

РЕШЕНИЕ

№ 238

гр. Добрич, 28.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, ХІХ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Деница Б. Петкова

при участието на секретаря Теодора С. Димова
като разгледа докладваното от Деница Б. Петкова Гражданско дело № 20213230101822 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от ОЛ. К. Т. с ЕГН ***** с адрес гр. Д.*** чрез адвокат Ю.О., вписана в АК Д. уточнена с последващи молби, с вх. рег. № № 4309/28.06.2021 г. и 8652/01.10.2021г., с която срещу ЗЛ. З. Д. с ЕГН ***** с адрес гр. В., са предявени кумулативно обективно съединени иски, както следва:

- иск с правно основание 108 от ЗС с наведено основание за грешка по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР в кадастралната основа към действащия регулационен план за признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на реални части от недвижим имот с площ 61 кв.м. , намиращи се в западната част на имот ** по КККР на град Д., които реални части са означени в жълт цвят на представената по делото извадка от КК на гр. Д. /л.17 от делото/, с трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване - лозе, III-та категория на земята при неполивни условия, находящ се в гр. Д., местност „***“ по КККР на гр. Д., одобр. със заповед РД ***год. да ИД на АГКК, с номер по предходен план *** , на основание договор за дарение, и за предаване владението на описаните реални части на ищеца, като в КК и КР на град Д., одобрени със заповед

№***г. на ИД на АГКК, с последващо изменение на КККР, засягащо ПИ със заповед КД - ***г. на началника на СГКК - Д., е допусната грешка при отразяването на границите между имот с идентификатор № **** /собственост на ищеца / и имот с идентификатор № *** /собственост на ответника/ , изразяващи се в неправилно заснемане на гореописаните реални части от 61 кв.м. като част от имота на ответника с идентификатор № ***.

- иск с правно основание 108 от ЗС за признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на реални части от недвижим имот с площ *** кв.м. , намиращи се в северната част на имот *** по КККР на град Д., които реални части са означени в жълт цвят на представената по делото извадка от КК на гр. Д. / л. 17/, с трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване - лозе, III-та категория на земята при неполивни условия, находящ се в гр. Д., местност „***“ по КККР на гр. Д., одобр. със заповед РД №***год. да ИД на АГКК, с номер по предходен план ***, на основание договор за дарение и за предаване владението на описаните реални части на ищеца;

- иск по чл. 109 от ЗС да бъде осъден ответникът да премахне направените от него тухлена ограда откъм източната част на имот с идентификатор № ***, на границата между имот с идентификатор № ** /собствен на ищеца/ и имот с идентификатор № **/собствен на ответника/ по КККР на гр. Д. и поставените от него порта и ограждения в северната част на имот с идентификатор № *** /собствен на ищеца/, със собствени средства и за собствена сметка, както и ответникът да преустанови действията си преминаване, влизане и излизане през имота на ищеца.

В исковата молба са изложени следните обстоятелства:

Ищецът е собственик на недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № ** по КККР на гр.Д., одобр. със заповед ***год. на ИД на АГКК, с площ от ***кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване лозе, III-та категория на земята при неполивни условия, находящ се в гр. Д., местност „***“, с номер по предходен план ..., ведно с построената в имота вилна сграда - еднофамилна, с идентификатор **, със застроена площ от 26 кв.м., с прилежащото избено помещение на площ от 9,00кв.м. О.Т. е придобил имота по силата на извършено дарение, обективизирано в нот. акт№***

Ответникът е собственик на поземлен имот с идентификатор № ** с

площ от ** кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване - лозе, находящ се в гр. Д., местност „****“ с номер по предходен план ***, който имот е придобит от него по силата на дарение, обективирано в нот. акт № **.

Ответникът без знанието и съгласието на ищеца е приобщи́л към своя имот на изток 61 кв.м. от имота на ищеца, която част по предходната кадастрална карта на гр. Д. представлява част от имота на О.Т.. Впоследствие, поради заграждането ѝ от ответника с тухлена ограда, в новата кадастрална карта тази част е включена в имота на ответника.

Ответникът приобщи́л към имота си и друга част от имота на ищеца - от северната му страна, с площ от 67.50 кв.м.

Площта от към източната част на имота на ищеца ответникът заградил с трайна ограда с тухли, а от към север набил колчета и направил порта .

През 2008год. ответникът закупил лозе с площ от 488 кв. м., съставляващо ПИ с идентификатор **. Този имот З.Д. заменил с 1/2 ид.ч. от ПИ с идентификатор ** по КККР на гр. Д.. Така замененият имот с идентификатор *** се намира от северната страна на имота на ответника и му служи като подход към него.

Площта от 67,50 кв.м. се намира в границите на имот № ***. Ответникът премахнал портата на ищеца и започнал да преминава през имота му и да паркира колата си в описаната площ от 67,50 кв. м.

Поради изложеното се настоява за уважаване на предявените искове.

Ответникът е депозирал писмен отговор на исковата молба, в срока по чл. 131 от ГПК, в който се излагат съображения за недопустимост и неоснователност на предявените искове.

Според ответника предявеният иск по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР е недопустим, тъй като за ищеца не е налице правен интерес от водене на същия, тъй като в случая не е налице грешка или непълнота в кадастралната карта, която би могла да се поправи или допълни след постановяване на решението по този иск. Още към датата на придобиването на имот с идентификатор *** от страна на ищеца - 07.07.2020г. същият е бил по скица с площ от 607.00 кв.м. След одобряването на кадастралната карта и кадастралните регистри на град Д. със Заповед № ***г. на ИД на АГКК по отношение на имота е имало едно изменение, което е извършено със Заповед № ***г. на Началника на СГКК Д.. Още при заснемането поземленият имот

на ищеца е бил в сегашния си вид и с посочената в скицата площ. Още при придобиването на имота, ищецът е бил наясно, че площта на поземления имот по скица е 607 кв. м. Т.е. няма как ответникът да е извършил описаното в исковата молба приобщаване в последната година от както ищеца е собственик на имота, щом той още от 2006г. е с такава площ по КККР на град Д.. Поради изложеното според ответника за ищеца не е налице правен интерес от предявяване на иск по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР.

Оспорва се, че ищецът да е собственик на посочените в ИМ реални части . О.Т. е собственик от около година на имота, нищо по неговите граници не е променяно нито преди да стане собственик, нито след това. Според ответника приложените документи към исковата молба - нотариален акт за дарение и скица на поземления имот било видно, че още към момента на придобиването на имота той е бил с площ по скица от 607.00 кв.м. Площта на имота не е присъщ белег на правото на собственост.

Според З.Д. никога не е имало спорове кой от собствениците на поземлените имоти какво притежава и какво ползва. Ищецът е племенник на ответника - син на неговата първа братовчедка - Н. Х. Г., от която чрез дарение миналата година е придобил процесния имот.

Пояснява се, че с нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот, вписан под № 1***г. на общия на страните наследодател З.Х. М. /дядо на ответника/ след замяна е признато право на собственост върху 5 декара нива, находяща се в местността „***“, регистрирана под № ., при съседни Д.А. К., З. А. и от двете страни - път. С Договор за покупко - продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт ***, З. Х.М. продава на своя син Х. З. Х. нива от 1000 кв.м. или един декар, от притежаваните общо 5 декара. Х.З.Х.е дядо на ищеца и баща на неговата майка и праводателка Н. Х. Г.. С договор за покупко - продажба, обективиран в Нотариален акт № ..г. по описа на СВ Д., З. Х. М. продава на другия си син П. З.Х. отново 1 декар, от притежаваните от него 5 декара и с Договор за покупко - продажба, обективиран в Нотариален акт № ***г. З.Х.М. продава на дъщеря си - майката на ответника М.З. Д.а 1 декара или 1000 кв.м. от притежаваните от същия общо пет декара. Четвъртият декар земя от общо притежаваните от общия на страните наследодател 5 декара е продаден на трето, непознато лице, а последният декар от всички пет е останал за общо ползване на всички наследници на З. Х. М - Х., П. и М. - негови деца. Този общ останал декар се е

използвал от семействата на трите деца на дядото на ответника, за да се спират там първоначално каруците, а после и за подход и спиране и на автомобилите, там се е правела зимнина и са стояли бъчви и други принадлежности, свързани с прибиране и обработване на реколтата. Никога не е имало неразбирателства между наследниците кой какво има и кой колко ползва, като освен това е нямало и изградени огради между всеки един от тях. Това общо място по общо съгласие на семействата на трите деца на общия наследодател първоначално се е намирало до източната част на парцела на семейството на ищеца. Поради плановете им за изграждане на вилна сграда и по тяхна молба този подход за автомобили е изместен от към северната част на парцела - това е станало преди около 40 години, някъде 1980 година. От тогава и до настоящият момент фактическото положение не е променяно и е нямало никакви проблеми между собствениците, които освен съседи са и много близки родственици. Освен това никой от собствениците не притежава своите 1000 кв.м. в един парцел, а в три отделни - един по около 500 кв.м., един от по 190 кв.м. и по 1/3 идеална част от третия парцел - пл. № **. Ето защо, според ответника, няма как процесният имот, собственост на ищеца, да е с площ от 650 кв.м., щом като всички парцелите са веднъж по 500 кв.м., веднъж по 190 кв.м. и един съсобствен - по 1/3 в идеални части от 1000 кв.м. - така всеки притежава общо по 1000 кв.м., но не на едно място и в един парцел. Парцелите на всеки от собствениците - ищеца, ответника и третия собственик - също тяхна родственица са разположени по дължина от към северната страна и единственият начин да се стигне до тях, тъй като няма изграден път, е този подход за автомобилите, който след имота на ответника става само пешеходна пътека и не е възможно преминаване с автомобил. Предвид твърденията на ищеца в исковата молба, че това са части от неговия имот, то това означава, че собствениците на имоти с кадастрални идентификатори *** и т.н. ще останат без възможност да посетят и да пребивават в парцелите си, поради липса на достъп до тях. Това е видно и от скиците, приложени от самия ищец. По кадастралната карта там няма предвиден път. А че има подход от към парцела на ищеца с идентификатор ** и номер по предходен план - ** е видно също от скицата - чупката в горния ляв ъгъл.

През 2012г. било извикано правоспособно лице - Г. Н., което очертава и означава въпросния подход / Протокол за трасиране – л. 91 от делото/, който

страните ползвали по този начин още от 1980 година, за да има път, който да бъде нанесен в Кадастралната карта. Тъй като страните нямали проблеми помежду си, а това било дълъг и сложен процес, се отказали от тази процедура. .

През 2020г., когато ищецът придобил имота от своята майка, той изградил без никакви строителни книжа и документи и разрешителни постройка от около 60 квадратни метра и тогава започнали проблемите между страните.

Оспорва се ответникът да е изграждал огради и да е спирал достъпа на О.Т. до имота. По искане на ищеца бил извикан геодезист, който да забие колчета по имотните граници . Няколко дни след като били сложени означителните колчета, отивайки в парцела си, ответникът видял, че ищецът е сложил бетонни колове - по границите, така, както са очертани от геодезистите.

Не отговаря на истината, че ответникът сам е изградил тухлена ограда - на единия край на неговия парцел имало събрани тухли четворки, които са останали след строежа на вилата му - те обаче не представлявали ограда, не били споени с цимент или бетон. Те били поставени в края на парцела на ответника и не представлявали имотна граница, а са 50 см. по - навътре от нея и от мястото, което геодезистите означили за граница и от което, ищецът поставил бетонни колове.

Предвид на изложеното, се настоява за отхвърляне предявените искове като неоснователни и недоказани.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства в тяхната съвкупност, намира за установено следното от фактическа страна:

Установява се по делото, че ищецът О.Т. е придобил имот с идентификатор № *** , с площ *** кв.м. по документ за собственост , а по скица *** кв. м. , с трайно предназначение на територията – земеделска, с начин на трайно ползване – лозе, III категория, м. „****“ по КKKP на град Д., с номер по предходен план ***, въз основа на договор за дарение, обективиран в нотариален акт, вписан под № ***. Праводател на ищеца е Н.Х. Г., която е придобила имота въз основа на договор за доброволна делба от 24.09.1997г.

Не е спорно по делото, че съседният имот с идентификатор № ** е собственост на ответника З. Т..

По искане на страните са събрани гласни доказателства – чрез разпита на водените от ищеца свидетели – Н. Х.Г., Т. В. Т.а и Ю. Б. Н., както и на сочените от ответника – И.. Г. С., М. М. С. .

Свид. Н. Г. /майка на ищеца/ споделя, че преди две години е прехвърлила на сина си О.Т. имот в „“ с площ .. кв.м. По нотариален акт имотът бил 650 кв.м., а по скица – 607 кв.м. Пояснява, че ответникът З.Д. е нейн първи братовред и е собственик на съседен имот – откъм източната част. Ответникът купил и съседен имот, направил си порта в северната част на имота на ищеца, за да може да минава оттам. Свидетелката пояснява, че в източната част на техния имот сеели зеленчуци, но когато З. започнал да строи вила, изкопал голяма маза и изсипал пръстта от мазата в тази част на имота им. Заради натрупаната пръст това място не можело да се ползва. След като З. завършил вилата преди 2-3 години, заградил мястото с тухли, които му останали от строежа. Свидетелката пояснява, че когато съпругът ѝ бил жив, позволил на ответника да минава през техния имот с кола и да пренася строителни материали, докато строи вилата си . След като довършил вилата, З. не престанал да преминава през имота. Към настоящия момент ответникът продължавал да паркира колата си в имота на ищеца. Разградил част от оградата на О. и си направил портичка, за да влиза в своя имот.

Свидетелката Т. Т.а, съпруга на ищеца, споделя, че между свекърът ѝ /баща на ищеца/ и ответника е имало конфликт за достъпа до имотите в Г.. Пояснява, че ответникът паркирал колата си в северната част на имота на ищеца. Олег разградил част от оградата, находяща се в източната част на имот № .. и направил портичка към своя имот.

Свид. Ю.Н. споделя, че е собственик на имот № ** в м. Г***. Заявява, че до имота на ответника се стига по пътека.

Свид. И.С. споделя , че има лозе в съседство с имотите на З. и О.. Към имотите на страните се влизало през дървен портал с две порти. От страната на Олег имало свободно място, от където се минавало с кола, после имало пътека. Пояснява, че имотът на О. е ограден от всички страни.

Свид. М.С. споделя, че притежава имот на 150 м. от имота на З.. Помагал е на ответника със строителни работи в имота му. Пояснява , че между имоти ** и ** има ограда от бетонни колони и мрежи, а от към северната част на имот 107 има ограда от железни колове и тънки мрежи, като оградите били изградени от собствениците на имот **. Пояснява, че

ответникът е наредил в своя имот, още през 2012г., тухли на около 70 см. от сега съществуващата ограда, които не били на границата, а навътре в имот № ***. Собствениците на имот № *** поставили 4 или 5 кола между двата имота, а ответникът опълнал мрежа. Пояснява, че е виждал паркирани коли в северната част на имот № 107, вкл. на Златко. Ответникът свободно можел да влиза с колата си през имот № ***. Според свидетеля тази част от имот № *** била общ път, всеки можел да минава и паркира там. Към своя имот ответникът имал достъп с кола, без да навлиза в имот № ***, откъм имот № ***, който закупил през 2012г. Ответникът минавал през имота на ищеца с кола. Влизането през имот *** било по-лесно. Последният път, когато посетил З., колата на последния била паркирана в имот № ***. Свидетелят пояснява, че имотът на О. е ограден от четири страни, като на границата с имот № *** З. е сложил вратник.

От заключението по приетата по делото и неоспорена от страните съдебно – техническа експертиза, кредитирана от съда като обективно и компетентно изготвена, се установява, че двата процесни имота с идентификатори № № *** са съседни с обща кадастрална граница, като обслужен с транспортен достъп от път е само имот № ***. След измервания, вещото лице е установило, че местоположението на оградите съвпада с кадастралните граници на имот ***. Оградите са от лека телена конструкция, като южната и западната са стари, а северната и източната са нови. Има поставена метална порта при входа в имот **, която не спира изцяло достъпа до имота от прилежащия път. Има поставена малка порта и към имот ***. След проверка по всички планове на гр. Добрич експертът докладва, че налични за процесните имоти са:

-Кадастрален план на м. ** гр. Д., в които имотите са отразени с планоснимачни номера ** и **- Приложение № 10 към заключението /л. 158 от делото/. В Приложение № 11 /л. 159 от делото/ е представен Регистъра на собствениците към плана, в който под № ** е вписан Х.Зл. Х., а за пл. № ... е вписан ЗЛ. З. Д.. В регистъра няма данни за собствеността и площи.

- Кадастралната карта на гр. Д. съдържа данни за имотите и собствеността в тях. В Приложение № 2 и № 3 са представени извадки от КК за имоти ***и **. Данните за собствеността в тях са представени в Приложение № 4 - Регистър на недвижимите имоти, в който О.Т. е вписан като собственик на имот № **, с площ ** кв.м. а З.Д. – като собственик на

имот № **, с площ 560 кв.м.

Експертът докладва, че и в двата плана процесните имоти са представени в границите, в които са съществували - заснети граници на терена, като няма данни за промяна в границите им чрез сделки или на основание промяна в плана.

Вещото лице е изработило Комбинирана скица на КП с КК на гр. Д. за процесните имоти, представена в Приложение № 15 – л. 165 от делото. От графиката се установява промяна в границата между процесните имоти, при което по кадастрална карта площта на имот пл. № .. /сега**/ е намалена с ** кв.м. за сметка на имот пл. № ** / сега **/ по КП. От графиката на Комбинираната скица се вижда несъвпадение във външните граници между двата имота. Графично са определени площите в мащаба на кадастралния план и несъвпаденията в техните граници. В Приложение № 16 към СТЕ е представена Комбинирана скица на Кадастралния план и Кадастралната карта на гр. Д. за всички имоти с пл. № ** поККР.

Експертът е установил , че в периода след приемане на Кадастралната карта на гр. Д. са направени общо две промени в регистъра на процесните имоти ** и ***, състоящо се в: Заповед № *** г. на началника на СГКК гр. Добрич - Приложение № 5 за промяна в регистъра на собствеността в имоти ***и *** и Заповед № *** г. на началника на СГКК гр. Д. - Приложение № 6 за нанасяне в кадастралната карта на сграда от 87 кв.м. с идентификатор ***, собственост на ЗЛ. З. Д., като и двете заповеди не касаят промени в граници или площи в двата процесни имота.

Вещото лице пояснява, че имотът на ищеца е ограден от всички страни. От обслужващия път се влиза през ниска гаражна врата, която не затваря изцяло пешеходния достъп. Между имоти *** и ** има малка портичка за пешеходно преминаване. Експертър пояснява, че между имотите на ищеца и ответника няма изградена тухлена ограда. В имота на ответника - ** са направени два тухлени зида. Западният зид не е по границата между имотите - Приложение № 13 към СТЕ. Той е с дължина 4.25 л.м. и височина 1.70 м. и не представлява ограда. Южния тухлен зид е по оградата на имота на ответника с имот **, който не е предмет на делото. Той е с дължина 2.95 л.м. и височина 1.40 м. Изграждането на плътни огради над 0.60 м. е регламентирано в чл. 48 от ЗУТ. В ал. 8 от този член е посочено, че за извън границите на урбанизираните територии, какъвто е случая, се допускат само леки огради. И

двете тухлени стени са изградени върху терена без основи, между тухлите няма поставен бетон, цимент, нито друга спойка. Това е т. нар. „суха зидария“, която е със временен характер.

Експертът е изготвил Схема на пешеходното преминаване през процесните имоти – Приложение № 14 към СТЕ – л. 164 от делото. В имот 108 се влиза през малка порта, осигуряваща само пешеходен достъп за имоти ***. Имот 113 не е част от роднинските имоти, предмет на делото. Той се обслужва самостоятелно от път по източната му граница. В наличният кадастрален план и кадастралната карта на гр. Д. не е посочен достъп до тези имоти. В Регистъра към кадастралната карта също не е вписано право за преминаване. В представените документи за собственост няма описание начина на преминаване до тях.

В съдебно заседание вещото лице пояснява, че е извършил оглед на процесните имоти в присъствието и на двете страни, като по време на огледа колата на ответникът е била паркирана в имота на ищеца.

Въз основа на горната фактическа установеност, настоящият състав на съда формира следните правни изводи:

Съдът приема, че е предявен иск с правно основание чл. 108 ЗС по отношение на реални части от недвижим имот с площ 61 кв.м. , намиращи се в източната част на имот *** по КKKP на град Д., с наведено основание по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР за грешка в кадастралната основа към действащия регулационен план и за предаване владението върху така описаните реални части. Предявени са при условията на кумулативно обективно съединяване искове с правно основание 108 от ЗС за признаване за установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на 67,50 кв.м., намиращи се в северната част на имот *** по КKKP на град Д., на основание договор за дарение, и за предаване владението върху така описаните реални части и иск с правно основание чл. 109 от ЗС.

По иска с правна квалификация чл. 108 от ЗС във връзка с чл.54, ал.2 от ЗКИР досежно 61 кв.м. , намиращи се в западната част на имот с идентификатор № 72624.906.108 по КKKP на град Добрич:

След приемане на ЗКИР и ЗУТ, и ТР № 8 от 23.02.2016 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2014 г., ОСГК, съдебната практика приема, че искът по чл. 54, ал.2 ЗКИР е иск за собственост с предмет реална част от урегулиран поземлен имот, която поради непълнота или грешка в плана, е заснета като част от

съседен имот, по който са наведени и обстоятелства за допуснатата грешка в кадастралната основа. Поради отпадане отчуждителното действие на плановете по ЗУТ и това, че той не предвижда възможност по силата на дворищно-регулационен план да се придава по регулация / след отмяната на ЗТСУ/ и факта, че и кадастрален план, а не само кадастралната карта, е основа за изготвяне на ПУП, кадастралният план също следва да отразява вярно имотите. Затова исквете за собственост, основани на грешка и непълнота могат да се отнасят и за имоти от кадастралния план преди да е изготвена кадастралната карта. Това се налага и с оглед правилното заснемане на имотите в процеса на създаване на кадастралната карта. Този иск може да бъде предявен както като установителен иск, така и като осъдителен, тъй като след отмяната на ЗТСУ не е необходимо първо да се изменя кадастралния план, респективно КК и ПУП, за да се ревандикира спорната площ. Грешното заснемане в кадастралния план или в КК не е довело до промяна на правото на собственост. ПУП / ако не е такъв по чл. 16 ЗУТ/ също няма вещно действие. КК и ПУП не са променили и с изменението им няма да променят правото на собственост. Поради това и предвид изясняване характера на иска за установяване на грешка или непълнота като иск за собственост към настоящия момент, в мотивите към т.5 от ТР № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС се прие, че искът по чл. 53, ал. 2, изр. 2 от ЗКИР /първоначална редакция/, сега чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, не е обуславящ по отношение на отделно предявения иск за собственост на същия имот. Предметът на положителен установителен иск по чл. 124, ал.1 от ГПК, респективно на иска по чл. 108 от ЗС в установителната му част е идентичен с иска по чл. 54, ал. 2 от ЗКИР /предишен чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР/ - в този смисъл Решение № 60120 от 26.10.2021 г. по гр. д. № 77 / 2021 г. на ВКС, I Г.О.

За успешното провеждане на предявения иск, в тежест на ищеца е да установи в условията на пълно и главно доказване, че е придобил правото на собственост върху процесните реални части на твърдяното в исковата молба придобивно основание/ договор за дарение/, както и че в одобрената кадастрална карта са налице твърдяните в исковата молба непълноти или грешка при отразяване на имота.

На първо място в настоящото производство следва да се установи принадлежността на правото на собственост върху спорните 61 кв.м. , намиращи се в западната част на имот *** по КККР на град Д.. В тази връзка

и въз основа на заключението на вещото лице, районният съд приема, че тези 61 кв.м., означени в жът цвят на Комбинираната скица – Приложение № 15 към СТЕ /л. 165 от делото/ , представляват част от имот с идентификатор № **, принадлежащ на ищеца, но неправилно заснети към имот с идентификатор № ***, принадлежащ на ответниците. Посочената скица следва да превърне в неразделна част от съдебното решение и да бъде приподписана от съдения състав.

При тези съображения ревандикационната претенция за горепосочените 61 кв.м. съдът намира за основателна и като такава следва да бъде уважена.

По иска по чл. 108 от ЗС досежно 67,50 кв.м. , намиращи се в северната част на имот с идентификатор № 72624.906.107 по КKKP на град Добрич.

Искът по чл.108 ЗС включва в себе си и установителният иск по чл.124, ал.1 ГПК.

За това, на първо място съдът е задължен да изследва въпроса, свързан с правото на собственост върху спорния имот, т.е. да се произнесе по установителния иск за собственост и едва след това да изследва останалите две предпоставки, които следва да са налице за уважаване на такъв иск, а именно, от кого се владее имота и на какво основание.

Ищецът при условията на пълно и главно доказване следва да установи, че е собственик на имота, предмет на иска, на твърдяното придобивно основание – договор за дарение; 2) че имотът се намира във владение или държане на ответника и 3) че ответникът владее или държи вещта без основание. Ответникът следва да докаже правопрекрътяващи правото на ищцата факти и такива, обуславящи неговоите права върху процесния имот, съответно възраженията си за упражнявана фактическа власт на правно основание – в случая наличие на право на преминаване през имота на ищеца.

От заключението по СТЕ се установява, че в наличният кадастрален план и кадастралната карта на гр. Д. не е посочен достъп до имоти *** като в Регистъра към кадастралната карта също не е вписано право за преминаване. От представените по делото документи за собственост също няма описание на начина на преминаване до тях. Правото на преминаване през чужд поземлен имот се урежда в чл. 192 от ЗУТ и представлява положителен сервитут, установен от действието на човека и се установява с договор с нотариална заверка на подписите, вписан в имотния регистър по партидите и

на служещия и на господстващия имот, или със заповед на Кмета на Общината поради непостигнато съгласие между двамата собственици на имоти, която заповед следва да бъде вписана в имотния регистър по отношение и на двата имота – служещия и господстващия. Ответникът се позовава на устна договорка част от имота на ищеца да се използва като подход за автомобили, която дори и да съществува, е правно ирелевантна поради това, че е устна. Съдът намира, че ответникът не притежава такова валидно учредено право на преминаване през имота на ищеца. Правото на преминаване е вещно право на ограничена власт върху служещия имот и при смяна на собственика на служещия имот сервитутът може да се упражнява и спрямо новия собственик на този служащ имот, тъй като то е вещно право и тежи върху имота, а не върху собственика. С оглед установените факти, съдът следва да признае, на осн. чл. 124, ал. 1 ГПК, за установено в отношенията между страните, че ищецът е собственик на описаните реални части. По делото се установи, че ответникът владее гореописаните реални части, счита ги за обща част и паркира колата си в тази част от имот *** /вещото лице докладва, че при огледа колата на З.Д. е била паркирана в имота на ищеца, в този смисъл са и показанията на водения от ответника свидетел М. С./ .Съгласно чл. 68, ал. 1 от ЗС владението е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез друго, като своя. В случая се установи, че ответникът да владее описаните части без основание, поради което искът за предаване на владението на същите следва да се уважи.

Относно иска по чл. 109 от ЗС:

Негаторният иск по чл. 109 от ЗС е вещен, петиторен иск. Този иск включва съдебно установяване и потвърждаване, че ищецът е титуляр на правото на собственост върху вещта, върху която ответникът е извършил несъвместимо с това право въздействие или посегателство. Искът по чл.109,ал.1 от ЗС може да бъде уважен, само когато се пречи на упражняването на правото на собственост с неоснователни действия или състояния. Поради това ищецът по този иск следва да посочи в какво конкретно се състои посегателството върху обекта на правото на собственост и с какво се ограничава, смущава и/или пречи на допустимото пълноценно ползване на имота, тъй като не всяко въздействие върху имота може да бъде предмет на петиторна защита, а само което е неоснователно. С оглед на

твърденията на ищеца и събраните по делото доказателства по всяко дело, съдът следва да извърши конкретна преценка относно това дали неоснователните действия или бездействия на ответника по негаторния иск създават за ищеца пречки за упражняване на правото му на собственост и дали тези пречки са по-големи от обикновените.

За да бъде уважен искът по чл. 109 от ЗС, действието на ответника по възпрепятстване правото на собственост следва да продължава и към момента на приключване на съдебното дирене по спора. В този смисъл е и Решение № 5 от 12.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 2844/2016 г., II г. о., според мотивите на което граматическото тълкуване на употребената глаголна форма, сочеща на резултат в "сегашно" време, изисква установяване на действието и съществуването му в рамките на висиящия процес, както и наличието на връзката между конкретното неоснователно действие на ответника и обема на препятстване упражняване правото на собственост на ищеца от тези действия, т. е. за да бъде ангажирана отговорността следва в резултат на неоснователното действие да има позитивно изразен резултат в смисъл на измерение на реално установено вредоносно поведение или на поддържане на такъв резултат от ответника.

От заключението по СТЕ се установи, че на северната и на източната част на имот № *** има изградени огради от лека телена конструкция, като има поставена метална порта при входа в имот № ** и малка порта за пешеходно преминаване към имот № ***. Вещото лице е констатирало, че между процесните имоти няма изградена тухлена ограда. Поради това искът по чл. 109 от ЗС да бъде осъден ответника да премахне направената от него тухлена ограда откъм изток между имот с идентификатор ** /собствен на ищеца/ и имот с идентификатор **/собствен на ответника/ по КKKP на гр. Д. следва да се остави без уважение.

Съобразно заключението по СТЕ местоположението на оградите на имота на О.Т. съвпада с кадастралните граници на имота. Оградите са от лека телена конструкция, като южната и западната са стари, а северната и източната са нови. Вещото лице докладва, че има поставена метална порта при входа в имот № **, която не спира изцяло достъпа до имота от прилежащия път, а към имот № *** има поставена малка порта за пешеходно преминаване към имота на ответника. Установи се от показанията на свид. Н. Г. и М. С., които съдът кредитора като обективни, че ответникът е поставил

порта и ограждения в северната част на имот с идентификатор *** , собствен на ищеца, за да може да преминава към своя имот. След като по делото се установи, че ищецът е собственик на гореописаните ** кв.м., то ответникът следва да бъде осъден да премахне изградените от него ограждения в имот ** и портата към собствения му имот /означена на Приложение № 13 между т.1. и т.2/ за собствена сметка.

Наред с това, установи се по делото, че ответникът преминава с колата си и паркира в северната част на имот № **. Безспорно с това си действие той накърнява на правата на ищеца. Ответникът следва да бъде осъден да преустанови действията си преминаване, влизане и излизане през имота на ищеца.

Относно отговорността за разноски:

С оглед изхода на спора и на осн. чл 78, ал. 1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноски, както следва: 150 лева – държавна такса; 900 лева – заплатено адвокатско възнаграждение и 300 лева – депозит за вещо лице.

Така мотивиран, Добричкият районен съд :

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на осн. чл. 108 от ЗС във връзка с чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, по отношение на **ЗЛ. З. Д.** с ЕГН ***** с адрес гр. В. че **ОЛ. К. Т.** с ЕГН ***** с адрес гр. Д., притежава право на собственост, на основание договор за дарение, обективиран в нотариален акт, вписан под № ...г. на СВ-град Д. върху **61 кв.м. /шестдесет и един квадратни метра/**, намиращи се в западната част на имот ПИ № *** по КKKP на град Д. /с номер по предходен план ***/, които реални части са означени в жълт цвят на Комбинирана скица - приложение № 15 към заключението на вещото лице по СТЕ по гр. д. № 1822/ 2021 г. на ДРС – лист 165 от делото, приподписана от съда и представляваща неразделна част от решението, които реални части са погрешно заснети като част от ПИ № *** по КKKP на град Д., и **ОСЪЖДА ЗЛ. З. Д.** с ЕГН ***** с адрес гр. В., **ДА ПРЕДАДЕ ВЛАДЕНИЕТО** върху така описаните реални части на **ОЛ.**

К. Т. с ЕГН *** с адрес гр. Д..**

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на **ЗЛ. З. Д. с ЕГН ***** с адрес гр. В., че О.К. Т. с ЕГН ***** с адрес гр. Д.,** притежава право на собственост върху **67,50 кв.м. /шестдесет и седем цяло и петдесет квадратни метра/,** намиращи се в северната част на имот ******* по КККР на град Д., на основание договор за дарение, обективиран в нотариален акт, вписан под № ****Г.** на СВ-град Д., и **ОСЪЖДА ЗЛ. З. Д. с ЕГН ***** с адрес гр. В.,** **ДА ПРЕДАДЕ ВЛАДЕНИЕТО** върху така описаните реални части на **ОЛ. К. Т. с ЕГН ***** с адрес гр. Д. ***.**

ОТХВЪРЛЯ предявения от **ОЛ. К. Т. с ЕГН ***** с адрес гр. Д.,** срещу **ЗЛ. З. Д. с ЕГН ***** с адрес гр. В.,** иск по чл. 109 от ЗС , ответникът да бъде осъден да премахне тухлена ограда, направена от него на границата между ПИ с идентификатори №№ *****и ***** по КККР на гр. Д..

ОСЪЖДА ЗЛ. З. Д. с ЕГН *** с адрес гр. В., на основание чл. 109 от ЗС,** да премахне със собствени средства и за собствена сметка поставената от него порта в северната част на ПИ с идентификатор № ******* , представляваща подход към собствения му имот с идентификатор № ******* по КККР на гр. Д., означена на Приложение № 13 към СТЕ между т.1. и т.2 – л. 162 от делото, приподписано от съда и представляващо неразделна част от решението, и поставените от него ограждания в северната част на ПИ с идентификатор № ****** .

ОСЪЖДА ЗЛ. З. Д. с ЕГН *** с адрес гр. В., на основание чл. 109 от ЗС,** да преустанови действията си преминаване, влизане и излизане през ПИ с идентификатор № ... по КККР, собственост на **ОЛ. К. Т. с ЕГН ***** с адрес гр. Д..**

ОСЪЖДА ЗЛ. З. Д. с ЕГН *** с адрес гр. В., да заплати на ОЛ. К. Т. с ЕГН ***** с адрес гр. Д., на осн. чл. 78, ал.1 от ГПК ,** сторените по делото разноси в размер на **1350,00 лева.**

Решението подлежи на обжалване пред Добричкия окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____