

# РЕШЕНИЕ

№ 491

гр. Горна Оряховица, 13.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ГОРНА ОРЯХОВИЦА, VIII СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесет и първи май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Трифон П. Славков

като разгледа докладваното от Трифон П. Славков Гражданско дело № 20214120102239 по описа за 2021 година

Предявен е положителен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 79, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 59, ал. 1 ЗТСУ (отм.).

Ищците СТ. Н. ХР., М. Г. СТ. и Й. Г. П., чрез процесуалния си представител адв. Д. Д., твърдят, че са наследници на Г. П. Х., който починал през 2009 г. Посочват, че наследодателят им придобил от дядо си Х. С. Д. на 04.01.1960 г. чрез договор дворно място с площ 150 кв.м., находящо се в с. Г.д.Т., общ. Г. О., съставляващо парцел Х-53 от кв. 6 по плана на селото. Дворното място било описано с граници и съседни в сключения договор, с широчина 6,5 метра и дължина 23 метра. След продажбата дворното място било оградено с ограда съществуваща и до днес. След смъртта на Х. С. Д. през 1962 г. неговите наследници продали парцел Х-53 в кв. 6 на Г. М. Г. - баща на ответниците, който имал знанието за извършената продажба, и който от своя страна поставил също ограда до вече изградената между двата парцела. Ищците намират, че 150 кв. м. двор останали присъединени към съседния парцел XI-52, който бил съсобствен на наследниците на П. Х. С.. Посочват, че техният наследодател, а след това и те владели дворното място от 1960 г. до настоящия момент. Това фактическо състояние не е било оспорвано и от наследодателя на ответниците. За уреждане на отношенията помежду им ищците провели разговор с ответника М.Г., но същият отказал.

Ето защо искат от съда да признае за установено , че тримата са съсобственици при равни права на основание давностно владение на 150 кв. м., представляващи част от парцел X – 53, в кв 6 по плана на село Г.д.Т., при граници, както следва: широчина 6, 5 метра, мерено по границата на дворищния парцел на наследници на П. Х. С., парцел XI -52, в кв. шест, към къща в дворищен парцел X – 53 и с дължина 23 метра мерена от двора на Н.К. С. IX-54 до улицата от към източната страна.

Ответниците М. Г. М. и Х. Г. М., чрез процесуалния си представител адв. С. М. от ВТАК оспорват иска. Оспорват представения с исковата молба договор от 1960 г., от който страните черпят правата си. Намира, че същият не е породил вещно-прехвърлително действие, т.к. не е сключен в законово предвидената форма и не е налице изменение на регулационния план на село, съответно не е бил вписан в имотните регистри. Посочва, че праводателят им е закупил имота, находящ се в парцел X-53 от кв. 6 по плана на селото, така както е описан в нотариалния акт и скицата, а именно с площ 1000 кв.м. Считат, че техния наследодател като е купувал имота е бил със съзнанието, че го купува целия, а по-късно е позволил на наследодателя на ищите да обработва 150 кв. м. дворно място, но никога не се бил съгласявал да предаде владението им. Оспорва твърдението на ищите за наличието на две огради между процесните имоти. През 1998 г. била подадена данъчна декларация, в която имота е заявен с площ 1000 кв. м., като през този период са плащали данък за тази площ, докато ищите били декларирали 600 кв. м., а не 750 кв. м., т.е. не била включена спортна площ. Ето защо намират, че предявеният иск е недопустим, съответно неоснователен. Претендират разноски.

От събраните по делото доказателства, съдът намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 79, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 40, ал. 2 от ЗПИНМ (отм.) 59, ал. 1 ЗТСУ (отм.), вр. чл. 200 ЗУТ:

Основният спорен по делото въпрос е, възможно ли е да се придобие по давност реална част от поземлен имот, който е с размери по-малки от предвидените по действащите разпоредби?

Следва да бъдат обсъдени наведените от страна на ищите твърдения, че от 1960 г. имотът се владее първо от наследодателят им – Г. П. Х., починал през 2009 г., а впоследствие и от тях и че упражняват фактическа власт по

отношение на реалната част от имот с площ 150 кв. м., непрекъснато повече от 10 години, обуславящи извод придобий.е собствеността на спорната реална част – по давност.

В тази връзка следва да се има предвид, че съгласно чл. 40 ЗПИИМ(отм.);, в ред. до изм. ДВ бр. 68 от 1959 г., парцелите по дворищно-регулационния план не могат да се разделят по съдебен ред или чрез доброволна делба, на части с размери, по-малки от предвидените по действащите разпоредби. Такива части не могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки, на завети и на придобивна давност. Такива части от парцели могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки и на завети, ако се включват в съседен парцел, при спазване на действащите разпоредби. По приложението на тази норма с Тълкувателно решение № 76 от 01.06.1967 г. по гр.д. № 42/1967 г., ОСГК на ВС, е изяснено, че изискването за предварително обособяване на реалните части, на които се разделя един парцел, в самостоятелни парцели е установено в чл. 40, ал. 1 ЗПИИМ само с оглед на доброволната или съдебната делба на урегулиран парцел след изменението в Изв. бр. 68/1959 г. Такова предварително обособяване не се изисква при сделки или за придобий.е по давност на реална част от парцел – за да може реална част да бъде предмет на отчуждителна сделка, на завет и на придобивна давност, достатъчно е частите, на които се разделя по този начин парцелът, да са с размери, при които съгласно действащите разпоредби, залежали в § 39-46 ППЗПИИМ, могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели, без да е нужно предварителното им обособяване по законен ред в самостоятелни парцели.

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

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

Съгласно чл. 59, ал. 1 ЗТСУ (отм.);, в ред., действала в периода 01.01.2001 г. – 31.03.2001 г., реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако отговарят на изискванията за минимални размери за

площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона. По силата на ал. 2 това правило не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 28, а оставащата част отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице или също се присъединява към съседен имот.

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

Доколкото в случая реално определените части не отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице съгласно ППЗТСУ, съответно – на чл. 19 ЗУТ, и не се касае за първоначално урегулиране на неурегулирани поземлени имоти, по отношение на които да намерят приложение нормата на чл. 28 ЗТСУ (отм.); и чл. 200, ал. 2 ЗУТ, не са налице предвидените изключения от забраната за придобиване на реалната част от 150 кв. м. по давност. В този смисъл - Определение № 161 от 20.04.2022 г. на ВКС по гр. д. № 4628/2021 г., II г. о., ГК. Ето защо съдът намира, че дори само на това основание искът предявен от ищците е неоснователен.

Отделен е въпросът, че въз основа на ангажираните по делото доказателства не би могъл да се направи обоснован извод ищците, а преди това и техния наследодател, да са владели спорната реална част, защото с нотариален акт за покупко – продажба, том I, дело № 168/1962 г. - И. Х. С., В. П. Х., Г. П. Х., И. Х. С. и В. Х. Н. са продали собствения им недвижим имот, а именно дворно място около един декар, с построените в него къща и постройки, съставляващ парцел X-53, от кв. 6 по плана на село Г.д.Т.. Това означава, че дори да се приеме, че с договора от 04.01.1960 г. Х. С. Д. е прехвърлил на Г. П. Х. въпросните 150 кв. м., то впоследствие Г. П. Х. е прехвърлил правата си върху спорната реална част на наследодателя на ответниците с договора от 1962 г. След тази дата Г. П. Х. е загубил всякакви права върху процесната реална част от 150 кв.м.

Свидетелката М. Г. депозира показания, че между имота на ищите и този на ответниците има ограда от 1960 г., откакто свидетелката е там, която никога не е местил, както и че Г. М. също е сложил ограда от другата страна. Същото се потвърждава и от свидетелката Е. М., която доуточнява, че чула от наследодателя на ищите, че през 1960 г. е идвал техник от общината, който е сложил колчетата на оградата на спорното реално място.

В заключението на вещото лице т. 1.3. се посочва, че реалната площ на поземлен имот № 52, очертан от съществуващите на място огради и сгради е 600 кв.м., а реалната площ на поземлен имот № 53, очертан от съществуващите на място огради и сгради е 1056 кв. м.

Същевременно, от заключението на вещото лице и разясненията, които е дало на основание чл. 200 от ГПК, се установява, че към момента на извършения от него оглед през 2022 г. ответниците владеят 886 кв.м. от УПИ Х-53 с неприложена регулация от към поземлен имот 54. Вещото лице пояснява, че посочената в приложената от ищите скица, границата между имотите е неправилно поставена от техническото лице в Община Г. О., защото при така поставената регулационна граница, не са спазени изискванията, както на ЗПИНМ, ЗТСУ, така и ЗУТ, т.к. между жилищната сграда нанесена на скицата, там където е нанесена границата и спорното място, няма нужното отстояние от жилищната сграда в УПИ Х, която представлявала основно застрояване в имота, т.е. изградената времена ограда вътрешна за имот УПИ Х-53 и вътрешна за имот УПИ Х-52 е на по-малко от 3 метра от основната сграда в имота. Вещото лице пояснява, че невъзможността по този начин да се реализира регулационната граница между двата имота е попретило да се осъществи намерението на Х. С. Д. и Г. П. Х. за промяна на границите между имотите през 1960 г. Поради изложеното още през 1962 г. наследодателят на ищите е прехвърлил, заедно с другите съсобственици поземлен имот парцел Х - 53 в кв. 6 на Г. М. Гев с площ 1 декар, включваща и спорната реална част от 150 кв. м. Съществуващото от 1962 г. до момента на подаване на исковата молба фактическо състояние между страните не е било нищо повече от т. нар. „търпими действия“.

В практиката на ВКС (виж . решение № 483/11.12.2012 г. по гр.д. № 493/2012 г., ВКС, I г.о.) нееднократно е възприела определението на търпими

действия в правната теория, а именно, че търпими са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие“. При търпимите действия фактическата власт се придобива също със съгласието на собственика или владелеца, като това съгласие може да бъде изрично или предполагаемо, но основано на добрите междуличностни отношения (съседски, приятелски или роднински), поради което се търпи едно действие върху имот, действие, за което лицето, което го извършва няма никакво право“. „Ако волята на лицата е да уредят отношенията си чрез правна сделка и са налице съвпадащи волеизявления относно съществени елементи на сделката, то е налице държане въз основа на възникнало облигационно отношение. Ако волята (изрична или предполагаема) е свързана единствено с междуличностните отношения, то не възниква облигационна връзка, а са налице единствено търпими действия“.

При така изяснената фактическа обстановка съдът намира, че ищците не доказаха това основание – търпимите от ответниците действия, да са били променени чрез осъществяване на факти, които да доведат до установяване на държане (склучване на договор с ответниците) или владение (чрез отричане правото на собственост на ответниците и демонстриране на това отричане пред тях. В подкрепа на тези изводи за търпими между страните действия са и депозираните от свидетелката Р. М.а показания, която посочва, че ограда между двата имота съществува от 1985 г. насам, както и че наследодателят на ответниците е дал това място на ищците да го ползват за садене на зеленчуци. Свидетелката посочва, че ищците са идвали да питат ответниците за закупуване на процесната реална част на имотите, което означава, че преди това не са имали намерение за своене на реалната част от имота.

В заключението си вещото лице посочва, че няма данни в Община Г. О. процедури за промяна на границите на имотите да са провеждани от страна на ищците.

С оглед така формираните изводи следва да се приеме, че от страна на

ищите не е установено в условията на пълно и главно доказване да са собственици на спорната реална част, както и след 1960 г. да е била отразявана промяна в одобрената със заповед № 863/05.06.1936 г. одобрена регулация на улиците, площадите и прочие на с. Г.д.Т., както и на заповед № 864/05.06.1936 г., с която е утвърдена дворищната регулация на всички строителни квартали на с. Г. д. Т..

С оглед изложеното съдът намира, че предявения иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК и направеното от ответниците искане, ищите следва да бъдат осъдени да заплатят сторените пред настоящата инстанция разноски: за заплатено адвокатско възнаграждение сумата от 500 лв. и депозит за вещо лице в размер на 100 лв., или общо 600 лв.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от СТ. Н. ХР., ЕГН \*\*\*\*\*, М. Г. СТ., ЕГН \*\*\*\*\* и Й. Г. П., ЕГН \*\*\*\*\* срещу М. Г. М., ЕГН\*\*\*\*\*, с адрес в с. Г. д. Т. и Х. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в с. В. иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК, вр. чл. 79, ал. 1 от ЗС за признаване на установено, че ищите са собственици при равни права на основание давностно владение на 150 кв.м., представляващи част от парцел X-53, в кв. 6, по плана на с. Г.д.Т., при граници, както следва: широчина 6, 5 метра, мерено от границата на дворищния парцел на наследниците на П. Х. С., парцел XI-52, в квартал 6, към къщата в дворищния парцел X-53 и с дължина 23 метра, мерена от двора на Н.К. С. IX-54 до улицата от към източната страна, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА СТ. Н. ХР., ЕГН \*\*\*\*\*, М. Г. СТ., ЕГН \*\*\*\*\* и Й. Г. П., ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК ДА ЗАПЛАТЯТ на М. Г. М., ЕГН\*\*\*\*\* и Х. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от общо 600 лв. – съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд Велико Търново в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Горна Оряховица:** \_\_\_\_\_