

# РЕШЕНИЕ

№ 88

гр. Златоград, 31.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЗЛАТОГРАД** в публично заседание на втори октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Динко К. Хаджиев

при участието на секретаря Роска С. Юрчиева  
като разглежда докладваното от Динко К. Хаджиев Гражданско дело № 20225420100090 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Постъпила е искова молба от **С. З. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, адрес: в гр. С., ул. „Н. х. № \*”, ет. \*, ап. \*, чрез пълномощника си **адв. Д. С. М.**, със съдебен адрес: гр. С., бул. „Б. № \*”, Офис \*, ет. \*; **С. Б. Т.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. С. ул. „К.Ф.“ № \*, чрез адв. **Д. Н. К.**, със съдебен адрес: гр. С., бул. „Б. № \*”; **З. Ф. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. С., ул. „К.Ф.“ № \* и **С. Б. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. С., ул. „К. Ф.“ № \* **срещу** **О. З.**, БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, адрес: гр. З., ул. „С. С.“ № \*, **представяна от М. Я. - К.**, с правно основание: чл. 124, ал.1 ГПК.

Ищите твърдят в исковата си молба, че на 25.01.1989 г. З. М.К. и съпругата му М. А. К. с Нотариален акт № 4, том XI, дело № 210/1989 г. на РС - З. са дарили на синовете си С. К. и Б. К. дворно място, съставляващо имот с пл.№ 175, кв.19 по плана на с. С. По волята на дарителите, С. З. К. е собственик на 2/3 от дворното място, а останалата 1/3 е собственост Б. З. К., ЕГН \*\*\*\*\*, респ. С. Б. Т., З. Ф. К. и С. Б. К. като негови законни наследници, съгласно Удостоверение за наследници, изх. № 116/02.08.2021 г. на Община З.

Пълномощникът на първия ищец сочи, че С. К. и Б. К. са построили в края 1989 година двуетажна сграда в границите на дареното им дворно място, представляващо имот с пл.№ 175, кв.19, но в частта, попадаща в обхвата на УПИ-VIII - държ. по плана на с. С., Община З. Построената от тях сграда представлява търпим строеж, който се състои от източен и западен близък,

като всеки един от тях представлява гараж с надстройка, като Б. З. К. е собственик и на построената от него в имота едноетажна стопанска сграда с площ от 21 кв.м. Тези обстоятелства се признават кунклудентно и от ответната страна, с оглед на издадените от нея официални документи - Удостоверение за търпимост по § 127, ал.1 ПЗР на ЗИД на ЗУТ с № 68/25.02.2021 г., Удостоверение по чл.202 ЗУТ № 150/20.04.2021 г. и Удостоверение по чл. 202 ЗУТ № 307/17.08.2021 г. на Община З.

По отношение на дареното им дворно място, представляващо имот с пл. № 175, кв.19, по плана на с. С., Община З. не е провеждала процедура по отчуждаване за предаваемите по регулация части, включително и за частта попадаща в обхвата на УПИ-VIII - държ.

Във връзка с инициентирано административно производство по нанасянето на изградените от С. К. и Б. К. сгради в имот с пл. № 175, кв.19 по плана на с.С., било образувано адм.д.№ 144/2021 г., по описа на Административен съд - С. В хода на съдебното производство е установено, че ответникът Община З. е съставил Акт за общинска собственост № 2017/23.02.2021 г., който е вписан в Служба по вписванията - З.с вх.№ 152/25.02.2021 г., Акт № 131, том I, дело № 97/2021г., съгласно който УПИ-VIII-държавен е актуван като частна общинска собственост без да са уредени сметките по регулация.

Ответната страна, същевременно кунклудентно признава това обстоятелство, чрез издадените от нея Удостоверение № 461/02.07.2021 г., с което се установява, че част от имот с пл.№ 175, кв.19 попада в обхвата на актувания като общински урегулиран поземлен имот и от Удостоверение № 472/02.07.2021 г., с което удостоверява, че по отношение на тази част не е провеждана процедура по чл.112 ЗТСУ и чл. 279 ППЗТСУ.

Предвид гореизложеното ищите твърдят, че за тях е налице правен интерес за предявяване на иск и по съдебен ред да бъде признато по отношение на ответника Община З., че те са собственици на имот с пл.№ 175, кв.19 по плана на с. С., в това число и частта от 204 кв.м., попадащи в обхвата на УПИ-VIII-държ., ведно с построената двуетажна масивна сграда, с площ от 70 кв.м., попадаща в границите на имот с пл. № 175, кв.19 по плана на с. С. и в обхвата на УПИ-VIII, кв.19 по плана на с. С.

Молят съдът да постанови съдебно решение, по силата на което да признае за установено по отношение на Община З., с БУЛСТАТ )\*\*\*\* и адрес: град З., ул. „С. С.“ № \*, представяна от К. М. М. Я., че:

1.С. З. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: в гр. С., ул. „Н.х.“№ 40, ет. 6, ап.16, е собственик на 2/3 ид.ч. от имот с пл.№ 175, кв.19, по плана на с. С., целият с площ от 1548 кв.м., в това число и на 2/3 ид.ч. от частта от имота с площ 204 кв.м., попадаща в обхвата на УПИ-VIII-държ., ведно с 1/2 ид.ч. от построената в имота двуетажна масивна сграда цялата с площ от 70 кв.м., представляваща източен близнак, състоящ се от гараж с надстройка.

2. С. Б. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, З. Ф. К., ЕГН \*\*\*\*\* и С. Б. К., ЕГН \*\*\*\*\* – всички с адрес: с. С., ул. „К.Ф.“ № \*, в качеството им на

наследници на Б. З. К., ЕГН \*\*\*\*\*, че са собственици общо на 1/3 ид.ч. от имот с пл. № 175, кв.19 по плана на с. С. целият с площ от 1548 кв.м., в това число и на 1/3 ид.ч. от частта от имота с площ 204 кв.м., попадаща в обхвата на УПИ - VIII - държ., ведно с 1/2 ид.ч. от построената в имота двуетажна масивна сграда цялата с площ от 70 кв.м., представляваща западен близък, състоящ се от гараж с надстройка.

Ответникът Община З., чрез юр. З. Ц. оспорва предявеният иск като неоснователен и недоказан. Твърди, че от имот пл. № 175, кв. 19, по плана на с. С. са предадени по регулация части и то процесната част към парцел VIII-държ. и понеже заплащането на обезщетение не е елемент от фактическия състав на предаването, то регулацията има непосредствено действие и процесната част е преминала към УПИ VIII. Претендира за разноси за юр. възнаграждение.

В хода на производството, по делото са конституиран като трети лица - помагачи на ответника - Ю. З. К. и З. А. К., които, чрез пълномощника си адв. К.Г. оспорват предявения иск и молят да се отхвърлят претенциите на ищите изцяло, като неоснователни и недоказани. Твърдят, че са подали молба за закупуване на парцел VIII, където са построили на законно основание жилищна сграда.

В съдебно заседание ищите, чрез адв. Д. М. и адв. Д. К. поддържат предявения иск.

Ответникът в съдебно заседание, чрез юр. Ц. оспорва предявения иск, но юр. Ц. заявява, че О. З. няма претенции за собственост на построените сгради в УПИ VIII.

В съдебно заседание пълномощникът на ново конституираните трети лица - помагачи на ответника, адв. Г., отново оспорва предявеният иск и твърди, че в правния мир имот пл. № 175 не съществува, защото е извършена замяна с имот на общината.

**Като взе предвид изложеното в исковата молба, становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното:**

С. З. К. и починалият му брат Б. З. К. са собственици, както следва: С. К. на 2/3 ид.ч. от дворно място, цялото с площ 1210 кв.м., представляващо имот пл. № 175, кв. 19, по плана на с. С., за който е отреден Парцел VII, ведно с построената в същото място двуетажна масивна жилищна сграда – източен близък.

Б. З. К. е собственик на 1/3 ид.ч. от същото дворно място, отново, ведно с построената в същото място двуетажна масивна жилищна сграда - западен близък. След смъртта на Б. К., собственици на дворното място и двуетажната масивна жилищна сграда са станали С. Т., З. К. и С. К., по силата на наследство.

С. и Б. К. са получили горепосочените имоти от своите родители, чрез дарение в нотариална форма.

О. З. е издала няколко удостоверения, от които се установява, че в

УПИ VIII – държ., кв. 19, по плана на с. С., има построена двуетажна, масивна жилищна сграда, със застроена площ 69 кв.м. и едноетажна стопанска сграда, със застроена площ 29 кв.м., за които са налице условията по § 127, ал.1 ПЗР към ЗИД на ЗУТ. Двете сгради не подлежат на премахване и забрана за ползване. Това удостоверение е издадено на Б. К., както и му е издадено удостоверение по чл. 202 ЗУТ, в което е посочено, че двуетажната жилищна сграда – западен близък е със самостоятелен вход, антре, кухня и всекидневна и представлява обособен обект, който може да се ползва самостоятелно и отговаря на одобрен проект.

На С. К. също е издадено удостоверение по чл. 202 ЗУТ за неговата двуетажна масивна жилищна сграда, в което се посочва, че и тя се състои от самостоятелен вход, входно антре, офис и ателие и представлява обособен обект, който може да се ползва самостоятелно и отговаря на одобрен проект.

Издадено е удостоверение за факти и обстоятелства по ТСУ на С. К. от Кметство С., общ. З., от което удостоверение се установява, че по ПИ с кад. номер 175, кв. 19, по плана на с. Старцево, участва в образуването на УПИ VII – 175, кв. 19, с площ от 965 кв.м.; в УПИ VIII – 174, кв. 19, по плана на с. С., с площ 175 кв.м.; УПИ VIII – държ., кв. 19, с площ от 197 кв.м.; извън регулация с площ от 30 кв.м.; улична регулация с площ от 181 кв.м. Посочени са във всяко УПИ, каква сграда има построена и с каква площ.

От Удостоверение № 472/02.07.2021 г. на Кметство с. С. се установява, че в архива на кметството се съхранява протокол от 20.04.1982 г. на комисия по чл. 95 ЗТСУ с посочена стойност 274.88 лева за извършени подобрения в имот с пл. № 175, което се предава към парцел VIII. Към протокола е прикрепена разписка с дата 28.04.1982 г. за връчен оценителен протокол от 20.04.1982 г. на Захари К..

В архива на Кметство с. С. не са открити документи за провеждане на процедура по реда на чл.112 ЗТСУ, вр. с чл. 279 ППЗТСУ.

На 23.02.2021 г. е съставен Акт за частна общинска собственост на УПИ VIII - държавен, с площ 583 кв.м., който е утвърден от кмета на О. З.

Със Заповед № 46/28.03.1985 г. е отстъпено право на строеж върху 1/2 от парцел VIII, кв. 19 по рег. план на с. С., с площ 220 кв.м. на Ю. З. К.. Сключен е и договор аз ОФС. По същия начин е отстъпено и право на строеж със Заповед № 45/28.03.1985 г. върху 1/2 ид.ч. от Парцел VIII, кв. 19 по регулационния план на с. С. на Б. З. К.. От своя страна, Б. и Ю. К.и са сключили договор за групов строеж на 16.03.1987 г., парцел VIII, кв.1 9 по плана на с. С. Издадено им е разрешително за строеж и протокол за определяне на строителна линия.

По делото са представени Нотариален акт № 124, том I, рег. № 1706, дело № 120/2020 г. и Нотариален акт № 27, том I, рег. № 267, дело № 26/2021 г., по силата на които нотариални актове Ю. К. и З. К. са признати за собственици на първи и втори жилищен етаж от триетажна жилищна сграда, със застроена площ 84,50 кв.м., която сграда е построена в УПИ VIII, кв. 19, по плана на с. С.

По молба на С. З. К. и З. Ф. К., кметът на Община З. е одобрил допълване на действащия кадастрален план на с. С., като са нанесени двуетажна жилищна сграда с площ 70 кв.м. и стопанска сграда с площ 21 кв.м., находящи се в ПИ с кад. № 175, в частта му, участваща в УПИ VIII - държавен, кв. 19, по ПУП на с. С. Допълването е придружено със скица. Това допълване е влязло в законна сила на 04.05.2022 г., видно от констативен протокол.

Ю. З. К. и З. А. К. многократно са подавали молби за закупуване на УПИ VIII - държавен, кв. 19 по ЗРП на с. С.

По делото е разпитана като свидетел К.К.

Съдът дава вяра на нейните показания. От нейните показания съдът приема за установено, че С. и Б. са построили стопанската сграда и гаража (гаражите с надстройките). Ю. пък започнал да строи къщата си и бил построил първият етаж по време, когато С. и Б. строили стопанската сграда и гаражите. Свидетелката е сестра на С. и Б. и сочи, че техният баща е заменил място с такова на общината, но не може да уточни, колко от тяхното място е дадено на общината. Свидетелката не сочи в показанията си за подписан договор.

По делото е назначена и изпълнена СТЕ от вещото лице инж. М. А. Т..

Съдът приема заключението, като обективно и компетентно изготвено. От същото приема за установено, че със Заповед №9/23.01.1984 г. е одобрено частично изменение на регулационния план на с. С., одобрен със Заповед №16/07.03.1978 г., с което се изменя строителната граница на с. С., като се обособява нов парцел VIII - държавен, кв.19 (дублиран номер) за сметка на имот без пл.№ - извън регулация и част от имот пл. №175, във връзка с това се променя дворищната регулация на парцел VII - 175, кв.19. По силата на одобреното изменението от 1984 г., част от имот пл. №175 се придава по регулация към парцел VIII - държавен, кв.19, с площ на придаваемата част - 145 кв.м. Също така парцел VII - 175, кв.19 се уширява на северозапад с площ - 200 кв.м, от които 37 кв.м. от имот пл. №175 и 163 кв.м. от имот без пл. № - извън регулация. Данни за уреждане на регулационни сметки по силата на това изменение и данни за отчуждителни процедури, при направената проверка в О. З. и Кметство с. С. не са предоставени на вещото лице.

Със Заповед №44/22.09.1989 г. е одобрено частично изменение на регулационния план на с. С., одобрен със Заповед №16/07.03.1978 г., изменен със Заповед №9/23,01.1984 г., с което се уширяват парцели: VI, VII, VIII, кв.19, състоящо се в промяна на строителната граница на северозапад - уширяват се парцели VI, VII, VIII, кв.19, изменят се регулационните линии между парцел VI и парцел VIII - държавен и между парцел VIII - държавен и парцел VII - 175. На графичната част към Заповед № 44/22.09.1989 г., границите на имот пл. №175 не са показани. С промяна на строителната граница на северозапад парцел VII-175 се уширява с 76 кв.м., а парцел VIII - държавен с 67 кв.м.

На комбинираната скица, към заключението на СТЕ, вещото лице е

отразил със сини и червени линии кадастралната основа, одобрена със заповед Заповед №16/07.03.1978 г.; Заповед №107/12.04.2022 г. на Кмета на О.З. с черни линии, а данните от геодезическо заснемане - със зелени линии.

От направения графичен анализ и проследяване на регулационните изменения вещото лице констатира, че следствие на извършените регулационни изменения, обективирани със заповеди: №9/23.01.1984 г. и №44/22.09.1989 г. към Парцел VIII - държавен се предават по регулация **203 кв.м.** от имот, пл. №175, а към имот пл.№175, за който е отреден парцел VII - 1 7 5 се предават 239 кв.м. от имот без пл.№ - промяна на строителната граница на северозапад. На комбинираната скица придаваемата част от имот, пл. №175 към парцел VII - държ., вещото лице е тонирал с жълт цвят, а придаваемата част от имот без пл. № към имот пл. № 175, за който с отреден парцел VII-175 със зелен цвят.

Със Заповед №107/12.04.2022 г. на Кмета на община З. е допълнен действащия кадастрален и регулационен план на с. С., одобрен със Заповед №16/07.03.1978 г., изменен със заповеди: № 9/23.01.1984 г. и №44/22.09.1989 г., с граници на двуетажна масивна жилищна strada (2МЖ), с площ 70 кв.м. и стопанска едноетажна сграда (МС), с площ 21 кв.м. Съгласно така одобреното попълване на кадастралната основа на плана от 1978 г., двуетажната жилищна strada (2МЖ) попада в имот пл. №175 в частта - придавана част, участваща в УПИ VIII - държавен, кв.19. Стопанска сграда (МС) в кадастрално отношение попада в част от имот пл. №175 и част от имот без пл. №, а в регулационно отношение - попада в УПИ VIII - държавен, кв.19.

При извършената проверка в Община З., на вещото лице не са били предоставени данни, свързани с отчуждаване на имот пл.№175 или за части от него.

От направената проверка в Държавен архив - С., вещото лице констатира, че в архива не са налични данни за извършено отчуждаване на имот пл.№175 по плана от 1978 г. или за части от него.

Данни за извършени процедури по уреждане на регулационни сметки за УПИ VIII, кв. 19 и УПИ VII-175, кв.19 по плана на с. С., при извършената проверка в Община З. от вещото лице не били предоставени.

В УПИ VIII - държавен, кв.19 по плана с. С. са изградени следните сгради:

- Триетажна жилищна сграда, състояща се от приземен етаж и два жилищни стажа (2/3 МЖ);
- Двуетажна жилищна сграда (съгласно Удостоверение за търпимост № 68/25.02.2021 г. - лист № 8 на делото), състояща се обособен обект на две нива - западен близък, съдържащ: гараж полувкопан, със застроена площ 28 кв.м. и втори етаж (жилищен), със самостоятелен вход, входно антре, кухня и всекидневна, със застроена площ 39 кв.м. - съгласно Удостоверение по чл.202 ЗУТ №150/20.04.2021 г. и от обособен обект на две нива - източен близък, съдържащ: гараж полувкопан, със застроена площ 28 кв.м., втори етаж със самостоятелен вход, входно антре, офис и ателие, със застроена площ 39 кв.м. - съгласно Удостоверение по чл.202

ЗУТ №307/17.08.2021 г. - попълнена в кадастралния план със Заповед №107/12.04.2022 г. на Кмета на община З.;

- Стопанска постройка, долепена до триетажната жилищна сграда и
- Стопанска постройка - попълнена в кадастралния план със Заповед №107/12.04.2022 г. на Кмета на община З.

Съгласно кадастралния и регулационен план на с. С., одобрен със Заповед №16/07.03.1978 г., изменен с допълнителни заповеди: №9/23.01.1984 г. на Окръжен народен съвет и №44/22.09.1989 г. на Общински народен съвет от имот пл.№175 се предават по регулация към парцел VIII - държавен, кв.19, 203 кв.м.

При образуването на два нови урегулирани поземлени имоти от УПИ VIII – държавен, кв.19, вещото лице сочи, че следва да се има предвид, че в новообразуваните УПИ-ти ще попаднат две сгради - триетажна жилищна сграда и двуетажна жилищна сграда, които ще представляват основно застрояване. Разстоянието между двете сгради по данни от геодезическото заснемане е 3.60 м.

С оглед на гореизложеното фактическо положение и нормативните изисквания, вещото лице смята, че не може да се обособи самостоятелен УПИ около процесната двуетажна жилищна сграда, попадаща в процесното място, повдигнато с жълт цвят на комбинираната скица, представляващо придаваема част от имот с пл.№175 към парцел VIII - държавен, кв.19 с площ на същото - 203 кв.м., тъй като няма да се спазят изискванията на чл.31, ал.1, т.1 и т.2 ЗУТ за разстояния на сградите на основното застрояване до страничната граница на урегулирания поземлен имот и до границата към дъното на урегулирания поземлен имот.

В комбинирана скица към заключението, на която действащата регулация одобрена със Заповед №16/07.03.1978 г., изменена със Заповед №44/22.09.1989 г., вещото лице е показало със сини и червени линии, кадастралната основа одобрена със заповед Заповед №16/07.03.1978 г.; Заповед №107/12.04.2022 г. на Кмета на община З. е с черни линии, а данните от геодезическо заснемане - със зелени линии.

Разстоянието между материализираната граница на запад и процесната страда е 4,50 м - измерено и котирано на комбинираната скица. На комбинираната скица по данни от геодезическото заснемане, вещото лице е нанесло изградена канализация на дере, преминаваща през УПИ VIII - държавен, кв.19. За същата има одобрени проекти и издадено Строително разрешение №10/11.04.2005 г., но не е въведена в експлоатация - извършена проверка в Кметство с. Старцево.

С оглед на гореизложените обстоятелства, не може да се направи гараж без да се засегне канализацията и без да се засегне придаваемата част, повдигната в жълт цвят на комбинираната скица.

На комбинираната скица, вещото лице е отразило съседните сгради в УПИ VI, кв.19 и подхода към тях, като е котирал и отстоянията.

На комбинирана скица (л.364 от делото) със синя линия, вещото лице е

отразило регулационната линия между УПИ VI -193, 196 и УПИ VIII - държавен, кв. 19, а материализираната на място масивна ограда с зелена линия и съответния условен знак.

Съгласно Заповед №107/12.04.2022 г. на Кмета на община З., процесната сграда е попълнена в кадастралната основа, като двуетажна жилищна сграда с площ - 70 кв.м.

Съгласно Удостоверение за търпимост на строеж № 68/25.02.2021 г., процесната сграда - двуетажна жилищна сграда е определена, като търпим строеж по параграф 127, ал.1 ПР на ЗУТ.

Съгласно Удостоверение по чл.202 ЗУТ №150/20.04.2021 г. в процесната сграда е обособен обект на две нива - западен близък, съдържащ: гараж полувкопан, със застроена площ 28 кв.м. и втори етаж (жилищен) със самостоятелен вход, входно антре, кухня и всекидневна, със застроена площ 39 кв.м.

Съгласно Удостоверение по чл. 202 ЗУТ №307/17.08.2021 г., в процесната сграда е обособен обект на две нива - източен близък, съдържащ: гараж полувкопан, със застроена площ 28 кв.м., втори етаж със самостоятелен вход, входно антре, офис и ателие, със застроена площ 39 кв.м.

В съдебно заседание вещото лице инж. Т. поддържа заключението. Сочи, че от УПИ VIII следва да се разбира, че не може да се образуват две УПИ-та, защото не отговарят на нормативните изисквания. Невъзможността касае и триетажната жилищна сграда да попадне в самостоятелно УПИ, отделено от УПИ VIII, поради причина, че при образуването на самостоятелно УПИ, ще се получат недопустими отстояния от сгради до регулационни линии. До сградата в УПИ VI от жилищната сграда, разстоянието от 3,50 метра показва, че е спазено изискването от поне 3 метра. Разстоянията до допълващи сгради са други, коментирайки разстоянието 1,99 метра, но за тази сграда не се знае, дали е на основно застрояване или допълващо. Не е спазено разстоянието в УПИ VIII на триетажната жилищна сграда, което е 1,69 м. Вещото лице не е обследвал възможността, повдигнатото в жълто, да се присъедини към УПИ VII, но това би било възможно, при условие, че процесната сграда - двуетажната жилищна сграда (2МЖ) се определи като допълващо застрояване към УПИ VII и да има съгласие тази сграда да е на регулационната линия. Не е открил договор за замяна между общината и собствениците на имот 175, който е придаваема част. Няма данни за уреждане на регулационните сметки и отчуждителни процедури.

**Като взе предвид установеното, съдът направи следните правни изводи:**

Предявеният иск е основателен и доказан и като такъв следва да бъде уважен.

Спорният въпрос по делото е дали ишците са собственици на целия имот пл. № 176, кв.19 по плана на с. Старцево, вкл. и на частта с площ 203 кв.м. (в исковата молба се претендират 204 кв.м.), повдигната в жълт цвят на



изготвената комбинирана скица от вещото лице Т..

При решаване на въпроса за принадлежността на правото на собственост на процесната площ от 203 кв.м., идва заключението на вещото лице М. Т. и по-точно, отразеното от него в т.т. 1, 2,3 и 4. Тоест по делото се установява, от заключението на вещото лице, че въпросната площ от 203 кв.м. е предадена по регулация със Заповед № 9/23.01.1984 г. за частично изменение на регулационния план на С., който пък е одобрен със Заповед № 16/07.03.1978 г. към Парцел VIII - държавен. Вещото лице обаче не открива данни за уреждане на регулационните сметки. Не открива данни и за отчуждителни процедури. Тези му твърдения се потвърждават и от приложеното по делото Удостоверение № 492/02.07.2021 г. от Кметство с. С. Следва да се има предвид, че вещото лице е проверявало, както в общината, така и в Държавен архив, т.е. положени са максимални усилия за събиране на тези доказателства.

С извършените регулационни изменения от 1974 г., от имот пл. № 175, кв. 19, по ЗРП на Старцево, както се посочи са предадени към Парцел VIII - държавен 203 кв.м. В същото време към имот пл. № 175 са предадени 239 кв.м. от имот без пл. №. Възможно е във връзка с това предаване, св. К.К. да говори за извършена замяна с общината, но ако се имат предвид тези действия, то това не е замяна. По делото не е спорен въпроса с предадените 239 кв.м. към имот пл. № 175, кв.19, поради това задача на вещото лице, в тази насока не е поставена.

Сградите на ищците по делото попадат в имот, пл. № 175, в частта придаваема към УПИ VIII - държавен, а стопанската сграда, попада в част от имот, пл. № 175 и в част от имот без пл. №, а в регулационно отношение - попада в УПИ VIII - държавен.

При решаване на възникналия спор, съдът следва да съобрази и установената трайна установена практика по въпроса, кога регулацията е приложена. Налице са серия решения на ВКС, а също така и решения на РС - З., потвърдени с решения на ОС - С., като последните не са допуснати до касационно обжалване с определение на ВКС. В този смисъл са: Решение № 66/10.11.2021 г., по гр.д. 206/2020 г., по описа на РС - З., потвърдено с Решение № 63/23.03.2022 г., по В.гр.д. № 19/2022 г. на ОС - С., което решение на ОС - С. не е допуснато до касационно обжалване с Определение № 50146/04.04.2023 г., по гр.д. 2214/2022 г. на ВКС; Решение № 20137/16.11.2020 г., по гр.д. 83/2020 г. на РС - З., потвърдено с Решение № 66/23.03.2021 г., по В.гр.д. 6/2021 г., по описа на ОС - С., което решение не е допуснато до касационно обжалване с Определение № 60446/13.12.2021 г., по гр.д. 2593/2021 г., на ВКС.

В практиката си съдилищата приемат, че планът се счита за приложен при изпълнение на законните условия за заемане на придаваемите части от новия собственик, когато бъде изпълнена процедурата по обезщетяване на собствените на отчуждения имот, при доброволното ѝ предаване или при снабдяване с изпълнителен титул, при погасено вземане за обезщетение. Тоест в практиката се приема, че планът има отчуждително действие, но

стабилизиране на това отчуждително действие настъпва при заплащане на парично обезщетение за придаваемите части, като оценката следва да бъде съобщена на заинтересованите лица, които имат право да обжалват размера на обезщетението - Решение № 388/29.09.2010 г. на ВКС, по гр.д. 679/2009 г. Само, ако оценката е обжалвана и по съответният ред е изменена, може да се направи извод, че е платена сума, различна от дължимата като обезщетение, поради което следва извод, че регулацията не е приложена. В настоящия случай, липсват всякакви данни за плащане на обезщетение. Единствено има протокол за оценка на подобренията и нищо друго. По сходен случай има произнасяне от ВКС в Решение № 154/21.12.020 г., по гр.д. 4689/2019 г., Първо гражданско отделение. Случаят е сходен, защото е започнала процедура по предаване по регулация, но не е завършена по ЗТСУ и междувременно е влязъл в сила нов закон, а именно, ЗУТ. Новият закон е дал възможност, в § 6, ал.2 ПР, действащите към деня на влизане в сила на този закон дворищнорегулационните планове, да бъдат приложени по досегашния ред (на ЗТСУ) в 6-месечен срок от деня на влизане в сила на закона. След изтичане на този срок, отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове се прекратяват.

В цитираното решение на ВКС също ищците са владели практически придаваемата към съседния парцел площ. Прието е, че тази фактическа власт не е владение а право на задържане до заплащане на обезщетение за разместването на собствеността по силата на дворищнорегулационния план и понеже няма данни този план да е приложен, отчуждителното му действие се прекратява на осн. § 8, ал.1, изр. 2-ро от ПР на ЗУТ. ВКС сочи, че прекратяването на отчуждителното действие става автоматично, без да е необходимо провеждане на административна процедура за изменение на неприложения дворищнорегулационен план. Следователно, според ВКС, след изтичане на посочения срок, собствеността върху предаваемата площ се връща към собственика на имота, от който е отнета. Настоящият случай по настоящото делото, следва да се приеме същата мисловна конструкция. Тоест, повдигната в жълто цвят от вещото лице с площ 203 кв.м., по силата на § 8, ал.1, изр. 2-ро от ПР на ЗУТ, автоматично е преминала в собственост на ищците и след като е тяхна собственост, то и построените в тази част двуетажни масивни жилищни сгради (близнак) са собственост на ищците, като квотите им са съобразно желанието и волята на дарителите им, която воля е обективизирана в приложения по делото нотариален акт. Това е и справедливото разрешение, с оглед зaleгналия принцип в Конституцията, че частната собственост е свещена и неприкосновена, погазван тотално преди приемане на Конституцията от 1991 г. Следва да се посочи, че към предаване по регулация и отчуждаване на имоти - частна собственост, следва да се прибягва изключително рядко и в краен случай.

Неоснователно е възражението на третите лица, вкл. и на ответника, че общината била станала собственик на процесната площ по силата на замяна. Както се посочи по-горе, вещото лице не е открило Договор за замяна, а св. Кетипова „под замяна“ най-вероятно има предвид извършеното предаване от имот пл. № 175 към парцел VIII - държавен и предаването от имот без пл. №

към имот пл. № 175. За да е налице договор за замяна, то той трябва да е в писмена форма, както правилно сочат пълномощниците на ищите. Освен това обаче, следва да се допълни, че ако е имало такъв договор за замяна, той е следвало да бъде придружен и от скица, тъй като всякакви действия с недвижими имоти, по силата на всички действащи закони, се придружават от скица, а в тази скица се показва точното разположение на даден имот, неговите граници и отново площта.

Водим от всичко гореизложено, съдът намира, че предявеният иск ще следва да бъде уважен, но за площ от 203 кв., а не за 204 кв.м.

Комбинираната скица към СТЕ, на лист 364 делото, приподписана от съдия-докладчика, следва да се счита неразделна част от настоящото решение.

С оглед изхода на делото, ответникът Община З., ще следва да бъде осъден, да заплати на ищите разноски, както следва: в полза на С. З. К. - 1195 лева (50 лева за ДТ; 10 лева за вписване на исковата молба; 175 лева за вещото лице и 960 лева адв. възнаграждение) и в полза на С. Б. Т., ответникът следва да заплати разноски в размер на 1225 лева (1050 лева – адв. възнаграждение и 175 лева за вещо лице). За ищите З. Ф. К. и С. Б. К. не се претендират разноски по делото.

Водим от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА** за установено, на осн. чл. 124 ГПК, по отношение на О.З., с БУЛСТАТ \*\*\*\* и адрес: град З., ул. „С. С.“ № \*, представяна от Кмет М. М.Я., че:

1.С. З. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: в гр. С., ул. „Н. х.“ № \*, ет. \*, ап. \*, е собственик на 2/3 ид.ч. от имот с пл. № 175, кв.19, по плана на с. С.о, целият с площ от 1548 кв.м., в това число и на 2/3 ид.ч. от частта от имота с площ 203 кв.м., попадаща в обхвата на УПИ-VIII-държ., ведно с 1/2 ид.ч. от построената в имота двуетажна масивна сграда, цялата с площ от 70 кв.м., представляваща източен близък, състоящ се от гараж с надстройка.

2. С. Б. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, З. Ф. К., ЕГН \*\*\*\*\* и С. Б. К., ЕГН \*\*\*\*\* – всички с адрес: с. С., общ. З. обл. С., ул. „К. Ф.“ № \*, в качеството им на наследници на Б. З. К., ЕГН \*\*\*\*\*, са собственици общо на 1/3 ид.ч. от имот с пл. № 175, кв.19 по плана на с. С., целият с площ от 1548 кв.м., в това число и на 1/3 ид.ч. от частта от имота с площ 203 кв.м., попадаща в обхвата на УПИ - VIII - държ., ведно с 1/2 ид.ч. от построената в имота двуетажна масивна сграда, цялата с площ от 70 кв.м., представляваща западен близък, състоящ се от гараж с надстройка.

**ПРИЛОЖЕНАТА** по делото Комбинирана скица от вещото лице М. Т. на стр. 364 от делото, приподписана от съдия-докладчика, да се счита за неразделна част от настоящото решение.

**ОСЪЖДА** О. З., с БУЛСТАТ \*\*\*\* и адрес: град З., ул. „С. С.“ № \*,

представяна от К. М. М. Я., да заплати на С. З. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: в гр. С., ул. „Н. х.“ №\*, ет. \*, ап. \*, разноси по делото, в размер на **1195 лева**.

**ОСЪЖДА** Община З., с БУЛСТАТ \*\*\*\* и адрес: град З., ул. „С. С.“ №\*, представяна от К. М. М. Я., да заплати на С. Б. Т., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. С., общ. З. обл. С., ул. „К. Ф.“ №\*, разноси по делото, в размер на **1225 лева**.

**НАСТОЯЩОТО** решение е постановено при участието на трети лица-помагачи на ответника, а именно Ю. З. К., ЕГН \*\*\*\*\* и З. А. К., ЕГН \*\*\*\*\*.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на въззивно обжалване пред ОС - С. в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Районен съд – Златоград: \_\_\_\_\_ Д.Х. \_\_\_\_\_