имота.

С нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот срещу гледане и издръжка №50 от 24.12.1993г., т.XIV, дело № 3942/1993г. на ЯРС, ищцата И. И. С., която към този момент е в брак с ищеца К. Н. С., е закупила от родилите си И. и И. В. недвижимия имот – 1/2 ид.част от дворно място, цялото от 308 кв.м, съставляващо имот пл. № \*\*\*\*\* в кв.39 по плана на гр. \*\*\*\*\* заедно с втория етаж от двуетажна масивна жилищна сграда. Имотът в нотариалния акт е описан съгласно КРП от 1983г., който е бил действащ към момента на сделката, посочен е само с кадастралния идентификатор, тъй като заедно с други имоти е бил отреден в общ УПИ I „За жилищно строителство и магазини“.

През 2001г. е изработен и одобрен със Заповед № I-A-876 от 18.12.2001 г. кадастрален и регулационен план на гр. \*\*\*\*\* , който е обезсилен с влязло в сила съдебно решение.

През 2005г. са изработени и одобрени със Заповед № РД-18-39/30.08.2005г. на изп. директор на АК кадастрална карта и кадастрални регистри за гр. \*\*\*\*\*. Имотите са получили нови идентификатори, които са действащи и към настоящият момент. Имотът на Л. Н. Г. и на наследниците на Л. Г. М. е получил идентификатор 87374.540.149, а имотът на И. и К. С.и - идентификатор 87374.540.150. Площите на имотите съответно са: за ПИ с идентификатор 87374.540.149 -357 кв.м, за ПИ с идентификатор 87374.540.150 - 308 кв.м.

С нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 140, т. IV, рег. № 4879, д. № 554 от 27.09.2007г. на нотариус С. Стоев, дъщерята на Л. М. - В. Г. Й. и Л. Н. Г. са продали на търговското дружество „ИНКОМ ПВ“ ООД недвижимия имот - ПИ с идентификатор 87374.540.149, целият с площ 357кв. м., като имотът е индивидуализиран с идентификатора си по КККР на гр. Ямбол от 2005 г. и с данните по регулационния план от 1965г.

През 2007г. е изработен ПУП-ПРЗ за ЦГЧ на гр. Ямбол, който е действащият към настоящия момент. ПИ с идентификатор 87374.540.149 по КККР на гр. Ямбол съставлява УПИ XII-149 в кв. 37 по регулационния план на гр. \*\*\*, а ПИ с идентификатор 87374.540.150 по КККР на гр. Ямбол съставлява УПИ XIII-150 в кв. 37 по регулационния план на гр. Ямбол. Според вещото лице, дворищните регулационни линии на процесните имоти се припокриват с кадастралните граници. След изготвянето, приемането и одобряването на КРП на гр. \*\*\*\*\* през 1975г., няма промяна в границите на имотите, както кадастралните, така и регулационните.

С нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 39, рег. № 2200, д. № 162 от 25.06.2009г. на нотариус С.С., дружеството „ИНКОМ ПВ“ ООД с. Могила, действащо чрез управителя П.П., е продало на Л. Н. Г., която е в брак към този момент с П. Г. 20/357 ид.ч. от недвижимия имот - ПИ с идентификатор 87374.540.149, целият с площ 357кв. м., и на В. Г. Й. 337/357 ид.ч. от имота. В. Г. Й. е починала на 31.10.2013г. и нейните наследници по закон, двете ѝ дъщери - ответниците Л. Г. и М. Б. са придобили по наследство притежаваните от нея ид.части от собствеността на ПИ с идентификатор 87374.540.149.

През 2011г. по геодезическо заснемане от инж. В. С. е била изготвена и издадена от СГКК - Ямбол скица-проект № 3410/30.06.2011 г. за изменение на КККР за поземлени имоти с идентификатори 87374.540.161, 87374.540.150, 87374.540.149, 87374.540.140, 87374.540.138, сгради с идентификатори: 87374.540.150.5, 87374.540.150.4, 87374.540.150.3, 87374.540.150.2, 87374.540.150.1, 87374.540.149.1 От СПСК - Ямбол е бил издаден Акт № \*\* от 30.06.2011г. за непълноти и грешки в ПИ 87374.540.150 по кадастралната карта на гр. \*\*\*\*\*, общ.\*\*\*\*, който не е влязъл в сила, поради неподписването му от всички заинтересовани лица.

За другата 1/2 ид.част от имота на ищите – ПИ с идентификатор 87374.540.150 по КК на гр.\*\*\*\* е установено, че същата е придобита с нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот по реда и при условията на ЗУПГМЖСВ № 196, т. IV, рег. № 5640, д. № 406 от 27.11.2013г. на нотариус С.С., от П. Л. Р. и Н. В. В., които са закупили от Г. и М. К. 1/2 ид. ч. от ПИ с идентификатор 87374.540.150, целият с площ от 308 кв.м, и целият първи етаж, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 87374.540.150.1, със застроена площ 83 кв.м, находящ се в гр.\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*\*, заедно с прилежащото към първия етаж избено помещение с площ от 41,5 кв.м.

При извършения оглед на място вещото лице е установило, че между процесните два имота има ограда с частично изградени ивични основи и телена мрежа с различна височина, опъната на високи бетонови колове. Върху тези бетонови колове е изграден асмалък и бетоновите колове служат за подпора на винкелната конструкция на асмалъка. Вещото лице е посочило, че съществуващата на място ограда започва от североизток от

тухлена колона, разположена западно от входната врата на ПИ 87374.540.150 /на ищците/, продължава на югозапад и завършва до двете съседни сгради, разположени в югозападната част на ПИ 87374.540.149 и ПИ 87374.540.150, в дъното на двата имота. Вещото лице при изслушване на заключението по реда на чл.200 ГПК е категорично, че за съществуващата ограда между двата процесни имота няма издадено строително разрешение и тази ограда не е материализирана, като посоченото по-горе строително разрешение (№377/27.07.1960г. и протокол №22/05.08.1960г., с който е дадена строителна линия за ограда) е издадено за оградата, построена между имота на ищците и съседния им имот от изток, който имот е на третите за спора лица. На изготвената от вещото лице скица – Приложение №3 към заключението, в черен цвят са границите на имотите и контурите на сградите по КККР на гр.Ямбол, а в червен цвят са резултатите от извършеното геодезическо измерване, като червената линия между двата имота е на мястото на бетоновите колове и телената ограда, която ги разделя. Според заключението на вещото лице, по скица площта на ПИ 87374.540.149 е 357кв.м., по цифров модел -357,161кв.м., а реалната ползвана площ от ответниците – 345,821кв.м. По скица площта на ПИ 87374.540.150 е 308кв.м., по цифров модел- 307,721кв.м., а реалната ползвана площ от ищците и другите съсобственици – 319,061кв.м. Даденото от вещото лице заключение е, че кадастралната карта на гр.Ямбол от 2005г. повтаря границите на процесните имоти по планове от 1975г., 1983г. и 2001г., като през 1975г. след промяната на границата между двата имота тя остава в кадастралната карта, но приложеният регулационен план преди одобряването на КК от 2005г. е този от 1965г., който повтаря плана от 1953г. със същите граници и нови идентификатори. През 1958г., когато праводателят на ищците е закупил имота, действащият план е КЗРП от 1953г., по регулацията на който план парцел VII -2100, този на ответниците е с графично измерена площ от 320кв.м., а закупеният от праводателя на ищците парцел VIII-2100 е с площ от 355кв.м., като общата площ на имот пл.№\*\*\*\* е 675кв.м. За поставената на място и съществуваща ограда между двата процесни имота вещото лице е категорично, че не съответства на нито една граница от нито един от планове.

Със заключението по поставената му допълнителна задача вещото лице инж.Д. е изготвило комбинирана скица, на която процесната спорна между страните реална площ е в размер на 29кв.м. и същата е между зелената линия, която отразява регулацията по плана от 1965г. и червената линия от геодезическото измерване, която отразява границата на материализираната на място ограда между двата имота, като цялата площ е заключена между т.т.1, 2, 3, 4, 5 и 7 на комбинираната скица.

От приложеното гр.д.№637/2019г. по описа на ЯРС (преобразувано гр.д. № 4381/2017г. на ЯРС) е установено, че в предмета на това дело е бил предявеният от ищците по това дело Л.Г., П.Г. и М.Б., настоящи ответници по делото, против ответниците по това дело И. С. и К.С., сега ищци, и П.Р. и Н.В. осъдителен иск за собственост по чл.108 ЗС на реална част от 8кв.м. от ПИ 87374.540.149, която реална част е заключена между вътрешната граница на имотите и поставената на място ограда между имотите. По посоченото гр.д. №637/2019г. по описа на ЯРС установената фактическа обстановка е същата, която е разкрита и по настоящото дело, като с влязлото в сила решение по делото предявеният от Л.Г., П.Г. и М.Б. иск е отхвърлен като неоснователен. Според решаващите мотиви на въззивния съд, налице е грешка в кадастралния план, като погрешно е била заснета границата между двата съседни имота не на мястото, на което тя се намира; прието е, че спорната площ от 8кв.м. се е включвала в .Р. и В.

При така установената по настоящото дело фактическа обстановка, въззивният съд прави следните правни изводи:

Обжалваното решение на ЯРС е валидно и допустимо, но частично неправилно.

Предявеният главен иск по чл.108 ЗС е иск за признаване правото на собственост на ищците, придобито на основание договор за издръжка и гледане и предаване на владението върху реална част от недвижим имот с площ от 30кв. м., представляваща част от ПИ 87374.540.149 по КК на гр.\*\*\*\*, която реална част е заключена между поставената на място ограда между имотите на страните и вътрешната регулационна линия между имотите по КРП от 1953г. и е индивидуализирана, съобразно комбинираната скица на вещото лице инж.Д., посочена като площ от 29кв.м. и заключена между зелената и червената линия, между точки 1, 2, 3, 4, 5 и 7.

Съгласно чл.43, ал.1, т.5 от ЗКИР, границите на поземлените имоти в урбанизираните територии се установяват след анализиране данните от: а) означеното на място състояние в съответствие с правото на собственост; б) съществуващите на място

материализирани граници, когато не са означени по реда на буква "а"; в) планове и карти, посочени в чл.41, ал.1, т.1 и 3; г) регулационните планове при приложена дворищна регулация. След отмяната на ЗТСУ, законът защита регулационните граници на имотите по влезлите в сила и приложени дворищнорегулационни планове като имотни граници, съгласно нормата и на параграф 5, ал.1 от ПЗР на ЗКИР. Или отговорът на въпроса за собствеността на спорните 30 кв.м. изисква проследяване на регулационната история на двата съседни имоти, както и на местоположението на регулационната граница между тях. Последното се извежда от посочената разпоредба на параграф 5, ал.1 от ПЗР на ЗКИР, съгласно която регулационните линии по приложен дворищнорегулационен план се отразяват в кадастралната карта като имотни граници на поземления имот. Затова в производството по иск за собственост подлежи на изследване положението на имота по плановите, предхождащи одобряването на кадастралната карта, като се съобразява дали има прилагане на регулацията по тях, което би обусловило трансформиране на регулационните граници в имотни. От установеното следва да се направи извод дали има несъответствия между отразеното в одобрената кадастралната карта и действително притежаваното от ищците право на собственост. Предмет на доказване по делото са всички последователни регулационни промени, прилагането или неприлагането на дворищнорегулационните планове, съответно - прекратяване на отчуждителното им действие, съобразно разрешенията, дадени в ТР № 2/1993 г. на ОСГК на ВС и ТР № 3/2010 г. на ОСГК на ВКС, и всички други факти, водещи до промяна на границите. Следва да се има предвид също, че когато от един имот се образуват два или повече УПИ, регулацията се счита приложена от влизане в сила на регулационния план, тъй като в подобна хипотеза няма придаване на части от съседни имоти, съответно не се заплаща обезщетение за такива части.

В случая от приетото във въззивната инстанция заключение на вещото лице инж. Д., извършило съдебно-техническата експертиза, което се кредитира като обективно и компетентно, по делото е установено, че първият кадастрален план за процесните два имота е от 1951г. и по него за двата имота - на ищците и на ответниците, който е бил един имот на собственика Л. М., е бил определен идентификатор пл.№ 2100. С КЗРП от 1953г., от общия на Л. М. имот с идентификатор пл. №\*\*\*\*\* в кв.75 с площ от 675 кв.м. са били обособени два регулационни парцела без номера, като източният парцел по регулация е с площ от 355кв.м., а западният - с площ от 320 кв.м. В периода от одобряването на КЗРП през 1953г., до 1958г. е било извършено попълване на регулационния план, като са били нанесени номера на новообразуваните два парцела от общия имот на Л. М.- източният имот от имот пл. №\*\*\* е парцел VIII с площ от 355 кв.м., а западния - парцел VII площ от 320 кв.м. През 1958г. праводателят на ищците е закупил 1/2 ид.част от имота, отразен като парцел VIII, имот 2100 в кв.75 по плана на гр.\*\*\*\*\*. Договорът за покупко-продажба, сключен с нот. акт от 1958г., с който имотът е посочен с площ от 308 кв.м. няма за последица промяна в регулационните граници на недвижимия имот, тъй като при одобрен регулационен план площта на имотите се отразява по техните регулационни граници, при което изводът е, че праводателят на ищците е придобил 1/2 идеална част от парцел VIII, имот 2100 в квартал 75, с площта му от 355 кв.м. и в регулационните му граници по плана от 1953г. Независимо, че през 1993г. ищците са придобили 1/2 ид.част от същия имот, индивидуализиран като имот №\*\*\*\* в квартал \*\* по плана на гр. Ямбол от 1983г. с площ също от 308 кв.м., правата им на съсобственици е върху имота, притежаван от праводателя им - с площта от 355 кв.м. и в регулационните граници по плана от 1953г. В този смисъл основателни са доводите на въззивниците и същите доводи се споделят от настоящата инстанция, че площта на един поземлен имот не е решаващият индивидуализиращ белег за поземлен имот, който е предмет на прехвърлителна сделка и че границите и площта на прехвърления имот се определят по плана, който е действал към момента на сключване на сделката.

По делото е установено, че с кадастралния и регулационен план на гр.Ямбол от 1965г. планоснимачните номера на процесните два имота са запазени както при плана от 1953г. и видно от комбинираната скица към първоначалното заключение на вещото лице инж.Д., вътрешната регулационна граница между двата имота е по черната линия, а на комбинираната скица към допълнителното заключение - по зелената линия.

Действително, с кадастралния и регулационен план на гр.Ямбол от 1975г. двата процесни имота са попаднали в общ УПИ с отреждане "За жилищен комплекс с подземни паркинжи - гаражи", като с този план кадастралната граница между двата съседни имота е била променена. Същата се е изместила на изток към имота на ищците - пл. №2435 по плана нот 1975г. По КРП от 1983г. и по КРП от 2001г. границите на имотите са останали същите като по плана от 1975г., а след изготвянето, приемането и одобряването на кадастралната



карта на гр.Ямбол от 2005г. границите на процесните имоти са нанесени по границите, съгласно плановете от 1975г., 1983г. и 2001г. При даденото от вещото лице инж.Д. заключение, че мероприятията по регулационния план от 1975г. не са били изпълнени и регулацията не е приложена, изводът, който се налага е, че имотните граници не са се превърнали в парцеларни. С регулационния план от 1975г. на гр.Ямбол е била променена определената с предходния план от 1965г. вътрешна регулационна граница между двата процесни имота, при което спорната по делото площ от 29 кв.м. е отредена като попадаща в имота на ответниците (а също и спорната площ от 8 кв.м., която е била предмет на предходния спор за собственост между същите страни). За това изменение от 1975г. обаче не е налице основание, поради което регулацията от 1975г. е опорочена.

При това положение следва да се заключи, че е налице грешка в кадастралната карта и че границата между имотите на страните по кадастралната карта следва да минава по регулационната такава по плана от 1965г., която е и имотна граница. Тъй като кадастралната карта не е съобразена с регулационната граница по регулационния план от 1965г. и спорната част от 29 кв.м. неправилно е заснета и приобщена към недвижимия имот на ответниците, т.е. при заснемането на имотите е допусната грешка, при констатираното несъответствие в одобрената КК и действителното правно положение, е основание да се приеме, че осъществяваната от ответниците фактическа власт върху спорната част е без основание и предявеният от двамата ищци осъдителен иск за собственост е доказан по основание, като следва да се уважи частично. Ищците се легитимират по договора за издръжка и гледане като собственици само на 1/2 идеална част от имота, част от който е спорната част от 29 кв.м., заснети в имота на ответниците, която площ е заключена между зелената и червената линия (по която е съществуващата на място ограда) и между точките т.т.1, 2, 3, 4, 5 и 7 на комбинираната скица на вещото лице инж.Д. към заключението по поставената допълнителна задача, която скица следва да бъде приподписана от съда, като представляваща неразделна част от решението.

Ищците не са процесуални субституенти на другите двама собственици за притежаваната от същите 1/2 ид. част от процесния имот, част от който е спорната част от 29 кв.м. и не могат да предявят иск в защита на техни права (чл.26, ал. 2 ГПК), поради което искът за ревандикация на цялата спорна част, до установения размер от 29 кв.м. е неоснователен и следва да се отхвърли.

Ответниците са заявили възражение за придобиване на спорната реална част по давност, но същото възражение на първо място е преклудирано, тъй като е заявено след приключване на съдебното дирене (чл.133 и чл.147, ал.1 ГПК). На следващо място, възражението е и недоказано, тъй като не е установен по несъмнен начин периода на осъществявано от ответниците владение - ищците сочат, че съществуващата на място ограда (по червената линия на комбинираната скица на вещото лице инж.Д.) е поставена преди повече от 20 години, но твърдението на ответниците пред въззивната инстанция е, че оградата е на място от 2013г. Не са налице и предпоставките на чл.200, ал.1 от ЗУТ за придобиване на спорната част по давност - владяната реална част да отговаря на изискванията за самостоятелен УПИ по чл.19 от ЗУТ.

Предвид всички изложени съображения, обжалваното решение на първата инстанция следва да се отмени като незаконосъобразно само в частта за 1/2 ид.част от спорната реална част от 29 кв.м. и да се постанови ново решение за уважаване на иска по чл.108 ЗС за притежаваната от ищците 1/2 ид. част от установената реална част от 29 кв.м., като в останалата му част обжалваното решение следва да се потвърди, тъй като е правилно като краен резултат.

При този изход на делото, решението на ЯРС следва да се отмени и в частта на присъдените на ответниците разноски за разликата над сумата 300 лв. (половината от 600 лв. разноски). Ищците на основание чл.78, ал.1 ГПК имат право на половината от направените по делото разноски пред първата и въззивната инстанции и такива следва да се присъдят в полза на ищцата И. С. (която е направила разноските) в размер на сумата общо 2715.30 лв. (половината от 2060лв. разноски пред първата инстанция за ДТ, адвокатско възнаграждение и разноски за вещо лице и половината от 3370,60лв. - разноски пред въззивната инстанция за ДТ, заплатено адвокатско възнаграждение и разноски за вещо лице).

На основание чл.78, ал.3 ГПК ответниците имат право на половината от направените разноски пред въззивната инстанция и такива следва да им се присъдят в размер на 400 лв.- заплатено адвокатско възнаграждение.

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** Решение №335/05.11.2021г. по гр.дело №20212330100963 по описа за 2021г. на Ямболски районен съд **в частта**, с която е отхвърлен предявеният от И. И. С. и К. Н. С., против Л. Н. Г., П. И. Г. и М. Н. Б. иск по чл.108 от ЗС за 1/2 ид.част от реална част от заснетия по действащата КК и КР на гр.Ямбол имот с идентификатор 87374.540.149, с неправилна конфигурация и с граници:от север улица; от изток - съществуваща на място ограда между съседните имоти - имот с идентификатор 87374.540.149 и имот с идентификатор 87374.540.150; от юг - зид на съществуващи на място второстепенни постройки, от запад кадастрална и регулационна граница между двата съседни имота по кадастралния и регулационен план от 1953г., с площ на реалната част от 30 кв.м./17 кв.м. по заключение на вещо лице, очертана в скица 13 към заключението на вещото лице пред първата инстанция, **както и в частта**, с която И. И. С. и К. Н. С. са осъдени да заплатят на Л. Н. Г., П. И. Г. и М. Н. Б. направените по делото разноски за разликата над сумата 300 лв., **КАТО ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ПРИЗНАВА** за установено по иска с правно основание чл.108 от ЗС, предявен от И. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\* и К. Н. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр.\*\*\*\*\*, ж.к. "\*\*\*\*" бл. \*, вх. \*, ап. \*\* против Л. Н. Г. от гр.\*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*, с ЕГН \*\*\*\*\*, П. И. Г. от гр.\*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*, с ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Б. от гр.\*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*, вх. \*, ет. \*, ап. \*\*, с ЕГН \*\*\*\*\*, че И. И. С. и К. Н. С. **са собственици на 1/2 идеална част от реална част с площ от 29 кв.м. от недвижим имот - ПИ с идентификатор 87374.540.149 по КК на гр.\*\*\*\*\*,** заключена между зелената и червената линия, между точки т.т.1, 2, 3, 4, 5 и 7 на комбинирана скица на вещото лице инж.В. Д. към заключението му пред ЯОС вх.№5043/31.10.2022г., която скица е приподписана от съда и представлява неразделна част от решението **И**

**ОСЪЖДА** Л. Н. Г. от гр.\*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*" № \*\*, с ЕГН \*\*\*\*\*, П. И. Г. от гр.\*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*, с ЕГН \*\*\*\*\* и М. Н. Б. от гр.\*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № \*\*, вх. \*, ет. \*, ап. \*\*, с ЕГН \*\*\*\*\*, да предадат на И. И. С., с ЕГН \*\*\*\*\* и К. Н. С., с ЕГН \*\*\*\*\*, двамата от гр. \*\*\*\*\*, ж.к. "\*\*\*\*\*" бл. № \*, вх. \*, ап. \*\*, **1/2 идеална част от реална част с площ от 29 кв.м. от недвижим имот - ПИ с идентификатор 87374.540.149 по КК на гр.\*\*\*\*\*,** заключена между зелената и червената линия, между точки т.т.1, 2, 3, 4, 5 и 7 на комбинирана скица на вещото лице инж.В. Д. към заключението му пред ЯОС вх. №5043/ 31.10.2022г., която скица е приподписана от съда и представлява неразделна част от решението.

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение №335/05.11.2021г. по гр.дело №20212330100963 по описа за 2021г. на Ямболски районен съд **в останалата му част.**

**ОСЪЖДА** Л. Н. Г., П. И. Г. и М. Н. Б., с посочени по-горе данни, да заплатят на И. И. С., с посочени по-горе данни, на основание чл.78, ал.1 ГПК направените разноски пред първата и пред въззивната инстанции в размер на сумата общо 2 715,30лв.

**ОСЪЖДА** И. И. С. и К. Н. С., с посочени по-горе данни, да заплатят на Л. Н. Г., П. И. Г. и М. Н. Б., с посочени по-горе данни, на основание чл.78, ал.3 от ГПК направените разноски пред въззивната инстанция в размер на сумата 400лв.

**Решението** подлежи на касационно обжалване пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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