

РЕШЕНИЕ

№ 244

гр. Ловеч, 14.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, II СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ТАТЯНА МИТЕВА

Членове: ИВАНИЧКА
КОНСТАНТИНОВА
ЗОРНИЦА АНГЕЛОВА

при участието на секретаря ЦВЕТОМИРА БАЕВА
като разглежда докладваното от ТАТЯНА МИТЕВА Въззивно гражданско дело № 20224300500340 по описа за 2022 година

за да се произнесе, съобрази:

ПРОИЗВОДСТВО с правно основание чл. 258 и сл. от ГПК.

Постановено е решение № 112/ 15.06.2022 година на Троянския районен съд по гр.д. № 376/ 2021 г. по описа на същия съд, с което е отхвърлен, като неоснователен и недоказан, предявеният на основание чл. 54, ал. 2 ЗКИР да се признае за установено по отношение на С. Н. С., ЕГН *****, Р. Г. С., ЕГН *****, и Р. В. С., ЕГН *****, че ищите П. Н. С., ЕГН *****, и С. Н. Г., ЕГН *****, са собственици с равни права по наследство на 370 кв.м., които са неправилно заснети като част от имот с идентификатор 20300.142.62 (предишен 20300.142.14), находящ се в с. Д., местността „***“, Община Троян и присъединени към частта на ответниците след влизане в сила на КК, одобрена със Заповед № РД – 18 – 113/ 29.12.2008 г. С решението е признато за недоказано оспорването истинността на скица-проект № 15-202169/ 27.02.2020 година на СГКК – Ловеч, находяща се в нотариално дело № 215/ 2020 година на нотариус Б.К., с район на действие РС – Троян, на основание чл. 194, ал.3 от ГПК. Присъдени са направените

разноски.

Постъпила е въззивна жалба вх. № 3283/ 07.07.2022 година от П. Н. С., ЕГН *****, с адрес: гр.А., ул.“В. Л.“ № 78 и С. Н. Г., ЕГН *****, с адрес: с.В., общ.Троян, обл. Ловеч, ул.,Г.Д.“ № 106, чрез адв. Р.Б.-АК-Ловеч, със съдебен адрес: гр.Ловеч, ул.“Т.“№ 21 , против Решение № 112/ 15.06.2022 г. на Троянски районен съд по гр.дело № 376/ 2021 г. по описа на същия съд. Считат, че са налице всички основания за неправилност на решението, довели до неговата порочност - нарушение на процесуалния закон, необоснованост и съществени процесуални нарушения.

Процесуалният представител на ищците посочва, че се касае за установителен иск за собственост по чл.54 ал.2 ЗКИР и чл.124 ГПК, на реална част имот в размер на 370 кв.м., находящ се в с.Д. в неурбанизирана територия /неурегулирана/ за цялата махала "****", в местността,****, с идентификатор 20300.142Л4. Излага, че ищците притежават същия по наследство от своя баща и твърди, че част от имота неправомерно със съдействието на Службата по кадастъра гр. Ловеч е присъединена към имота на ответниците с площ по нотариален акт от 800 кв.м., и застроената къща в същия имот, който ищците са били прехвърлили на ответниците през 1997г. и на който имот е заличен идентификационния номер № 14 и записан нов номер. Излага, че ответниците се легитимират като собственици на целия имот, като се снабдили с нотариален акт по обстоятелствена проверка въпреки, че притежават нотариален акт за собственост за 800 кв.м.. придобити от ищците чрез покупко –продажба. Твърди се, че същите използвали службата по кадастъра, която им е съдействала неправомерно да присъединят и частта, собственост на ищците в едно административно производство, протекло изцяло в разрез със закона ЗКИР, и Наредба РД -02-20-5/15.1. 2016г. за поддържане на кадастъра. Излага, че с оглед посочените обстоятелства и изхождайки от ТР № 8 на ВКС от 2016г., били принудени да потърсят правата си, тъй като идентификационен номер на техния имот бил заличен и неправилно бил вписан нов номер 62, след представян от страна на ответниците на нотариален акт за собственост по давност. Твърди, че с предварителен договор, целият имот, с цялата му площ, е обещан и продаден на трети лица, които от доста време са влезли във владение на имота. Изтъква, че повече от две години тече и прокурорска проверка, като към момента е във фаза образувано досъдебно производство, за съставен документ с невярно съдържание. Излага, че в мотивите на решението първоинстанционният съд не е обсъдил посочените обстоятелства. Сочи, че въз основа на събраните доказателства, районния съд е направил „два генерални извода“ - първо, че ответниците са закупили целия имот, който бил собственост на праводателя на ищците с идентификационен № 14, т.е. че са закупили не само 800 кв.м., а цялата площ от 1118 кв.м. Излага, че при този извод, съдът неправилно се е позовал на заключението на вещото лице, че при покупката е правена окомерна скица на място. Излага, че ако съдията се е обадил на вещото лице, щял да научи, че и навремето са мерили много точно

имотите, а понятието окомерна скица не означава, че се прави скица „на око“, а измерването, освен с рулетка се извършвало и по т.н. ортогонален метод с призма двойно петостенна, чиято точност е била по-голяма дори от сегашните уреди. Посочва, че съдът не е приел възраженията, които направили и писмено след отговора и в първото съдебно заседание, а именно, че праводателят на ищците, когато се е снабдявал с нот.акт през 1988г. не му е било позволено да се снабди с площ на имота по-голяма от 800 кв.м. Твърди, че съдът цитира чл.54 ППЗТСУ, без да отчете, че там са посочени размери на имота ОТ ДО - от 600 до 1200 кв.м., като е съществувал списък за различните населени места каква следва да бъде площта на имота. За с.Д. площта е била 800 кв.м. максимум за вилен неурегулиран имот. Изтъква, че няма житейска логика да се приеме, че собственикът е „икономисал дребни пари“ и за това не си е извадил акт за целия имот. Излага, че съдът е посочил също така, че ако действителният размер на имота е бил по-голям, изгубването на собствеността ставало с административна процедура. Твърди, че не се касае за изгубване на собствеността, а ограничаването ѝ, които случай са безбройни. Сочи, че съдът не е отчетел, че не е съществувала никаква процедура, а имотът се вземал и внасял в ТКЗС. Излага, че съдът не е посочил тази процедура. Посочва, че липсва основание и доказателства, въз основа на които съдът е приел, че ответниците са закупили целия имот от 1118 кв.м. Твърди, че ако са имали такова намерение, то купувачите - ответници е следвало да поискат да се снабдят с нотариален акт за разликата или да си направят поне договор. При положение, че имат съседен на ищците имот от 3 дка, намиращ се точно на граница с процесния имот, то те не биха се лишили от герана, тъй като те нямат никаква възможност да правят нов геран, а без вода е невъзможно като си стопанисват имотите да няма дори къде да се измиеш. Сочи, че след като е взет имота в ТКЗС, наследодателят на ищците е направил каменна ограда - дувар отделяща прилежащата част на застроенния имот, от този в ТКЗС, като същата е отбелязана на скицата на вещното лице, като макар и разрушена все още съществувала. Излага, че геранът в имота попада именно в претендираната част, и е нанесен по проекто-скицата на вещното лице. Твърди, че когато двете ищци продават имота, те не са имали никога намерение да продават останалата незастроена част имота и герана в нея. Изтъква, че волята им е обективизирана в нотариалния акт за покупко-продажба, като посочва, че не може по самоинициатива съдът да приема, че са продали целия имот. Посочва, че изложените мотиви, намиращи се на предпоследната страница на решението са неясни. Изтъква, че друг „генерален извод“, направен от съда за да отхвърли иска е, че по реда на косвения съдебен контрол следва да се обяви решението на поземлената комисия, с което е възстановена собствеността на този имот, по цялата т.1 и за цялата му площ. Сочи, че за да обвърже този извод със становището си, че е закупен целия имот, съдът е решил, че решението е нищожно. Изтъква, че е допустим косвен съдебен контрол в производство по спор за собственост, но не по инициатива на съда. Твърди, че на първо място, съдът може да

констатира нищожност само по отношение на 800 кв.м. и постройките, но не и за цялата т.1 - т.е за разликата до цялата площ на имота. Сочи, че не може съдът да се произнася по своя инициатива без да има искане или възражение от страна на ответниците. Излага, че гражданският съд е длъжен да зачете административен акт - решение на поземлена комисия /ПК/ и не може да се произнесе инцидентно по унищожаемост или нищожност на акта. Сочи, че частно-правни субекти са придобили права върху този имот, а ответниците също нямат правен интерес от това, тъй като са се снабдили с нотариален акт по давност, именно за остатъка от незакупения от тях имот, като излага съждения в тази насока. Изразява съмнения в безпристрастността на съда, сочейки, че според практиката на ВКС, мотивите на съда по този въпрос нарушават защитата на ищците, с оглед непоставяне на такъв спорен въпрос по делото. Излага, че ищците се легитимират като собственици по давност и наследство, за целия имот, още преди възстановяването му с решение на поземлената комисия - т.е. не само въз основа на този административен акт, но правото им на собственост е било ограничено от записването на имота в ТКЗС. Твърди, че съдът по реда на косвения съдебен контрол, да ги лишава от 370 кв.м. от имота им и заедно с герана в него. Счита че, тази част от имота не представлява прилежаща част към строежи съоръжения, намиращи се в неурбанизирана /неурегулирана / територия. Излага, че ако ищците са считали, че са купили целия имот, то те по-лесно щяха да установят това ако подадат иск , а не да използват маневрите на службата на кадастъра. Излага, че следва да се съобрази и Постановление № 8 /2014г. на ВКС, досежно допустимост на иск за собственост на реална част от имот, когато тази част е от бивш имот възстановен по реда на ЗВССЗ. Сочи, че за да бъде разграничен такъв имот, дори не е нужно границите му да бъдат нанесени материално, че липсата на техническо отразяване на границите на един реституиран имот в кадастралната карта не прави имота негоден обект на правото на собственост. Посочва, че в случая, тази реална част е уточнена и в проекто-скицата на вещото лице, като неправилно е заснета от службата по кадастър и присъединена към имота на ответниците. Твърди, че съдът не е изложил мотиви , по нито едно от възраженията им, особено касаещи действията на Службата по кадастъра. Сочи, че при познаване на Постановление № 8, както и съдебната практика, във връзка с цитираното ТР № 5 , съдът може би е нямало да стигне до този извод. Твърди, че има много случаи в съдебната практика, при които е има застроена част от имот и незастроена, като се проверява с административен акт дали незастроената е прилежаща и обслужва застроената - това е по принцип, когато обслужва конкретна дейност на машини съоръжения ,фабрики , цехове и т.н . Изтъква, във връзка с упражнението по инициатива на съда косвен контрол, такъв би бил допустим само по отношение на тези застроени 800 кв.м., като сочи, че са изминали 22 години от решението, а дори и само на това основание, ищците са придобили тази част от имота по наследство и давност.

Счита за неправилно възприет и друг отговор на вещото лице - че не

можело да се заснеме частта от имота на ответниците, защото нямало номер , сочейки, че вещото лице е заснело и тази част и част на ишците от 370 кв.м и е предложило съответната проекто - скица. Ишците също са депозирали в кадастъра предложение за проекто-скица, с което са заснели тяхната част от имота. Сочи, че ответниците също са подали заявление за издаване на проекто- скица, но вместо за своята част за целия имот, като отново посочва образувано досъдебно производство , касаещо издадената проекто -скица от службата от месец февруари 2020г.

Изтъква направени възражения във връзка с нарушение на ЗКИР и Наредбата за поддържане на КК. РД -02-20-5 от 15.12. 2016г. Твърди, че в тази посока няма изложени мотиви от страна на съда. Посочва, че са налице основания за проявено пристрастие от страна на съда при събиране на доказателства, като сочи съображения за това. Твърди, че ако не е била издадена скицата –проект от месец февруари 2020г. от инж. Кръстев, послужила на ответниците да се снабдят с нотариален акт по обстоятелствена проверка и ако ишците са били уведомени е нямало да се стигне до това производство, а в най-лошия случай ответниците са тези, които е трябвало да водят иск и да доказват, че са собственици на целия имот. Изтъква, че поискали откриване на производство по оспорване на посочената скица - проект, като съдът е признал за недоказано направеното оспорване на истинността на скица-проект № 15827.02.2020г., без да изложи мотиви за това.

В тази връзка пред въззивния съд се иска упражняване на косвен съдебен контрол по отношение на административния акт, послужил за заличаване на имот с идентификационен № 14, а именно: №15 -483280-10.06.20г. скица-проект за изменение на ККР за поземлен имот 20300.142.14, поради нарушена процедурата по уведомяването още при издаване на скицата -проект от 27. 02.2020г.

Счита, че съдът е анализирал полуvinчато и нелогично показания на свидетел, посочен от ответника - брат на жената, закупила целия имот с предварителен договор, във връзка с направено възражение от ответниците за придобиване по давност и на процесната част от имота, излагайки аргументи в тази насока. Посочва, че ответниците не са посочили във възражението си за давност по какъв начин са завладели и процесната част. Изтъква, че с оглед на направеното възражение, съдът е приел, че не следва да се произнася по въведеното от ответниците при условията на евентуалност защитно възражение за придобиване по давност, като твърди, че не става ясно за каква евентуалност се касае, при положение, че точно по давност ответниците са се снабдили с нотариален акт и за процесната част от имота.

Моли съда да отмени изцяло обжалваното решение и постанови друго, с което уважи предявения иск. При условията на алтернативност, ако съдът приеме, че липсват мотиви по наведените възражения и че не е налице произнасяне по предявения иск, а по непредявено възражение за косвен

съдебн контрол, да отмени решението и да върне делото за ново разглеждане от друг състав на районния съд. Прави искане за присъждане на разноски за две инстанции.

В срока по чл.263 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба. Процесуалният представител на ответниците в лицето на адв. Л., счита жалбата за неоснователна, а оспореното решение съобразено с материалния закон. Сочи, че направените изводи се основават на пълноценен анализ на доказателства, както и, че при разглеждане на делото не са допуснати нарушения на съдопроизводствените правила. Излага, че във връзка с правомощието на първоинстанционния съд да осъществи косвен съдебен контрол върху Решение №19128 от 02.10.2002 г. на ОСЗГ-Троян, с което ишците се легитимират като собственици, същият се е произнесъл по направено още с отговора на исковата молба искане за провеждане на такъв контрол върху административният акт. Сочи, че ответниците са възразили, че насрещната страна се ползва от материално незаконосъобразен административен акт и в изпълнение на задълженията си по чл. 17, ал. 2 ГПК, съобразявайки съдебна практика, съдът е констатирал, че ответниците безспорно не са били участници в административното реституционно производство, проведено по реда на ЗСПЗЗ, поради което и коментираното решение на ОСЗГ не ги обвързва. Посочва, че за да се обхване от приложното поле на земеделската реституция по ЗСПЗЗ, земята не само следва да има земеделски характер по смисъла на чл.2 ЗСПЗЗ, но по отношение на нея да е било извършено одържавяване, респ. обобществяване по някоя от реституционните хипотези на чл.10, ал.1- ал.14 ЗСПЗЗ. Сочи, че по реда на ЗСПЗЗ се възстановява правото на собственост върху земи, които са били земеделски по своя характер към момента на отнемането им или включването им в ТКЗС, ДЗС или друга образувана въз основа на тях селскостопанска организация и ако поземленият имот не покрива тези специални изисквания на правната норма, то той не подлежи на възстановяване, тъй като никога не е бил отнеман. Заклучава, че поради това, имотът неправомерно е бил включен в обхвата на плана за земеразделяне, тъй като е недопустимо в този обхват да се включват площи на земи, които имат съществуващи или възстановими на терена стари реални граници, както и земи, изобщо неподлежащи на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, доколкото не са били отнемани от техните собственици по някоя от хипотезите на чл.10 ЗСПЗЗ. Напълно споделя изложените от първоинстанционния съд извод за допустимостта на косвения контрол спрямо решението па ОСЗ-Троян, така и резултата от него за нищожност на приетото по т. 1 реституиране на упоменатата като друга селищна територия от 1118 кв.м. Излага, че праводателят на ишците е бил признат за собственик на отчуждения впоследствие в полза на ответниците поземлен имот и построените в него сгради по силата на нотариален акт № 5, том I, дело № 11/1988 г. на Районен съд-Троян. Сочи, че титула за собственост е отбелязано, че имотът е със селищен характер и извън блоковете на АПК, в строителните част на махала

****, както и че този негов статут изключва характера му на обект на реституция по ЗСПЗЗ. Посочва, че впоследствие имотът е бил обект на разпоредителна сделка, по силата на която ответниците се легитимират като носители на правото на собственост в неговия пълен обем, поради което представеното решение на ОСЗГ-Троян не е породило правни последици в частта за признаване на праводателя на ишците за собственици на спорния поземлен имот, вписан в пункт първи на същото решение. Твърди, че след като наследодателят на ишците е притежавал поземленият имот през 1988г., същият имот не би могъл да бъде предмет на реституция по ЗСПЗЗ по-късно. Посочва, че след като ишците и наследници на Н.К.П./Гърбовски са се разпоредили с поземления имот през 1997г. е напълно невъзможно да възстановяват собствеността си върху него в резултат на решение на ОСЗГ-Троян през 2002 г. Напълно споделя доводите на съда, с които се отхвърлят доводите на ишците за съществували ограничения за снабдяване с нотариален акт през 1988 г. за притежавания от него имот над 800 кв.м. и по прилагането на ЗСГ, ЗТСУ и ППЗТСУ, като излага аргументи за това. Посочва, че законодателна база за ограничаване на правото собственост на гражданите преди 1990 г. била Част I и II от Закона за собствеността на гражданите (отм.), като излага, че е невярно твърдението на насрещната страна, че нормите на този закон са препятствали притежанието на имоти във вилни зони и приравнени на тях извън строителните граници до 800 кв.м. Посочва, че според тези отменени понастоящем, но действали към времето на снабдяване с констативния нотариален акт през 1988г., правни норми, наследодателят на ишците е можел да притежава застроен селскостопански имот извън строителните граници заварен при действието на ЗСГ имот с площ до 1200 кв.м.

Изтъква, че установяването право на собственост е иманентна част от предмета на доказване при предявен иск по чл. 54, ал. 2 ЗКИР, като ищецът следва да установи материално-правното си основание за твърдяното право на собственост. Сочи, че ишците заявяват алтернативно, че собствеността върху спорната площ произтичала от реституционното решение на ОСЗ - Троян, както и наследство и придобивна давност, като твърди, че последното е напълно невероятно, тъй като се поддържа, че давността е текла в полза на ишците по отношение на имот, който е тяхна собственост. Споделя изводите на решаващия състав, относно липсата на реституция спрямо процесния имот, с аргумент, че собствеността никога не е изгубвана. Сочи, че имотът на наследодателя Н. Кънев никога не е обобществяван. Твърди, че с Решение № 19128 от 02.10.2002 г. на ОСЗГ-Троян в полза на ишците не се „дореституира“ допълнителна площ от 318 или 370 кв.м., тъй като поземленият имот никога не е бил включван в ТКЗС. Сочи, че поради липсата на надежден картен материал за землището на с. Д. са се съставяли окомерни скици с висока степен на приближение, поради което и площта на имота не е основен белег на правото на собственост. Твърди, че закупеният от ответниците поземлен имот през 1997г. е с граници, които съответстват на тези по коментираното

решение на ОСЗГ- шосе/път, М.Н.Г. и земеделска земя. Посочва, че съществувалата имотна граница между поземления имот, собственост на ответниците и тази на имот 20300.142.58 не е съществувала и не е променяна преди, а и след изменението на кадастралната карта, с която е новообразуван имот 20300.142.62.

В съдебно въззивниците се представляват от адв. Р.Б., АК – Ловеч, която от името на доверителите си поддържа подадената въззивна жалба по изложените в нея съображения. Счита, че решението страда от пороци, подробно описани в жалбата и моли да бъде отменено и уважен предявеният иск. Излага подробни доводи в подкрепа на подкрепа на жалбата си.

Въззиваемите не се явяват и не се представляват.

От доказателствата, приложени към дело № 376/ 2021 година по описа на Троянския районен съд, както и от становището на страните, преценени поотделно и в тяхната взаимовръзка и обусловеност съдът приема за установено следното:

На 20.01.1988 година е съставен констативен нотариален акт № 5, том I, н.дело № 11/ 1988 година, с който Н. Кънев Гърбовски от с. Д. е признат за собственик по силата на давностно владение върху неурегулирано дворно място със селищен характер, извън блоковете на АПК, в строителната част на махала „****“, землището на с. Д., Ловешко, около 800 кв.м., при граници: път Троян – Д. – С., М.Н.Г. и от две страни АПК - Троян, застроено с двуетажна паянтова жилищна сграда пред 1928 година, върху 50 кв.м., разгърната площ 100 кв.м., еднофамилно жилище, плевня и сая.

Ишците – въззивници в настоящото производство са наследници на Н. Кънев (Петров) Гърбовски, ЕГН *****, починал на 05.12.1994 година.

С договор за покупко-продажба от 23.09.1997 година, оформен в нотариален акт № 70, том 4, дело 1206/ 1997 година по описа на РС – Троян, С. Н. Г. и П. Н. С. продали на С. Н. Станков, който купува за себе си и в полза на своята внучка Р. В. С., гореописания имот.

С решение № 199128/ 02.10.2002 година на ОСЗГ – Троян, въз основана на заявление вх. № 123Х/ 18.12.1991 година на наследниците на Н.К.П., ЕГН *****, б.ж. на с. Д., Община Троян, Област Ловеч, е възстановена собствеността в стари реални граници на следните имоти: друга селищна

територия от 1.118 дка, в местността „****“, имот № 142014 по картата на землището, при граници: № 142013 друга селищна територия на неустановен собственик; № 142007 ливада на М.Н.Г.; № 142012 ливада на наследници на П.П.К.; № 142015 ливада на Община Троян; № 142058 нива на наследници на Н.К.П. и № 000502 път III кл. на Министерство на транспорта; нива от 1.800 дка в м. „****“, имот № 142058 по картата на землището, при граници: № 142059 нива на Община Троян; № 000502 път III кл. на Министерство на транспорта; № 142014 друга селищна територия на наследници на Н.К.П.; № 142015 ливада на Община Троян и № 142016 ливада на наследници на А.М.Н..

Решението е постановено въз основа на заявление вх. № 123Х/ 18.12.1991 година от Н.К.П., наследодател на ищите, за възстановяване по реда на ЗСПЗЗ на собствеността върху земеделски земи в землището на с. Д., Община Троян, Област Ловеч, конкретно посочени имоти. Искането се основава на приложено към заявлението удостоверение № 822/ 19.12.1991 година по декларация от 1957 година.

При изготвяне на кадастралната карта и кадастралните регистри за района, Одобрени със Заповед РД -18-113/ 29.12.2008 година, поземленият имот е с идентификатор 20300.142.14, записан като собственост на С. Н. Г. и П. Н. С. в съсобственост при равни дялове.

До СГКК – Ловеч е подадено заявление вх. № 01-34162-22.01.2020 година от Калин М. за издаване удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР за ПИ 20300.142.14, с. Д.. Към заявлението е приложен проект за изменение на процесните имоти, изработен от инж. К. М.. В обяснителната записка е посочено, че се касае за изменение на границата между ПИ 20300.142.14; ПИ 20300.142.13; ПИ 20300.142.7 в с. Д., Община Троян, Област Ловеч и нанасяне на три броя съществуващи сгради в ПИ 20300.142.14, в съответствие с геодезически измервания на съществуващите огради и сгради.

Подадено е и заявление вх. № 01-75557-12.02.2020 година от С. Н. С., за нанасяне на настъпили промени в КК за поземлен имот 20300.142.7, с. Д., м. ****, ливада с площ от 3481кв.м., поземлен имот 20300.142.14, с. Д., м. ****, с площ от 1 118 кв.м., стар номер 142014, както и за издаване скица проект за делба на ПИ в неурбанизирана територия.

По така подаденото заявление СГКК – Ловеч е издала удостоверение № 25-40012/ 12.02.2020 година за приемане на проект за изменение на КККР за обекти 20300.142.7, 20300.142.13 и 20300.142.14.

С констативен нотариален акт № 50, том II, рег. № 1622, дело № 215/ 2020 година, съставен на 19.05.2020 година от нотариус Б.К., район на действие РС-Троян, С. Н. С., Р. Г. С. и Р. В. С., са признати за собственици по давностно владение на поземлен имот с идентификатор № 203.142.62 по КККР на с. Д., одобрени със Заповед № РД – 18 – 113/ 29.12.2008 година, с трайно предназначение – земеделска и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване, при граници и съседи на имота: имот № 203.142.58; имот № 203.142.13, имот № 203.142.7, имот № 203.142.15 и имот № 203.142.60, ведно с попадащите в този имот сгради: сграда с идентификатор № 203.142.62.1, със застроена площ от 60 кв.м., на два етажа, жилищна; сграда с идентификатор № 203.142.62.2, със застроена площ от 44 кв.м., на два етажа, селскостопанска сграда, и сграда с идентификатор № 203.142.62.3, със застроена площ от 44 кв.м., на един етаж, селскостопанска.

Против изменението на кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Д. по отношение на имот № 203.142.14 с площ от 1118 кв.м. е подадено възражение вх. № 02-466/ 29.05.2020 година на АГКК от С. Н. Г. и П. Н. С., в което са заявили правото си на собственост на този имот по реституция, като признават, че част от този имот – 800 кв. м. са продали на С. С. и неговата внучка Р. С.. Изложени са твърдения, че не са уведомявани за промяната на границите, както и за липса на предпоставките за това по смисъла на чл. 52 от ЗКИР.

С писма изх. № № 24-12895/ 10.06.2020 година и 24-12896/ 10.06.2020 година АГКК, СГКК – Ловеч е уведомила въззиваемите, че на 25.05.2020 година е подадено Заявление от Светозар Н. С., към което е приложен нотариален акт № 78, том IV, дело № 741, вх. рег. 1016/ 19.05.2020 г. на СВп на РС-Троян.

Против изменението С. Г. и П. С. са подали ново възражение вх. № 02-579/ 22.06.2020 година до СГКК-Ловеч.

Във връзка с подаденото възражение на 29.06.2020 година е съставен протокол за извършено контролно замерване на съществуващите на терен огради, трайно материализиращи границите на недвижим имот с проектен

индентификатор 20300.142.62, като е констатирана разлика в площта от 29 кв.м. между проектната площ на имота и контролните измервания.

На 12.11.2020 година до СГКК - Ловеч е подадено заявление с вх. № 01-532029 за издаване удостоверение за приемане/неприемане на проект за изменение на КККР за ПИ 20300.142.14 с. Д., към него е приложен проект за изменение на КК, удостоверение за наследници на Н. Кънев Гърбовски, пълномощно, решение № 19128/ 02.10.2002 година на ОСЗГ-Троян.

С уведомление изх. № 24-30563/ 07.12.2020 година заявителят е уведомен от СГКК – Ловеч, че производството по заявлението ще се процедира след приключване на производството по заявление вх. № 01-208089/ 26.05.2020 година, по което по повод жалба на С. Г. и П. С. се води преписка в РУ – Троян.

На 02.02.2021 година е съставен констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот № 20, том. I, рег. № 214, дело № 17/ 2021 година по описа на нотариус М.Г., рег. № 477 НК, с район на действие РС – Троян, с който С. Н. Г. и П. Н. С., са признати за собственици на ПИ № 20300.142.14 по КККР на с. Д., Община Троян, Област Ловеч, в м. „****“ с площ от 1 118 кв.м., въз основа на решение № 19128/ 02.10.2002 г. на ОСЗ и скица от 28.05.2020 година.

По делото са събрани гласни доказателства, чрез разпита на свидетелите Г.Д.И. и С. М.К.. Свидетелката И., дъщеря на една от ишците и племенница на другата посочва, че в имота живеели баба й и дядо й, като след тяхната смърт леля й и майка й решили да го продадат, тъй като не могли да го стопанисват, два пъти го разбивали. Твърди, че продали само 800 кв.м. заедно с постройките, тъй като останалата част била внесена в ТКЗС. Едва през 2002 година им го възстановили с решение на поземлена комисия на името на дядо й. При изработването на кадастралната карта през 2008 година целият имот автоматично е записан на дядо им до 2021 година. Твърди, че имотът, който са продали се е простира до съществуващ каменен зид, който го е ограждал, останалата част от имота им е възстановено пред 2002 година с решение на поземлената комисия и са си го ползвали като градина, включително и от тяхна братовчедка. До този имот имали и друг имот. Посочва, че баща й позволил на ответниците да ползват герана, който се намира в тяхната част. През 2009 година бащата на свидетелката и съпруг на ишцата П. Н.,

установил, че каменният зид е съборен и поискал обяснения от С., който му отговорил, че е паднал вследствие на снеговалежите. Твърди, че от този момент станали подозрителни и започнали начесто да посещават имота. За промяната в кадастъра разбрала, след като през 2020 година решила да пусне уведомление за скица-проект за отделяне на техния имот (процесната част), като самостоятелен имот. Посочва, че от 2009 до 2020 година не са имали проблеми. Ответниците ползвали само герана, който ползвали и други съседи, тъй като в местността нямало вода. Можело всеки да влезе, тъй като вратичката била завързана с тел.

Свидетелката С. М.К. е съседка на имота. Посочва, че след като починали родителите на ищците, те решили да продадат имота със селскостопанските постройки до дуvara. След това си работели мястото между дуvara и телта, П. С. дала имота на нейна първа братовчедка и съпруга ѝ да работят спорното място. Твърди, че преди 7-8 година се установило, че дуvara е съборен. Твърди, че всичко си е така както е било по времето на дядо Н. и жена му, които живеели в къщата, продадена на Светозар. Едва през 2020 година по време на пандемията видяла, че били наслагани червени и сини точки на къщата ѝ. След като се поинтересувала, разбрала, че Светльо (ответникът) идвал да прави скица за продажба.

Свидетелят И.А.Л., посочва, че знае къде е имота на С., но не знае какви са границите. Посочва, че е ограден с дувар и си спомня, че ответниците са ползвали водата от герана, но не знае къде се намира той – в двора или извън него. В двора имало постройки, които преди били на „чичо Кольо“, а след това се ползвали от С. и Р..

Свидетелят М.М. заявява, че познава ответниците, както и че живеят от 1999 – 2000 година в имота. Били посадили отпред покрай оградата лешници, които били доста големи. Посочва, че самият имот има ограда, отпред има стар дувар, откъм страната на улицата, от север на юг, граници с мястото на ищците около 3 дка, след това има ограда до навес и след това са зидовете на постройките. Знае, че има геран в имота някъде до входа, те го ползвали, тъй като махалата не била водоснабдена и всеки си имал геран. Дворът изглеждал както го помни – дуварът отпред, герана. Чувал е, че има спор за мястото, тъй като част от къщата не попадала в мястото, което някога купили.

Първоинстанционният съд е допуснал съдебно-техническа експертиза,

съгласно чието заключение площта на имот 20300.142.62 по КККР на с. Д. е 1 084 кв.м., като на комбинирана скица е показал измерените на място огради и кладенец, както и претендираната от ишците граница (каменен дувар) е границата от ЕТК (едромащабна топографска карта) в мащаб 1: 5000 от 1960 г. Претендирания имот от ишците имот е 370 кв.м. Площта на имот 20300.142.14 по КККР на с. Д. е 1 118 кв.м.

Експертът е посочил, че с нотариален акт № 70/ 23.09.1997 година ответниците са закупили имот извън регулация, находящ се в м. „****“ в с. Д., който има селищен характер, представляващ дворно място от 800 кв.м. с граници шосе Троян – С., М.Н.Г. и от две страни земеделска земя, ведно с построените в него едноетажна полумасивна жилищна сграда, плевня, сая и други стопански постройки. Сочи, че описаната в нотариалния акт скица не съществува по делото, поради което не може да определи границите на имота от изток и юг, тъй като представляват земеделски земи. От съществуващата ЕТК, закупения имот се намира в северната част на имот 20300.142.62 На скиците е отразено и местоположението на кладенеца. Експертът е установил, че вътре в границите на имот 62 съществуват останки от стар дувар, който е отразен на скицата, показал е и границата на застроения имот по ЕТК от 1960 година. Имотът, описан в т.1 на решението на ОСЗ по КВС е 142014, който по КККР е 20300.142.14. Статутът на имота, описан в нотариалния акт от 1988 година според вещото лице е нерегулирано дворно място със селищен характер извън блоковете на АПК в строителната част на махала „****“ в землището на с. Д..

В открито съдебно заседание вещото лице посочва, че скицата, описана в н.а. от 1997 година, според него не е издавана по картен материал, тъй като кадастрален план и заснемане към този момент не е имало. Практиката била при застроени имоти, извън регулация в строително полигони, в махали да се прави окомерна скица от техника към общината, измерва с рулетка.

В хода на първоинстанционното производство на основание чл. 214 от ГПК е направено изменение на исковата претенция относно размера на претендираната площ от 318 на 370 кв.м.

Съдът е сезиран с иск за установяване право на собственост върху реална част от поземлен имот, с правна квалификация чл. 54, ал. 2 ЗКИР, предявен от П. Н. С., ЕГН *****, и С. Н. Г., ЕГН *****, да се

признае са установено по отношение на С. Н. С., ЕГН *****, Р. Г. С., ЕГН *****, и Р. В. С., ЕГН *****, че са собственици с равни права по наследство на 370 кв.м., които са неправилно заснети като част от имот с идентификатор 20300.142.62 (предишен 20300.142.14), находящ се в с. Д., местността „***“, Община Троян и присъединени към частта на ответниците след влизане в сила на КК, одобрена със Заповед № РД – 18 – 113/ 29.12.2008 г.

В конкретния случай безспорно установено по делото е, че наследодателят на ищите през 1988 година се е снабдил с констативен нотариален акт за собственост по давностно владение върху нерегулирано дворно място със селищен характер, извън блоковете на АПК в строителната част на махала ****, землището на село Д., около 800 кв.м, при граници: път Троян – Д., С., М.Н.Г. и от две страни АПК – Троян, застроено с двуетажна паянтова жилищна сграда построена през 1928 година върху 50 кв.м., разгъната площ 100 кв.м., еднофамилно жилище, плевня и сая. Съгласно заключението на вещото лице се установява, че не може да се определи точно какви са били границите на имота, предмет на сделката, предвид на това, че се касае за имот извън регулация, не е имало изработен кадастър и от две страни имотът е граничил със земи, включени в АПК.

Установява се още, че през 1997 година този имот е продаден на ответниците (въззиваеми в настоящото производство) в посочените в констативния нотариален акт размери и граници.

През 1991 година по реда на ЗСПЗЗ от наследодателя са заявени за реституция земеделски земи, от които и процесния имот, описан като нива от 1 дка в м. „****“ по декларация от 1957 година.

През 2002 година на ищите – въззивници е възстановен имот по КВС № 142014 друга селищна територия от 1.118 дка, която по КККР на с. Д. е отразена като ПИ 20300.142.14 и включва имота, продаден на ответниците и спорната част. С решението е възстановен и ПИ 20300.142.58, който граничи със спорната част от имот с идентификатор 20300.142.62 (предишен 20300.142.14) .

Видно от заключението на съдебно-техническата експертиза и приложеното извлечение от ЕТК имотът, предмет на констативния нотариален акт и прехвърлителната сделка е съществувал в приблизителни

граница по зелената линия, като на ЕТК от 1960 година са отразени и постройките. Площта била по малко от 800 кв.м., предвид на това, че площта по скицата –проект № 2/ 08.04.2022 година към заключението на застроения имот на ответниците до съществуващия стар дувар (по червената линия) е 714 кв.м.

От преписката на ОСЗ е установено, че наследодателят на ишците по декларация от 1957 г. е притежавал 13.6 дка земеделски земи от които нива в м. **** от 1 дка. Към този момент махала „*****“ (м. „*****“ по КВС) няма одобрен кадастрален и регулационен план. От заключението на СТЕ и данните по двата нотариални акта, както и по реституционната преписка се установява, че част от имота е бил включен в ТКЗС. Съгласно чл. 11, ал. 2 от Примерния устав на ТКЗС от 1950 г. и чл. 10, ал. 2 от Примерния устав на ТКЗС от 1967 г., членовете - кооператори на ТКЗС при внасяне на земеделските земи в ТКЗС, ДЗС, АПК загубват правото на собственост реална собственост само върху земеделските имоти, които се намират извън регулационния план на населеното място (извън чертите на селището). Собствеността върху земите включени в регулационния план на селището (чертите на селището) се запазва в нейните реални граници. В този смисъл съгласно Примерния устав на ТКЗС, при липса на кадастрален или регулационен план, за имоти, включени в регулационния план се считат и дворните места, в които са построени жилищни и стопански постройки и кооператорът няма друго жилище в същото или друго населено място. Правото на собственост се запазва до размера на един урегулиран дворен парцел по нормите на ЗПИНМ (отм.) и параграф 42 ППЗПИНМ (отм.) „Парцелите в селата трябва да имат размери: 1. в планинските села - от 250 до 800 кв. м повърхност и най-малко 12 м лице; 2. в полските села - от 500 до 1200 кв. м повърхност и най-малко 16 м лице. В полски села при особени теренни условия, както и за центъра и главните улици, по решение на органите, посочени в следващата алинея, се допуска по изключение образуването на парцели и с по-малки размери, но не и под размерите по точка 1“ - ППВС № 4/1963 г. и ППВС № 7/ 1971г.

В конкретния случай от данните по делото се установява, че наследодателят на ишците заедно със семейството е живеел в частта от имота със селищен характер (заключението по СТЕ), която е била застроена. Тази част е останала извън блоковете на ТКЗС в съществуващи реални граници.

Фактът, че процесният имот има селищен характер не е спорен, но и от събраните доказателства е видно, че се касае за неурегулиран дворен парцел, в който през 1928 година е построена жилищна сграда с обслужващи я стопански постройки, ползвана от наследодателите на ищите за задоволяване жилищните нужди. По арг. от чл. 44, ал. 3 ЗПИНМ и параграф 289, ал. 2 ППЗПИНМ изграденото в имота е законно. Около имота има и други застроени имоти, обитавани постоянно, които са електрифицирани.

Действително съгласно практиката на ВКС, притежаваните към момента на образуване на ТКЗС имоти, собствеността върху които е запазена в реални граници не подлежат на реституция, но в случая по отношение на частта, която е била включена в масивите на АПК е приложима процедурата по ЗСПЗЗ. В случая спорът е за размерите, респ. границата на имота, предмет на прехвърлителната сделка.

От показанията на разпитаните свидетели се установява, че на място съществува стар дувар (зид), който отделя имота ответниците от имота, претендиран от ищите. Свидетелят И.Л. познава имота от 50 години, тъй като родителите на съпругата му са от „****“, „къщите ни са една срещу друга“, „граници на имота не знам“, „имат някакъв дувар, има мрежа след каменния зид, не съм се интересувал дали има друга ограда“ геран има в техния имот, не мога да си представя къде е бил... те са си ползвали герана.“, „Герана не мога да си спомня къде е бил. Дворът е ограден по някакъв начин с дувар, а вътре в имота няма дувар, никога не е имало.“. В тази насока са и показания на св.С. К., съседка на имота. „... решиха да продадат къщата със селскостопанските постройки, назад до дуvara. След това се грижеха П., Д. (съпруг на П.), С. от В. идваше,... прибираха ябълки, сливи. Д. от А. беше донесъл лешници и ги посади,...“, „П. даде на нейна първа братовчедка, да работят там мястото между дуvara и телта. ... поливаха си от герана, ползваха го.“ „От времето на дядо Н. до сега няма никаква промяна (на границите), ни метър. С. няма геран в имота и са му разрешили да го ползва... С. няма геран, защото са му продали имота до дуvara, а останалото са си го запазили.“

Показанията на св. Г. И., дъщеря на една от ищите и племенница на другата, преценени при условията на чл. 172 от ГПК настоящата инстанция приема за достоверни, тъй като се подкрепят от останалите, събрани по

делото доказателства и съответстват на отразеното в ЕТК от 1060 година.

Изолирани остават показанията на св. М.М. М., брат на купувачката по предварителен договор на заснетия по КККР имот № 20300.142.14, сключен с ответниците за процесния имот, макар, че и то посочва, че имота „отпред стар дувар“, и „геран в има..., намира се някъде около входа“... „Абсолютно съм сигурен С. ползваше герана и неговото семейство.“.

В този смисъл недоказано е възражението на ответниците, че имота е придобит в границите на имот № 20300.142.14 по КККР на с. Д.. В хода на производството от свидетелските показания и единствените обективни данни за вида на имота и неговите граници, а именно ЕТК от 1960 г. и запазения на място зид, е видно, че той е съществувал в границите очертани по червената линия по скица проект № 1/ 08.04.2022 година към заключението на СТЕ.

Неоснователно е и направеното възражение за придобиване на тази част от имота по давност, тъй като не е проведено пълно главно доказване владение на спорния имот за срок от десет години. Съгласно разпоредбата на чл. 79 от ЗС владението трябва да е явно и необезпокоявано за срок от десет години. В конкретния случай, видно от свидетелските показания няма установено такова владение върху спорната част.

В този смисъл безспорно по делото от събраните доказателства се установява, че ишците са останали собственици на имота от 370 кв.м., сключен между червените линии по скица – проект № 1/ 08.04.2022 година (л. 350 от гр.д. № 376/ 2021 година на РС – Троян) към Заключението на съдебно-техническата експертиза.

При тези съображения е налице са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние; са несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние; грешка по смисъла на ЗКИР при изработването на кадастралната карта на землището по отношение на процесния имот, като не е отразено действителното положение на имота, съобразно правото на собственост.

Предвид изложените по-горе съображения съдът намира, че предявеният иск се явява основателен и доказан, поради което следва да бъде уважен.

В този смисъл решението на първоинстанционния съд следва да бъде отменено в частта относно претенцията по чл. 54, ал.2 от ЗКИР и вместо него постановено уважаване на исковата претенция.

По отношение на производството по чл. 193 от ГПК за оспорване, настоящата инстанция, счита че в тази част решението следва да бъде обезсилено, като недопустимо и производството прекратено, предвид на това, че е оспорена верността на скица-проект, която не се ползва с материална доказателствена сила.

При този изход на процеса въззиваемата страна следва да бъде осъдена да заплати на въззивниците разноски в размер на 1 625 лева за двете инстанции.

Воден от гореизложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 112/ 15.06.2022 година на Троянския районен съд по гр.д. № 376/ 2021 г. по описа на същия съд в частта относно претенцията по чл. 54, ал.2 от ЗКИР, като вместо него **ПОСТАНОВЯВА**:

ПРИЗНАВА установено на основание чл. 54 от ЗКИР по отношение на С. Н. С., ЕГН *****, Р. Г. С., ЕГН *****, и Р. В. С., ЕГН *****, че ищите П. Н. С., ЕГН *****, и С. Н. Г., ЕГН *****, са собственици с равни права по наследство на 370 кв.м., заключен между червените линии оцветен в сиво на скица – проект № 1/ 08.04.2022 година (л. 350 от гр.д. № 376/ 2021 година на РС – Троян) към Заключението на съдебно-техническата експертиза, които са неправилно заснети като част от имот с идентификатор 20300.142.62 по КККР на с. Д., Община Троян, Област Ловеч, одобрени със Заповед № РД – 18-113/ 29.12.2008 година, находящ се в с. Д., местността „***“, Община Троян, която скица е неразделна част от настоящото решение.

ОБЕЗСИЛВА решение № 112/ 15.06.2022 година на Троянския районен съд по гр.д. № 376/ 2021 г. по описа на същия съд, в частта, в която е признато за недоказано оспорването истинността на скица-проект № 15-202169/ 27.02.2020 година на СГКК – Ловеч, находяща се в нотариално дело № 215/ 2020 година на нотариус Б.К., с район на действие РС – Троян, на основание

чл. 194, ал.3 от ГПК, като недопустимо и прекратява производството в тази част.

ОСЪЖДА С. Н. С., ЕГН *****, Р. Г. С., ЕГН *****, и Р. В. С., ЕГН *****, да заплатят на основание чл. 78 от ГПК на П. Н. С., ЕГН *****, и С. Н. Г., ЕГН *****, сумата от 1 625 (хиляда шестстотин двадесет и пет) лева, съдебно-деловодни разноси за двете инстанции.

Решението може да се обжалва с касационна жалба при условията на чл. 280, ал.1 от ГПК пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____