

# РЕШЕНИЕ

№ 244

гр. гр.Несебър, 30.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НЕСЕБЪР, VI-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в публично заседание на седемнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валери Вл. Събев

при участието на секретаря Мая Р. Деянова  
като разгледа докладваното от Валери Вл. Събев Гражданско дело № 20222150100835 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл. 108 ЗС.

От ищите Е. К. и С. К. срещу ответниците В. К. Г., П. Л. Д. и П. Г. М. е предявен иск с правно основание чл. 108 от ЗС за установяване, че ищите са собственици на реална част, съставляваща 82 кв. м., заштрихована в комбинирана скица на л. 53 от делото, заснета в кадастралната карта на гр. \*\*\*\*\* като част от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* и осъждане на ответниците да предадат на ищите владението върху тази реална част. Ищите сочат, че Е. К. е собственик на придобит по наследство недвижим имот – дворно място в гр. \*\*\*\*\*, цялото от 640 кв. м., съставляващо парцел \*\*\*\*\*-85, в кв. 8, урегулирано от 665 кв. м., заедно с построената в него жилищна сграда на площ от 60 кв. м. и навес на площ от 35 кв. м., като се легитимира за това с нотариален акт за собственост върху недвижим имот № \*\*\*, том I, дело № \*\*\* от \*\*\*\*г., вписан в Поморийски районен съд и нотариален за собственост № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*\* от \*\*\*\*г. Излагат, че през 2014г. Е. К. и С. К. дарили на сина си П. К. горепосочения недвижим имот, с площ от 582 кв. м. и построената в него сграда, които твърдят, че представляват ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* и сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.1. Твърдят, че реалната площ на имота е от 664 кв. м., като е налице разликата от 82 кв. м., която се владее от ответниците без правно основание, ведно с имота на ответниците - ПИ с идентификатор \*. Сочат, че ответниците са изградили ограда и са присвоили тази част. С тези доводи от съда се иска да уважи предявения иск. Претендират се разноски.

В срока по чл. 131 ГПК от ответниците В. К. Г. и П. Л. Д. е подаден отговор, с който предявеният иск се оспорва. Твърди се, че спорната част не е от 82 кв. м., а от 78 кв.м. Сочи се, че наследодател на тези ответници е Л.Г. – брат на Е. К.. Излага се, че Н.Г. (дядо на ответницата П. Д. и баща на Е. К. и Л.Г.) е оземлен като бежанец с редица имоти, измежду които и дворно място в с. \*\*\*\*\*, околия Поморийска, с площ от 1200 кв. м., заедно с построената в него родова къща. Твърдят, че за това дворно място бил отреден имот \*\*\*, а за съседното дворно място първоначално

бил отреден имот \*\*\*, като между тях съществувала ограда, налична и към настоящия момент, разделяща сегашния УПИ \*\*\*\*I – \*\*\*\* в кв. 8 на две части – източна, ползвана от ответниците В. К. Г. и П. Л. Д. и западна – ползвана от третия ответник. Навежда се, че за имот 85 по регулационния план от 05.07.1962г. били отредени два парцела – пр. \*\*\*\* – 75 в кв. 8 (собствен на Н.Г.) и пр. \*\*\*\*I – 75, 78 в кв. 8 (съсобствен на Н.Г. и П. М.), а общата регулационна граница не била материализирана на място. Излага се, че в следващия регулационен план – от 06.09.1976г., съсобственият на Л.Г. и П. М. имот е урегулиран в пр. \*\*\*\*I-\*\*\*\* кв. м. в кв. 8, а собствения на Н.Г. имот е урегулиран в пр. \*\*\*\*-85 в кв. м., като по този план общата регулационна граница се разминавала по плана от 1962г. Излага се, че по действието на този план ищцата Е. К. се е снабдила с констативен нотариален акт от 19.01.\*\*\*\*г. Твърди се, че в последния регулационен план на гр. \*\*\*\*, одобрен със заповед от 25.06.1986г., двата имота попадат в кв. 8 и са урегулирани като пр. \*\*\*\*I – 80,85 и пр. \*\*\*\* – 85, като наличната помежду им ограда не съвпада с регулационната граница. Сочи се, че при действието на този план ищцата се е сдобила с втори нотариален акт – от 29.12.\*\*\*\*г. Излага се, че по заповед от 03.10.2005г. имотите били заснети по съществуващи на място граници, като ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 582 кв. м. и ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 672 кв. м. Твърди се, че процесната част попада в кадастралната карта в ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* и е от 78 кв. м. Излага се, че поради липсата на приложена регулация този терен никога не е бил част от пр. \*\*\*\*-85 в кв. 8 по действащия регулационен план на гр. \*\*\*\*, респ. по предходните такива. Твърди се, че тази част винаги е принадлежала към имот 85, респ. 75 в предходния план в кв. 8. Излага се, че при влизането в сила на ЗУТ общата регулационна граница между двата имота продължава да не е приложена и отчуждителното действие на заварените, но неприложени планове автоматично е прекратено. В тази връзка се оспорват констатациите в констативните нотариални актове за собственост. Извън горното се твърди, че ответниците В. К. Г. и П. Л. Д., считано от 05.07.1972г., винаги са владели спорната част. Излага се, че още към този момент е имало ограда, а през 2002г. е поставена нова ограда от Л.Г., без противопоставянето на ищите. Навежда се, че през 2004г. от П. Д. е изградена нова ограда на същото място – от блокчета итонг, в присъствието и без противопоставянето на ищите. С тези доводи се твърди, че спорната част е придобита от двете ответници по давност. Развиват се съображения в подкрепа на тези твърдения. Излага се, че ответниците са направили и подобрения в спорната част, както следва: 25 000 лв. – за строеж и оформяне на цяла ограда, 15 000 лв. – за настилки, 40 000 лв. – за гараж и 40 000 лв. – за лятна кухня. Описват се подробно направените подобрения. В тази връзка се отправя възражение за задържане (в случай, че искът бъде уважен) до заплащане от ищите на ответниците на сумата от 120 000 лв. – подобрения, направени в качеството им на добросъвестни владетци. От съда се иска да отхвърли иска на ищите, или в случай, че го уважи да постанови задържане на имота от ответниците. Претендира се разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК от ответника П. Г. М. не е депозиран отговор на исковата молба.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и съобразно чл. 12 ГПК намира, че се установява следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл. 108 ЗС:

В доказателствена тежест на ищите е да установят, че са собственици на описаната реална част - съставляваща 82 кв. м., застрихована в комбинирана скица на л. 53 от делото, заснета в кадастралната карта на гр. \*\*\*\* като част от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\*, на твърдяното от

тях правно основание – нотариален акт за собственост върху недвижим имот № \*\*\*, том I, дело № \*\*\* от \*\*\*\*г., вписан в Поморийски районен съд и нотариален за собственост № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*\* от \*\*\*\*г. Следва да докажат, че реалната част се владее от ответниците.

Ищците основават претенцията си на нотариален акт за собственост върху недвижим имот № \*\*\*, том I, дело № \*\*\* от \*\*\*\*г., вписан в Поморийски районен съд (на л. 6 от делото) и нотариален за собственост № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*\* от \*\*\*\*г. (на л. 7 от делото). Видно от посочените документи ищцата К. е призната за собственик по наследство на дворно място, съставляващо парцел \*\*\*\*-85 на площ от 665 кв. м. Както се установява от съдебно-техническата експертиза на вещото лице П. (на л. \*\*\* – л. 138 от делото) в кадастралната карта посоченият имот е заснет като ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 582 кв. м.

От своя страна ответниците В. К. Г. и П. Л. Д. се легитимират (в качеството си на наследници на Л.Н.Г.) като собственици на 350/595 кв. м. идеални части от дворно място (в съсобственост с П. М.), цялото на площ от 595 кв. м., представляващо парцел \*\*\*\*I-75,78 (нотариален акт № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*\* от 05.06.1972г. на съдия при Районен съд Поморие). От заключението на съдебно-техническата експертиза на вещото лице П. е видно, че този имот е заснет като ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* с площ от 672 кв. м. Видно от заключението на вещото лице (и очертаната на скица приложение № 3-Б на л. 134 от делото заштрихована площ) към този имот е прибавена и площ от бившия имот 78, която е била в съседния УПИ \*\*\*\*II-78.

От документите за собственост на страните по делото и от заключението на експертизата, се налага извод, че ищците основават претенцията си за право на собственост върху спорната площ на кадастралния и регулационен план на гр. \*\*\*\*\*, одобрен със заповед № 1106 от 06.09.1976г., като притежаваните от тях документи за собственост са издадени въз основа на този регулационен план. От своя страна документът за собственост на ответниците е издаден при действието на кадастрален и регулационен план, одобрен със заповед № 1690 от 05.07.1962г.

Т.е. за правилното решаване на спора е необходимо да се отговори на въпроса кой е действащият (приложен) по отношение на спорните имоти регулационен план на гр. \*\*\*\*\*. От представения към отговора на исковата молба нотариален акт от 1942г. (на л. 79 – л. 82 от делото) и от заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че общият наследодател на ищците и ответниците – Н.Г., е притежавал общ имот с площ от 1200 кв. м. Установява се, че първият кадастрален и регулационен план на гр. \*\*\*\*\* е от 1962г., към който момент единствен собственик на имота е бил именно Н.Г. и същият е бил нанесен с планоснимачен номер 75. От заключението на вещото лице се установява, че с цитирания план за имот 75 са отредени два парцела – парцел \*\*\*\*-75 с площ от 590 кв. м. и парцел \*\*\*\*I-75,78 с площ от 595 кв. м. В трайната практика на ВКС – Решение № 122 от 06.06.2014г. по гр.д. № 6600/2013г. по описа на I гр. о. на ВКС, е възприето, че установяване на състоянието на имота при първоначалното му урегулиране е от съществено значение, тъй като ако от един общ имот са били образувани два самостоятелни урегулирани имота (както е в настоящия случай съобразно установеното от вещото лице относно регулацията от 1962г.) от значение е кога е била прокарана вътрешната регулационна граница, къде е била ситуирана и дали в последващите регулационни планове е предвидена промяна по отношение на тази граница, свързана с необходимостта да бъде заплатено обезщетение за придадени към съседния имот части. Ако към момента на изменението на регулационния план и двата съседни имота са принадлежали на едно и също лице, заплащане на обезщетение не се извършва. Изводът е, че планът от 1962г., приет при действието на ЗТСУ, с влизането си в сила е

отредил право на собственост върху парцел \*\*\*\*-75 с площ от 590 кв. м. и парцел \*\*\*\*I-75,78 с площ от 595 кв. м. (и двата собствени към онзи момент на Н.Г.), като към онзи момент е определена и регулационна граница между така образуваните два парцела, отразена с тъмно зелено на изготвената от вещото лице комбинирана скица (на л. 132 от делото). Факт е, че този план е породил действие и по него са определени границите на парцелите, като при неговото действие е изготвен и цитираният нотариален акт № \*\*\*, том I, дело № \*\*\* от 05.06.1972г. на съдия при Районен съд Поморие, с който Н.Г. е прехвърлил на Л.Н.Г. 50/595 кв. м. идеални части от дворно място, цялото на площ от 595 кв. м., представляващо парцел \*\*\*\*I-75,78.

От показанията на всички разпитани свидетели (К., Т., Ж.), а и от дадените обяснения лично от ищеца С. К. и от заключението на вещото лице, се потвърждава, че още около 1972г. (т.е. при действието на регулационния план от 1962г.) между двата парцела е поставена телена ограда, по границите на която към момента между имотите е поставена плътна масивна ограда.

От заключението на вещото лице П. се установява, че следващият кадастрален и регулационен план за гр. \*\*\*\*\* е приет през 1976г., като по този план процесните имоти са отразени като \*\*\*\* (за сегашния \*\*\*\*\*) и \*\*\*\*I-80,85 (за сегашния \*\*\*\*\*). Спрямо регулацията е от 1962г. е налице разлика, като част от бившия парцел \*\*\*\*I-75,78 е попаднала в УПИ \*\*\*\*-85 (измерена от вещото лице П. като 78 кв. м. и отразена като заштрихована част на приложение № 3-Б на л. 134 от делото към изготвената експертиза).

Очевидно с новия регулационен план от 1976г. е извършено изменение на влезлия в сила регулационен план от 1962г., като към сегашния имот \*\*\*\*\* са прибавени установените от вещото лице П. 78 кв.м., които до този момент (по плана от 1962г.) са били част от сегашния имот \*\*\*\*\*. В тази връзка следва да се обърне внимание на чл. 32, ал. 1 от ЗТСУ (към момента отменен – действал към 1976г.), според който влезлите в сила застроителни и регулационни планове могат да се изменят: 1. в обществен интерес във връзка с цели и нужди на градоустройството; 2. когато кадастралният план съдържа съществени непълноти или грешки, които имат значение за предвижданията по подробния план. Ако непълнотите или грешките нямат значение за съответните предвиждания, допълва се, съответно се поправя само кадастралният план. Когато непълнотите или грешките в кадастралния план са свързани със спор за имуществено право, спорът се решава предварително по съдебен ред; 3. когато планът не осигурява възможност за целесъобразно застрояване по действащите строителни и технически правила, норми и нормативи във връзка с архитектурно-градоустройствените изисквания; 4. когато планът съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания; 5. когато планът е одобрен при съществени закононарушения. По тази точка не могат да се изменят планове, по които има влязло в сила решение на съд или на юрисдикция или когато планът е приложен. В тази връзка с Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993г. по гр.д. № 2/1993г., ОСГК на ВС е прието, че дворищнорегулационният план следва да се счита за приложен от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ и понятието "приложен план" по чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ е относимо не към заемането на придадения имот, а към съвпадането на регулационните линии с имотните граници след заемането на придадените части и владението им, продължило повече от десет години от деня на това заемане, след което не е допустимо изменяването на плана на това основание - чл. 33, ал. 1, във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ.

От цитираната съдебна практика и действалите разпоредби на чл. 33, ал. 1 и 2 от ЗТСУ

(отм.) може да се направи извод, че за прилагане на регулацията по плана от 1976г. е било необходимо да се установи: заемане на придадените имоти – в случая на спорната площ (чрез доброволно отстъпване по реда на чл. \*\*\* ЗТСУ, или чрез въвод във владение след снабдяване с титул за изпълнение - нотариален акт за собственост по регулация на новия), а така също и чрез заплащане на паричното обезщетение за придаваемите се части, а когато се прилага регулация по чл. 32, т. 2, 4 или 5 е необходимо да е доказано доброволно отстъпване на посочената част, завладяване, владение минимум от 10 години, или фактическо заемане за период от 10 години. При всички случаи, за прилагане на регулацията от 1976г. е било необходимо посочената площ да се владее, или фактически да се заеме от собствениците на парцел \*\*\*\*. Всички доказателства са в насока, че това не е сторено, тъй като още от 1972г. оградата между двата парцела е била разположена съобразно плана от 1962г. и след 1976г. не е извършвана промяна по отношение на оградата, същата е подновена по данни на всички свидетели и е била основа при изграждане на кадастралната карта (границата по действащата кадастрална карта почти напълно съответства на границата по плана от 1962г., както е установено от вещото лице П.).

След отмяната на ЗТСУ и влизането в сила на ЗУТ – е запазено действието на заварените дворищнорегулационни планове - § 6, ал. 1 ПР ЗУТ. Предвиден е срок за прилагането им – ал. 2 на § 6 ПР ЗУТ, което може да стане само чрез изплащане на обезщетението и след изтичането на който не могат да се извършват сделки с парцели с неуредени сметки по регулация, т.е. с неприложена регулация - § 6, ал. 5 ПР ЗУТ. Няма доказателства (както е установено и от вещото лице при запознаване с всички документи, касаещи имотите) регулацията да е приложена при спазване на пар. 6 от ЗУТ.

Крайният извод, който се налага, е че регулацията от 1962г. е приложена и влязла в сила по отношение на процесните имоти. Изменението ѝ от 1976г., касаещо спорните 78 кв. м. (според вещото лице П.) и 82 кв.м. (посочени в исковата молба), като разликата представлява допустимо различие при измерванията, както се сочи от вещото лице П., не е приложено нито при действието на чл. 33 от ЗТСУ (отм.) съобразно постановките на Тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гр.д. № 2/1993 г., ОСГК на ВС, нито при действието на пар. 6 от ЗУТ. Следователно изводът е, че относно спорната част регулацията от 1976г. се явява неприложена.

Както се установява от съдебно-техническата експертиза, действащият към момента кадастрален план отразява границите между имотите съобразно регулацията от 1962г. (която се приема от съда за приложена). Ето защо твърденията на ишщите, че спорната площ, посочена от тях като 82 кв. м., е следвало да попада в техния собствен имот, остават недоказани по делото. При това положение остава недоказан предявеният от тях иск по чл. 108 ЗС, че са собственици по силата на нотариален акт за собственост върху недвижим имот № \*\*\*, том I, дело № \*\*\* от \*\*\*\*г., вписан в Поморийски районен съд и нотариален за собственост № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*\* от \*\*\*\*г. на спорната реална част. Искът по чл. 108 ЗС следва да бъде отхвърлен. Впрочем, тъй като поземленият имот е придобит по силата на наследствено правоприемство (изрично вписано в нотариалния акт) и по арг. от чл. 22, ал. 1 СК С. К. не е придобил собственост върху поземления имот, поради което предявеният от него иск е неоснователен и на това основание.

При този изход на спора не следва да се уважава искането на ответниците Г. и Д. за отмяна на нотариален акт за собственост върху недвижим имот № \*\*\*, том I, дело № \*\*\* от \*\*\*\*г., вписан в Поморийски районен съд и нотариален за собственост № \*\*\*, том I, дело № \*\*\*\* от \*\*\*\*г., тъй като по делото се доказва, че същите удостоверяват право на собственост на ишщата К. върху имота.

Въпросът за площта на имота е предмет на разглеждане в настоящото производство и е достатъчно постановяване на влязло в сила съдебно решение, за да се реши със сила на пресъдено нещо в кой от съседните имоти попада спорната част. Още повече, че в кадастъра границите на имотите са вписани по приетия от съда за действащ план от 1962г., поради което въз основа на нотариалните актове, в кадастралната карта е признато коректно право на собственост на ищцата. Следователно липсва необходимост от отмяна на нотариалните актове в частта относно посочената в тях площ, тъй като правата на ответниците са защитени в най-пълна степен със съдебното решение по настоящия иск и отразяването на имотите в кадастралната карта.

При тези изводи не следва да бъде разглеждано направеното при евентуалност възражение за придобиване на собствеността върху посочената част по давност от ответниците В. К. Г. и П. Л. Д., тъй като се установи, че собствеността е придобита от тях въз основа на наследствено правоприемство и приложената регулация от 1962г.

На същото основание се следва да се разглежда и направеното при евентуалност възражение за задържане по чл. 72, ал. 3 вр. ал. 1 от ЗС от ответниците В. К. Г. и П. Л. Д..

При този изход на спора на ответниците В. К. Г. и П. Л. Д. следва да се присъдят разноски. От П. Д. се внесени 1360 лв. за експертизи (платежни нареждания на л. 100 и л. 153 от делото), поради което тези суми следва да се присъдят в нейна полза. По договора от В. Г. и П. Д. за правна защита и съдействие (на л. 146 от делото) са платени общо 2500 лв., без да е конкретизирано коя от двете каква сума е платила, поради което в полза на всяка от тях следва да се присъдят по 1250 лв. Т.е. ищците следва да заплатят на П. Д. сумата от 2610 лв., а на В. Г. – 1250 лв.

Така мотивиран, съдът

## РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Е. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\* и С. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, срещу В. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, П. Л. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\* и П. Г. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, иск с правно основание чл. 108 ЗС за признаване за установено, че ищците са собственици на реална част, съставляваща 82 кв. м., застрихована в комбинирана скица на л. 53 от делото, заснета в кадастралната карта на гр. \*\*\*\*\* като част от ПИ с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. \*\*\*\*\*, с адрес на поземления имот в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, и осъждане на ответниците да предадат на ищците владението върху тази реална част.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК Е. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\* и С. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, да заплатят на В. К. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, сумата от 1250 лв., представляваща направени по делото разноски, заплатено възнаграждение за един адвокат.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК Е. Н. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\* и С. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, да заплатят на П. Л. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в гр. \*\*\*\*\*, ул. „\*\*\*\*\*, сумата от 2610 лв., представляваща направени по делото разноски, от които 1250 лв. - заплатено възнаграждение за един адвокат и 1360 лв. – платени депозити за експертизи.

Решението може да бъде обжалвано пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

**Съдия при Районен съд – Несебър:** \_\_\_\_\_