

РЕШЕНИЕ

№ 3606

гр. София, 28.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СВЕТОЗАР Д. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разглежда докладваното от СВЕТОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20231110119847 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на /фирма/ срещу С. Т. Л..

Ищецът твърди, че въз основа на нот. акт № ***, том 1, рег. № ****, дело № 157/29.07.2007г. за покупко-продажба придобил четири урегулирани поземлени имота (УПИ), представляващи: 1/ УПИ ***** с площ от 999,70 кв. м.; 2/ УПИ ***** с площ от 985,30 кв. м.; 3/ УПИ Х-*** с площ от 571,40 кв. м.; и 4/ УПИ ІХ-*** с площ от 657,10 кв. м., всички от кв. 5 по плана на София, Б., утвърден със заповеди № 197/29.04.1991г. и № 1148/28.09.2001г. Посочва, че след покупката заградил всичките имоти с бетонна ограда и решетъчни пана, а впоследствие изградил в тези имоти и смесен тип сграда – шоурум, офис, ателие и складова част. Впоследствие тези четири поземлени имота били обединени регулационно в един общ парцел – УПИ № ХVІІІ-***,*** с обща площ от 3213,50 кв. м. При нанасянето на имота в КККР му бил отреден идентификатор с № 07106.1420.728, но бил нанесен с по-малка площ, отколкото е в действителност, а именно 3112 кв. м. Площта от 101,50 кв. м. според КККР била придаден към съседния имот на ответника с идентификатор № ***** и към имот с идентификатор № *****. Ищецът инициирал процедура по изменение на КККР, но била издадена заповед, с която бил постановен отказ, предвид че от ответника постъпило възражение и имало материален спор за собственост. Посочва, че изначално тази реална площ принадлежи към неговия имот по силата на горепосочения нот. акт за покупко-продажба, а евентуално била придобита по давност въз основа на явно и непрекъснато владение в периода 21.10.2010г.-14.11.2022г.

С оглед изложеното, моли за постановяване на решение, с което да бъде признато за установено в отношенията между страните, че ищецът е собственик въз основа на договора за покупко-продажба, а евентуално въз основа на изтекля придобивна давност, на реална част с площ според експертното заключение от 77 кв. м.

и обозначена по точки 13-15-16-17-13 от приложение № 9 към него, която част погрешно е отразена в КККР към имота на ответника и като самостоятелен имот с идентификатор № *****, както и да бъде отменен („обезсилен“) частично нот. акт за собственост върху недвижим имот, придобит по регулация № 47, том 14, дело № 2670/1993г., издаден на ответника.

Ответникът е подал отговор на исковата молба в законоустановения срок, с който оспорва предявения иск. Посочва, че с нот. акт № 40, том 4, дело № 519/16.03.1962г. придобил собствеността върху урегулирано празно място, представляващо УПИ № XII-****, кв. 5 по плана на с. Б., с площ от 996 кв. м. и неуредени сметки по регулация за 189 кв. м., при граници: улица и парцели XIII, XIV и X. С нот. акт № 47, том 14, дело № 2670/14.10.1993г. бил признат за собственик на придадено по регулация към собствения му имот дворно място с площ от 189 кв. м., представляващо част от имоти с пл. № 253 и пл. № ***, като придаваемото място било придобито по силата на утвърдения със заповед № 197/1991г. дворищно-регулационен план на с. Б.. Към настоящия момент имотът на ответника бил отразен в КККР като ПИ с идентификатор № ***** с площ от 983 кв. м. и ПИ с идентификатор № ***** с площ от 38 кв. м., като по графични данни имотът му УПИ *****, кв. 5 от действащия план за регулация бил с площ от 1017 кв. м. Поддържа, че от придобиване на собствеността до настоящия момент упражнява непрекъснато и необезпокоявано владение върху цялата площ, като оспорва друго лице да е владяло част от имота.

Съобразно изложеното, моли за отхвърляне на предявения иск.

Съдът, като съобрази събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и обсъди доводите на страните, намира следното:

Предявени са за разглеждане обективно евентуално съединени установителни иски с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 54, ал. 2 ЗКИР и с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1 ЗС вр. чл. 54, ал. 2 ЗКИР.

Съобразно задължителните разяснения, дадени в ТР № 8/23.02.2016г. по тълк. дело № 8/2014г., ОСГК на ВКС, искът с правна квалификация чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, аналогична с действащата редакция на чл. 54, ал. 2 ЗКИР /ДВ, бр. 49 от 2014г./, е положителен установителен иск за собственост. Предмет на делото по този иск може да бъде установяването на правото на собственост върху имот, който въобще не е бил заснет като самостоятелен поземлен имот в кадастралната карта /при непълнота на кадастралната карта/, или установяването на правото на собственост върху реална част от поземлен имот, която грешно е заснета в границите на записания на името на ответника поземлен имот, вместо в границите на записания на името на ищеца поземлен имот /грешка в кадастралната карта/. Разпоредбата на пар. 1, т. 16 от ДР на ЗКИР /нова - ДВ, бр. 49 от 2014 г./ определя непълнотите или грешките в кадастралната карта като "несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти спрямо действителното им състояние към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри". Когато тези несъответствия не са свързани със спор за право на собственост, поправянето им се извършва по административен ред. Когато непълнотите или грешките на основните данни в кадастралната карта или кадастралния регистър са свързани със спор за материално право, те се отстраняват след решаване на спора по съдебен ред съгласно чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, аналогична с действащата редакция на чл. 54, ал. 2 ЗКИР /ДВ, бр. 49 от 2014г./. Спорът за материално право най-често се изразява в това, че реална част от един недвижим имот е заснета към съседен имот или цял имот не е заснет като самостоятелен, а е инкорпориран в съседен имот. Искът по чл. 53, ал. 2,

изр. 2 ЗКИР /първоначална редакция/, идентичен с иска по чл. 54, ал. 2 ЗКИР /ДВ, бр. 49 от 2014г./, цели да установи безспорно пространствения обхват на правото на собственост с оглед правилното му отразяване в кадастралната карта.

Ищецът в производството се легитимира като собственик въз основа на нот. акт № ***, том 1, рег. № ****, дело № 157 от дата 29.07.2007г., съставен от нотариус С. К.. С този нотариален акт /фирма/ продава на /фирма/ следните имоти, находящи се в /населено място/, а именно:

А) УПИ (парцел) № ***** от кв. 5 по плана на София, Б., утвърден със заповеди № 197 от 29.04.1991г. и № 1148 от 28.9.2001г., с площ по нотариален акт и графически данни 999,70 кв. м., при граници по скица: улица, УПИ *****, УПИ *****, УПИ *****, УПИ ***** и УПИ *****;

Б) УПИ (парцел) № ***** от кв. 5 по плана на София, Б., утвърден със заповеди № 197 от 29.04.1991г. и № 1148 от 28.9.2001г., с площ по нотариален акт и графически данни 985,30 кв. м., при граници по скица: улица, УПИ *****, УПИ IV-***, УПИ IV-*** и УПИ X-*****

В) УПИ (парцел) № X-*** от кв. 5 по плана на София, Б., утвърден със заповеди № 197 от 29.04.1991г. и № 1148 от 28.9.2001г., с площ по нотариален акт и графически данни 571,40 кв. м., при граници по скица: улица, УПИ *****, УПИ IV-*** и УПИ IX-***;

Г) УПИ (парцел) № IX-*** от кв. 5 по плана на София, Б., утвърден със заповеди № 197 от 29.04.1991г. и № 1148 от 28.9.2001г., с площ по нотариален акт и графически данни 657,10 кв. м., при граници по скица: улица, УПИ № X-***, УПИ V-***, УПИ VII-*** и УПИ VIII-***.

Ответникът се легитимира с нотариален акт за продажба на недвижим имот по ЗРПНПНИ № 40, том 4, дело № 519 от дата 16.03.1962г., съставен от нотариус Христо Омарбалиев, съгласно който Д. М. В. продава на С. Т. Л. урегулирано празно (без сгради) дворно място, находящо се в плана на с. Б. – София с пространство цялото от 996 кв. м. с неуредени регулационни сметки за придаваемите се 189 кв. м., съставляващо парцел XII-**** в кв. 5 по плана на същото село, регулация утвърдена 1955г., при граници по скица: улица и парцели XIII, XIV и X. Представен е и нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по регулация, № 47, том 14, дело № 2670 от дата 14.10.1993г., съставен от нотариус В. М., съгласно който на основание писмо № 234 от 07-1993г. на ТОА „И.“, София, както и скица № 234 от 1993г. на ТОА „И.“, София, отдел Строителство и архитектура, и съгласно чл. 134 ЗТСУ, С. Т. Л. е признат за собственик на следния недвижим имот, придобит по регулация към собствения му парцел ***** от кв. 5 по плана на гр. София, с. Б., а именно: празно дворно място с пространство от 189 кв. м., което представлява част от имоти с планоснимачни номера 253 и ***, при съседи: С. Т. Л., М. М. Ш., Б. Ц. В. и улица. Придаваемото се място е придобито по силата на утвърдения със заповед № 197 от 1991г. на отдел Строителство и архитектура при ТОА „И.“, София, дворищно-регулационен план на село Б.. В нот. акт е удостоверено, че стойността на придаваемото се място в размер 2835лв. е изплатена напълно и внесена в на пощенски клон 1531 с квитанции № 0106, 0107 и 0108 от 1993г., като сметките са взаимно уредени съгласно нотариално заверено заявление. Посочено е, че актът се съставя по повод искането на ТОА „И.“, София, отправено с писмо № 234 от 07.06.1993г. и приложената към него скица от 1993г.

За изясняване обстоятелствата около измененията на имотите в кадастралните и регулационни планове, по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа експертиза, която не е оспорена от страните и съдът възприема като обективно и

компетентно дадена. От нея се установява, че първият регулационен план за с. Б. е от 1955г., като копие от него представлява приложение № 1 към експертизата. В кадастралната основа на този план са нанесени земеделски имоти, които са съществували преди влизане в сила на регулационния план. Имотът на ответника (допусната техническа грешка в експертизата според съдебния състав с посочване на ищеца) е образуван от част от имот с пл. № **** (807 кв. м.), придаваема част от имот с пл. № *** (2 кв. м.) и придаваема част от имот 275 (187 кв. м.). Придаваемите към парцела части са показани на приложение № 2 към СТЕ, като вещото лице е ползвало регулационният план от 1955г., който е бил актуален към момента на закупуване на имота от ответника през 1962г. Със зелен цвят са показани границите на старите имоти от кадастралната основа на плана от 1955г., а по контура на точки 1-2-3-4-5-8-9-11-1 са границите на ПИ ****, от който е образуван имота на ответника. Частта от ПИ ****, която попада в обхвата на парцел XII-**** от кв. 5 (закупен от ответника) е по контура на точки 2-3-5-7-8-9-2. Към тази площ е придадена площ от 3 кв. м. от ПИ *** (с червена щриховка по контура на точки 5-6-8-5) и площта от 186 кв. м. от ПИ 275 (с жълта щриховка по контура на точки 9-8-10-9). През 1971-72г. е направено заснемане на границите на имотите в кв. 5, като на имотите са записани нови номера. Имот с пл. № **** от предходния план е записан като ПИ ***, имот *** (част от него) е записан като ПИ ***, имот № 16 е записан като ПИ ***, а имот 275 (част от него) е записан като имот ПИ 253. Вещото лице посочва, че при заснемането върху изработената ръчна скица (приложение № 3) са вписвани имената на собствениците, както е отразяван и вида на оградите. От извадката от тази ръчна скица от 1971-72г. се вижда, че ПИ *** не е разделен, а е отразен като една ливада и в цялост е записан на Д. М. В. – продавач по сделката на ответника. Отражено е, че източната граница към момента на заснемането е била без ограда, като няма данни за уреждане на сметките по регулация за имота на ответника към този момент – нито по документи, нито по картни материали.

Със заповед № 191/29.04.1991г. е одобрен нов регулационен план за района на с. Б., отразен на приложение № 4 към СТЕ. В кадастралната основа на този план имотът на ответника е нанесен като ПИ ***. Уличната регулация по този план е изместена в южна посока, при което от юг към всички парцели от кв. 5 с лице към ул. „Б.“ се придават площи. За имота на ответника по този план е отреден УПИ *****, като в него има промени спрямо предходния регулационен план от 1955г. – в новия план са запазени северната и източната (към ищеца) граница по регулация, като са променени западната и южните граници. Тъй като западната граница е изместена в източна посока, като е изменен и ъгъла ѝ спрямо уличната регулация, площта на УПИ се намалява от западната граница, но поради придаването по регулация на площ от юг, отреденият парцел остава приблизително с една площ (992 кв. м.) спрямо този от 1955г. По този план за имота на ищеца са били отредени 5 парцела: XVII-***, XI-***, ***, X-***, IX-*** и VIII-***, **, всички от кв. 5. Вещото лице посочва, че в нот. акт на ответника от 1993г. е описана площ от 189 кв. м., която се придава към неговия имот от ПИ *** (стар ***) и ПИ 253 (стар 275). Към момента на съставяне на акта в сила е бил регулационният план от 1991г., като на комбинирана скица – приложение № 5 към СТЕ върху регулационния план от 1991г. са показани придаваемите площи по този план за образуване на УПИ *****. С жълта щриховка по контура на точки 1-2-3-4-7-8-1 е показана придаваемата площ от ПИ 253 с площ от 289 кв. м., а с червена щриховка е показана по контура на точки 5-6-7-5 придаваемата площ от 4 кв. м. от ПИ ***. Тъй като придаваемата площ към парцела на ответника от ПИ 253 (стар ПИ 275) е много различна по площ, а и нотариалният акт за собственост е очертал границите на имота на ответника съгласно регулационния план от 1955г., вещото лице по СТЕ счита, че площите, описани в нот. акт от 1993г., са в съответствие именно с този план,

въпреки записа в протокол № 2/25.03.1993г. (л. 78 от делото). Експертът разяснява, че границата на имота на ответника съгласно документите за собственост е по контура на точки 2-3-5-6-7-10-9-2, като това се потвърждава от приложения на л. 78 от делото протокол № 2 на ТОА И., от който се установява, че придаваемата площ от 187 кв. м. е от имота на Р. Ц. В. (вписан като собственик на ПИ 253 /стар ПИ 275/ - л. 204), а 2 кв. м. са от имота на М. М. Ш. (вписана в ръчната скица – л. 204 като М. М. Т.). На приложение № 5 вещото лице е отразило границите на парцел XII-**** в светло синя линия.

Вещото лице разяснява, че при попълване на неодобрения кадастрален план през 1996г. (ръчна скица – приложение № 6 към СТЕ) е попълнена границата на ПИ *** и ПИ 254, като източната граница на имота на ответника е преместена по източната граница на стар ПИ ****, въпреки че триъгълника по точки 3-4-5-3 от приложение № 2 до момента не е бил включван в имота на ответника и за него липсва документ за собственост. При попълването в неодобрения кад. план на ПИ *** (стар ПИ ***), попълненият имот е изместен в източна посока, при което е останала площ с триъгълна форма от стар ПИ *** между границата на стар ПИ *** и границата на попълнения ПИ ***, като тази площ е нанесена в кадастралния план като самостоятелен имот – ПИ 614.

С последваща заповед № 1148/28.09.2001г. (л. 110 от делото) е одобрено частично изменение на регулационния план за кв. 5 по отношение на парцелите на ищеца, като графичната част представлява приложение № 7 към СТЕ. С одобряването на тази заповед се променят страничните регулационни линии на парцели XVII-***, XI-***, ***, X-***, IX-*** и VIII-***, като се образуват нови УПИ *****, УПИ *****, УПИ X-***, УПИ IX-*** и УПИ VIII-*** от кв. 5. Предмет на нотариалния акт на ищеца от 2007г. са първите четири урегулирани поземлени имота според изменението на регулационния план именно от 2001г. На 14.11.2007г. на ищеца е издадено разрешение за строеж № 55 на ограда, като същото е издадено въз основа на регулационния план от 2001г., и трасировъчен план, изготвен от правоспособно лице по ЗКИР (л. 14-16 от делото). През 2010г. оградата е реализирана в съответствие с общите граници на закупените имоти.

Със заповед № РД-09-50-394 от 25.03.2009г. е одобрено изменение на плана за регулация по отношение на закупените от ищеца четири УПИ - УПИ *****, УПИ *****, УПИ X-***, УПИ IX-***, като същите са обединени в един УПИ XVIII-***,*** от кв. 5. Заедно с обединяването на четирите УПИ в един е променена западната регулационна граница на общия УПИ, като към УПИ ***** (имота на ответника) е придадена по регулация площта по контура на точки 13-15-16-17-13 от приложение № 9 към СТЕ в размер на около 77 кв. м. Вещото лице посочва, че няма данни за уреждане на сметки по регулация за тази площ, от която 38 кв. м. са част от бившия имот ***, а останала част от около 39 кв. м. са част от стар ПИ ****, която част от около 39 кв. м. още по регулационния план от 1955г. е била придадена към парцел XI-*** от кв. 5.

Със заповед № ***** от 03.04.2012г. е одобрена кадастралната карта за района на с. Б., като границите на имотите по кадастралната карта са получени от границите на нанесените в неодобрения кадастрален план имоти, при което границата на ПИ 07106.1420.728 и ПИ ***** е по границата на ПИ ***, нанесена в неодобрения кадастрален план от 1987г. Вещото лице посочва, че нанесената в КККР сграда с идентификатор *****.1 е некоректно нанесена, тъй като на място не се пресича от съществуваща ограда, минаваща по регулационната граница от 2001г.

В съдебната практика (Решение № 60120/26.10.2021г. по гр. д. № 77/2021г., I ГО на ВКС, Решение № 43/06.07.2022г. по гр. д. № 3263/2021г., II ГО на ВКС, Решение №

18/22.06.2012г. по гр. д. № 338/2011г., I ГО на ВКС и др.) е разяснено, че дворищно-регулационният план при действието на чл. 39 ЗПИНМ /отм./ и чл. 110 ЗТСУ /отм./ имааше непосредствено отчуждително действие. Придадените части от имоти към съседни парцели за упълномеряването им се считаха отчуждени по силата на заповедта за одобряване на дворищно регулационния план. Това действие обаче бе условно – ако регулацията бъде приложена. За прилагане по регулация са възможни три хипотези. Първата е чрез плащане. Регулацията се счита приложена, когато е изплатено придаваемото място чрез общински народен съвет съгласно пар. 105 ППЗИНМ /отм./, респективно сумата, съставляваща влязла в сила оценка на придаваемото място е преведена по сметка в ДСК съгласно чл. *** ППЗТСУ/отм./. Представянето на разписка за плащане на сумата също доказва плащане по общите правила на ЗЗД. Вторият способ за приложение на регулацията е налице, ако към датата на откриване на производството по изменение на дворищно регулационния план, придадените имоти са били заети по законоустановения ред (чрез доброволно отстъпване по реда на пар.102 ППЗИНМ /отм./, респективно чл. 111 ЗТСУ /отм./). Третата хипотеза е, когато е изтекла погасителната давност за вземането за обезщетение и е издаден нотариален акт за собственост по чл. 134, ал.3 ЗТСУ /отм./. Нотариалният акт за установяване правото на собственост върху придаваемото място по регулация в първите две хипотези се издава служебно по искане на общината с прилагане на обяснителна бележка и скица – пар. 108, ал.2 ЗПИНМ /отм./, респективно чл. 287 ППЗТСУ /отм./. Нотариалният акт по регулация е констативен - удостоверява, че условията за заемане на отчуждените с дворищно регулационния план части от съседни имоти са били изпълнени и служи като изпълнителен титул за въвод във владение на придадения имот от съдебния изпълнител, съгласно пар. 109 ППЗПИНМ /отм./, респективно за издаване на изпълнителен лист въз основа на него, съгласно чл. 284 ППЗТСУ /отм./ - Решение № 1362 от 19.07.1997г. на ВКС по гр. д. № 879/1996г., IV г. о.

В настоящия случай, от значение по делото са границите на имотите според актовете за собственост и дали има придаване на части по регулация според действалите дворищно-регулационни планове. Вещото лице по СТЕ е очертало границите на придобития от ответника през 1962г. имот, представляващ парцел XII-**** от кв. 5 по регулационния план от 1955г., като същият е очертан на приложение № 2 със синя линия по точки 2-3-5-6-7-10-9-2 и на приложение № 9 със червена линия по точки 14-13-17-20-14. Според заключението, регулационната граница между парцел XII-**** и парцел XI-*** е по контури на точки 13-17 от приложение № 9, тоест няма придаване на части по регулация между двата съседни имота (по източната граница на първия и по западната на втория). По този регулационен план от 1955г., а и според нотариалния акт на ответника от 1962г., за придобития от него имот има налични неуредени сметки по регулация за придаваеми се 189 кв. м., но от експертното заключение се установява, че тези реални части се намират преобладаващо по южната граница на имота - 187 кв. м. Тези сметки са били уредени чрез съставянето на констативния нотариален акт от 1993г., макар че към този момент действащ е бил регулационния план от 1991г. Това се потвърждава както от материалите по делото (констативния нот. акт и протокол № 2/25.03.1993г. /л. 78/ във връзка със записите на скицата на л. 204), така и от вещото лице, както и от показанията на свидетеля П.а, която заявява, че през хиляда деветстотин деветдесет и някоя година към имота на баща ѝ – ответника С. Л., били предадени тези около 187 кв. м., за които платили на трима души, и същите били изцяло по протежението на улицата – тоест, в южна посока на имота. Следователно, по регулационния план от 1955г. не е имало придаване на части между относимите към спора имоти и съответно не е имало уреждане на сметки.

Според заключението, по регулационния план от 1991г. границата между двата

парцела (вторият вече обособен като парцел № XI-****) е по контура на точки 13-17-12 от приложение № 9. Тоест, по този план границата между двата имота се запазва и отново няма придаване на части по регулация от единия към другия и съответно няма сметки за уреждане.

С изменението на регулационния план през 2001г. (приложение № 7 към СТЕ), се изменят само вътрешните граници на урегулираните поземлени имоти в имота на ищеца, поради което отново няма сметки за уреждане между страните.

Едва с регулационния план от 2009г. – ИПР (приложение № 8), към УПИ № ***** (имота на ответника) се придават спорните по делото 77 кв. м. по контура на точки 13-15-16-17-13 от приложение № 9 от СТЕ, представляващи източната част от стар имот **** с площ от 39 кв. м., която попада извън обхвата на придобития от ответника парцел и в обхвата на имота на ищеца по предходните регулационни планове, както и 38 кв. м., представляващи ПИ 614, който също попада в обхвата на парцелите на ищеца по предходните регулационни планове. Според вещото лице, няма данни за уреждане на сметки по този план, а именно това е спорната част по делото с обща площ от 77 кв. м. Със същото изменение четирите УПИ на ищеца се обединяват в един УПИ № XVIII-***,***.

Към 2009г., когато е приет регулационният план, с който се придава спорната част от имота на ищеца към имота на ответника, в сила е Законът за устройство на територията (обн. ДВ. бр. 1 от 2 Януари 2001г.). При тази уредба, плановите на урбанизираната територия и в частност ПУП, нямат отчуждително действие, освен по волята на собствениците в хипотезите на чл. 15 и чл. 17 ЗУТ. С този закон е прокаран принципа за ненамеса на администрацията в правото на собственост върху поземлените имоти – Решение № 79/22.07.2019г. по гр. д. № 2087/2018г., I ГО на ВКС. С приемането на ЗУТ отпадна непосредственото отчуждително действие на дворишно-регулационния план, като се въведоха други правила при регулиране на имотите и се възприе принципът, че регулационните и имотните граници трябва да съвпадат, а промяната им може да стане само със съгласие на собствениците, изразено в предварителен договор за прехвърляне на собственост – чл. 15, ал. 3 ЗУТ – Решение № 225/10.12.2013г. по гр. д. № 2253/2013г., I ГО на ВКС. От това следва, че с приетото през 2009г. при действието на ЗУТ изменение на регулационния план, не се прехвърля собственост между собствениците на съседните парцели, тоест спорната реална част от 77 кв. м. не е преминала в собственост на ответника, а продължава да бъде собственост на ищеца, доколкото е част от границите на придобитите от него имоти. Вещото лице разяснява, че тази площ от 77 кв. м. представлява част от разликата между площта по документ, закупена от ищеца, и площта на неговия имот по действащите КKKP. От тази част от общо 77кв., 39 кв. м. са включени в имота на ответника с идентификатор № *****, като това се дължи на причината, че тази част е била включена в неговия имот по неодобрения кадастрален план от 1987г. Кадастралните карти и кадастралните планове обаче нямат правопораждащо вещното право на собственост действие. Следователно, към настоящия момент в действащата кадастрална карта е допусната грешка, доколкото част от имота, принадлежащ на ищеца, е отразена като принадлежаща към имота на ответника. По отношение на останалата част от спорните 77 кв. м. – 38 кв. м., същите са отразени в действащите КKKP като самостоятелен ПИ с идентификатор № *****, като ответникът счита, че и тази част принадлежи към неговия имот (виж и писмените бележки). При попълването в неодобрения кадастрален план през 1996г. на ПИ *** (стар ПИ ***), попълненият имот е изместен в източна посока, при което е останала площ с триъгълна форма от стар ПИ ***, която е нанесена като самостоятелен имот - ПИ 614 и впоследствие е нанесена като самостоятелен имот с идентификатор № ***** в действащата кадастрална

карта. Този имот, обозначен по контура на точки 15-16-17-13 от приложение № 9 към СТЕ обаче не е бил част от имота, придобит от ответника с нот. акт, нито е предаван и придобит от него по регулация. Тази реална част попада в имотните граници на придобитите от ищеца имоти, поради което неправилно в действащата кадастрална карта е отразена като самостоятелен имот.

Съдът не споделя доводите на ответника, изложени в писмените бележки, че с извършеното изменение на регулационния план от 2009г. е изменена западната регулационна линия на обединения УПИ на ищеца към УПИ ***** (имота на ответника), като по този начин същата е съвпаднала с имотната граница на ПИ ***. Както бе посочено по-горе и това е ясно отбелязано в експертното заключение по СТЕ, ПИ *** по извършеното заснемане през 1971-72г. с номер по предходния план – ****, не е напълно идентичен с придобития от ответника парцел XII-****, очертан по точки 2-3-5-6-7-10-9-2 на приложение № 2 към СТЕ. Имотът на ответника е част от имот с пл. № **** (последващ ***) – л. 194-195 от делото и е по контура на точки 2-3-5-7-8-9-2 от приложение № 2 към СТЕ, като е видно, че имотната източна граница на имот пл. № XII-****, придобит от ответника, е различна от границата на имот *** (бивш ****).

С оглед изложеното, съдът приема, че по делото е установено, че ищецът е собственик върху спорните по делото 77 кв. м., обозначени по т. 13-15-16-17-13 на приложение № 9 към СТЕ, въз основа на представения нот. акт. Доколкото се уважава иска на главното придобивно основание, не се е сбъднало вътрешно-процесуалното условие за разглеждане на евентуалното такова – придобивна давност, съответно няма необходимост и от обсъждане на доказателствата, свързани с него.

Искането на ищеца за отмяна (да „обезсилите“ според исковата молба) на основание чл. 537, ал. 2 ГПК нотариалния акт за собственост по регулация № 47, том 14, дело № 2670/1993г. е неоснователно, доколкото този констативен нотариален акт не засяга правата на ищеца, тъй като се отнася до различна от процесната реална част. Съдът не дължи отхвърлителен диспозитив в тази насока, тъй като това искане не представлява самостоятелен иск, в който смисъл е трайната практика на ВКС.

По разноските:

При този изход на спора, право на разноски има ищецът, който е доказал такива в размер на 50,00лв. за държавна такса, 500лв. депозит за експертиза и 1900лв. за платено адв. възнаграждение. Насрещната страна е направила възражение за прекомерност на хонорара за сумата над 1300лв., което съдът намира за основателно при съобразяване правната и фактическа сложност на делото, извършените процесуални действия, проведените открити съдебни заседания и тяхната продължителност, обемът и характера на събраните доказателствените източници. Ето защо, същото следва да бъде намалено до 1300лв. и на ищеца да се присъдят разноски в общ размер от 1850лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, **срещу** С. Т. Л., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/, иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 54, ал. 2 ЗКИР, че ищецът е собственик въз основа на договор за покупко-продажба, обективиран в нот. акт № ***, том 1, рег. № ****, дело № 157 от дата 29.07.2007г., на реална част с площ от 77 кв. м., обозначена по точки 13-15-16-17-13 на скицата на приложение № 9 към съдебно-техническата експертиза (л. 210 от делото), подписана от

съдията – докладчик и представляваща неразделна част от решението, която реална част принадлежи към ПИ с идентификатор № 07106.1420.728 и погрешно е отразена в кадастралната карта като част от ПИ с идентификатор № ***** (39 кв. м. по точки 13-15-17-13) и като самостоятелен ПИ с идентификатор № ***** (38 кв. м. по точки 15-16-17-15).

ОСЪЖДА С. Т. Л., ЕГН: *****, с адрес: /населено място/ **да заплати на** /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1850,00лв.** – разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в **двуседмичен** срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____