

Решение №50077/18.10.2023 по дело №3350/2022

докладвано от съдия Бонка Дечева

Анотация

Въпрос

Може ли да се придобие по давност придаваемо по регулация место ако регулацията не е приложена по нито един от трите способа, предвидени в ЗТСУ /отм/?

Отговор

Съгласно чл. 110 ЗТСУ /отм./, предвижданията на дворищно регулационните планове за предаване по регулация от имот към съседен парцел или за изравняване правото на собственост върху имотите, отредени за общи /съсобствени/ по регулация парцели има непосредствено отчуждително действие, но на основание чл. 33, ал. 1 ЗТСУ /отм./, съдебната практика приема това действие за условно – ако регулацията бъде приложена. Прилагането на регулацията може да стане по три начина: 1/. чрез плащане – чл. 112 ЗТСУ /отм./, 2/. Заявление /декларация/ по чл. 111 ЗТСУ /отм./, от правоимащите, че са обезщетени и 3/. чрез издаване на нот. акт по чл. 134, ал. 3 ЗТСУ, който обаче изисква искането за издаване на нот. акт за придаваемото место поради погасяване на вземането да се съобщи по реда на ГПК на бившия собственик, като заинтересован да получи обезщетението. Ако последния възрази, закона изисква спора да се разреши по съдебен ред. С ТР №3/1993 г. на ОСГК на ВС е разяснено кога се прилага нормата на чл. 33, ал. 1, изр. 2 ЗТСУ/отм./. Когато регулационния план е одобрен на три основания: 1/при грешка или непълнота в кадастралния план, който е послужил като основа за изработване на регулационния план / по чл. 32, ал. 1, т. 2 ЗТСУ /, 2. когато при одобряване на регулационния план е допусната явна фактическа грешка / чл. 32, ал. 1, т. 4 ЗТСУ / или 3. при закононарушение на предвижданията на регулационния план / чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ / и е приложен по някой от трите посочени начина въпреки наличието на тези основания, ако се върне предишното положение биха се засегнали субективни права. Затова при наличие на тези три основания за изменение на регулационния план, нормата на чл. 33, ал. 1, изр. 2 ЗТСУ /отм./ придава правно значение и на владението, но само ако преди това регулацията е приложена по един от трите начина, т. е. реализирано е изискването за законно заемане на придаваемата площ, приложен е плана, но след изтичане на десет години се установява, че той е одобрен при наличие на грешка/непълнота, допусната е явна фактическа грешка или е одобрен при закононарушения. Така само ако е завзет имота след прилагане на регулацията по един от трите начина и кумулативно след това е продължило владението в продължение на десет години, независимо от наличието на основания за изменение на плана, регулационните граници по приложената регулация и продължилото десет години владение са основание тези граници да се трансформират в имотни. Ако регулацията не е приложена, то придаваемото место остава във владение на собственика и новия регулационен план следва да съобрази положението от преди неприложената регулация – чл. 33, ал. 1 изр. 1 ЗТСУ /отм./ Ако изобщо не е приложена регулацията по нито един от трите начина, т. е. не са изпълнени условията за заемане на имотите, а придаваемата по регулация площ фактически е завзета от собственика на парцела, към който се придава, той не може при действието на първоначалната редакция на чл. 59 ЗТСУ /отм./ да я придобие по давност, защото това би означавало да придобива по давност реална част от парцел,

което този текст не допуска. /Нормата на ч. 181 ЗТСУ /отм./ придава правно значение само на владението, изтекло до влизане в сила на ЗТСУ/. Редакцията на чл. 59 ЗТСУ /отм./ е действала до ЗИДЗТСУ (ДВ, бр. 34/25.04.2000 г., в сила от 1.01.2001 г.) Следващата редакция е аналогична на чл. 200 ЗУТ. Релевантни за преценката кой е собственик на придаваемо по регулация място е и изясняване на въпроса дали в срока по пар. 6 ЗУТ е заявено искане за прилагане на регулацията и дали реално тя е приложена по посочените три начина, защото в противен случай предвижданията на неприложеният дворищно регулационен план за предаване по регулация или за отреждане в съсобственост отпадат автоматично, съгласно пар. 8 ЗУТ.

При действието на чл. 200, ал. 1 ЗУТ, право на собственост върху реално обособена част от урегулиран поземлен имот не може да се придобие по давност, освен ако тази част може, наред с останалите части от имота, да бъдат обособени като самостоятелни урегулиран имот по правилата на действащия устройствен закон към момента на позоваването на придобивната давност. На придобивна давност по чл. 200, ал. 2 ЗУТ може да се позове само собственикът на имота, към който се придават части от съседен имот, но при условията на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ, но не и собственик, който при действието на ЗУТ е завладял реална част от съседен УПИ и е осъществявал владение върху нея повече от 10 години.

Текст

Върховният касационен съд на Република България, първо гражданско отделение, в съдебно заседание на 26 септември две хиляди и двадесет и трета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ДИЯНА ЦЕНЕВА

ЧЛЕНОВЕ: БОНКА ДЕЧЕВА

ВАНЯ АТАНАСОВА

при участието на секретаря Даниела Никова и в присъствието на прокурора изслуша докладваното от съдията БОНКА ДЕЧЕВА гр. дело 3350/2022 година

Производството е по чл. 290 ГПК

С определение №50101/29.03.2023 г. по касационна жалба, подадена К. Х. А. е допуснато касационно обжалване на въззивно решение №129 от 04.05.2022 г. по гр. д.№133/2022 г. на Окръжен съд-Стара Загора. с което е потвърдено решение №260755 от 08.11.2021 г. по гр. д.№877/2020 г. на Старозагорски РС. С последното е отхвърлен предявеният от касатора иск по чл. 108 ЗС против Г. И. И. да се признае за установено, че ищецът е собственик на 178/900 ид. ч. от дворно място, находящо се в [населено място], [община], съставляващо УПИ *** от кв. ***, описано в нот. акт №35, т. 1/2018 г. и за предаване владението върху тази част, съставляваща реална площ от 178 кв. м.

В касационната жалба се навеждат доводи за неправилност на решението поради противоречие с материалния закон, защото съдът е приел, че е приложена регулацията на придаваемото място от 178 кв. м., предмет на иска без да е проведена процедурата по ЗТСУ/отм./, тъй като тази площ е владяна от ответника и праводателите му, поради допуснати съществени процесуални нарушения, тъй като не са обсъдени относими към спора доказателства – скицата от 30.05.2017 г. и за необоснованост на извода, че праводателите на ответника са придобили процесните 178 кв. м. в идеална част върху площта на урегулираният поземлен имот по давност.

Ответникът по касация оспорва касационната жалба, тъй като въззивното решение е съобразено със закона и съдебната практика относно действието на регулационния план

по ЗТСУ /отм./ и установените факти по делото, че спорната площ е завладяна от праводателите на ответника преди около тридесет години.

Върховен касационен съд, първо гр. о., като обсъди заявените в касационната жалба основания и данните по делото, приема следното:

По основанията за допускане до касация:

Касационно обжалване е допустано по на основание чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК по въпроса: може ли да се придобие по давност придаваемо по регулация место ако регулацията не е приложена по нито един от трите способа, предвидени в ЗТСУ /отм./.

Констатирано е противоречие с ТР №3/1993 г. на ОСГК на ВКС. Решението противоречи и на Решение №50128 от 03.08.2023 г. по гр. д.№2855/2021 г. на ВКС, I гр. о. и цитираните в него/

Съгласно чл. 110 ЗТСУ /отм./, предвижданията на дворищно регулационните планове за предаване по регулация от имот към съседен парцел или за изравняване правото на собственост върху имотите, отредени за общи /съсобствени/ по регулация парцели има непосредствено отчуждително действие, но на основание чл. 33, ал. 1 ЗТСУ /отм./, съдебната практика приема това действие за условно – ако регулацията бъде приложена. Прилагането на регулацията може да стане по три начина: 1/. чрез плащане – чл. 112 ЗТСУ /отм./, 2/. Заявление /декларация/ по чл. 111 ЗТСУ /отм./, от правоимащите, че са обезщетени и 3/. чрез издаване на нот. акт по чл. 134, ал. 3 ЗТСУ, който обаче изисква искането за издаване на нот. акт за придаваемото место поради погасяване на вземането да се съобщи по реда на ГПК на бившия собственик, като заинтересован да получи обезщетението. Ако последния възрази, закона изисква спора да се разреши по съдебен ред. С ТР №3/1993 г. на ОСГК на ВКС е разяснено кога се прилага нормата на чл. 33, ал. 1, изр. 2 ЗТСУ/отм./.

Когато регулационния план е одобрен на три основания: 1/при грешка или непълнота в кадастралния план, който е послужил като основа за изработване на регулационния план / по чл. 32, ал. 1, т. 2 ЗТСУ /, 2. когато при одобряване на регулационния план е допусната явна фактическа грешка / чл. 32, ал. 1, т. 4 ЗТСУ / или 3. при закононарушение на предвижданията на регулационния план / чл. 32, ал. 1, т. 5 ЗТСУ / и е приложен по някой от трите посочени начина въпреки наличието на тези основания, ако се върне предишното положение биха се засегнали субективни права. Затова при наличие на тези три основания за изменение на регулационния план, нормата на чл. 33, ал. 1, изр. 2 ЗТСУ /отм./ придава правно значение и на владението, но само ако преди това регулацията е приложена по един от трите начина, т. е. реализирано е изискването за законно заемане на придаваемата площ, приложен е плана, но след изтичане на десет години се установява, че той е одобрен при наличие на грешка/непълнота, допусната е явна фактическа грешка или е одобрен при закононарушения. Така само ако е завзет имота след прилагане на регулацията по един от трите начина и кумулативно след това е продължило владението в продължение на десет години, независимо от наличието на основания за изменение на плана, регулационните граници по приложената регулация и продължилото десет години владение са основание тези граници да се трансформират в имотни. Ако регулацията не е приложена, то придаваемото место остава във владение на собственика и новия регулационен план следва да съобрази положението от преди неприложената регулация – чл. 33, ал. 1 изр. 1 ЗТСУ /отм./

Ако изобщо не е приложена регулацията по нито един от трите начина, т. е. не са изпълнени условията за заемане на имотите, а придаваемата по регулация площ фактически е завзета от собственика на парцела, към който се придава, той не може при действието на първоначалната редакция на чл. 59 ЗТСУ /отм./ да я придобие по давност, защото това би означавало да придобива по давност реална част от парцел, което този текст не допуска. /Нормата на ч. 181 ЗТСУ

/отм./ придава правно значение само на владението, изтекло до влизане в сила на ЗТСУ/. Редакцията на чл. 59 ЗТСУ /отм./ е действала до ЗИДЗТСУ (ДВ, бр. 34/25.04.2000 г., в сила от 1.01.2001 г.) Следващата редакция е аналогична на чл. 200 ЗУТ. Релевантни за преценката кой е собственик на придаваемо по регулация място е и изясняване на въпроса дали в срока по пар. 6 ЗУТ е заявено искане за прилагане на регулацията и дали реално тя е приложена по посочените три начина, защото в противен случай предвижданията на неприложеният дворищно регулационен план за предаване по регулация или за отреждане в съсобственост отпадат автоматично, съгласно пар. 8 ЗУТ / ТР №3/2010 г. на ОСГК /.

При действието на чл. 200, ал. 1 ЗУТ, право на собственост върху реално обособена част от урегулиран поземлен имот не може да се придобие по давност, освен ако тази част може, наред с останалите части от имота, да бъдат обособени като самостоятелни урегулиран имот по правилата на действащия устройствен закон към момента на позоваването на придобивната давност /решение №1257 от 11.12.2008 г. на ВКС по гр. д. №4945/2007 г., I-во г. о., решение №1394 от 16.02.2009 г. на ВКС по гр. д. №5013/2007 г., IV-то г. о., решение №501 от 17.05.2012 г. на ВКС по гр. д. №675/2009 г., I. во г. о., решение №50128 от 3.08.2023 г. на ВКС по гр. д. №2855/2021 г., I г. о./ На придобивна давност по чл. 200, ал. 2 ЗУТ може да се позове само собственикът на имота, към който се придават части от съседен имот, но при условията на чл. 17, ал. 2, т. 2 или чл. 15, ал. 3 ЗУТ, но не и собственик, който при действието на ЗУТ е завладял реална част от съседен УПИ и е осъществявал владение върху нея повече от 10 години. /решение №50045 от 4.05.2023 г. по гр. д. №2690/2022 г. на ВКС, I-во г. о./

По делото е установено следното:

С нот. акт №1, т. IX от 18.12.2013 г., по т. 2, А. Х. А., С. Х. Д. и ищеца К. Х. А. са признати за собственици на основание наследство и давност на дворно място от 413 кв. м. в [населено място], от които 109 кв. м. отредени за улица при осови т. 113-115, придаваеми 126 кв. м. към УПИ *** от кв. *** и *** кв. м., придаваеми към УПИ *** в кв. ***. Предмет на настоящия спор е последното придаваемо място от 178 кв. м. Наследниците на първите двама собственици са продали на ищеца К. А. по т. 2 от н. а. №3, т. III/27.08.2019 г. своите общо 12/2018 ид. ч. от съсобствени имоти пл. №***, част от който е и местото от 178 кв. м. В приложена по делото на РС скица №2339/20.09.2019 г. е отразено, че ПИ *** е с площ 235 кв. м., 109 се придават за улица и 126 кв. м. се придават към УПИ ***. /л. 10 от делото на РС/ Видно от писмо от 07.06.2019 на Община Стара Загора, не е проведено отчуждаване за местото, предвидено за улица по осови точки 113-115, но улицата е реализирана и през нея се осигурява достъп до УПИ ***, УПИ ***, УПИ ***, УПИ *** и УПИ ***. Не е реализирана улицата при осови точки 108-109 и на място тази част представлява дере./ л. 77/

С н. а. №64, т. III/20.02.1997 г. М. В. Т. прехвърля на сина си Н. И. Т. дворно място от 710 кв. м., съставляващи парцел *** от кв. *** по плана на З.. След смъртта на Н. Т. на 16.09.2015 г., неговите наследници М. С. Г.-Т., И. Н. Т. и С. Н. Т.-Д. са признати с н. а. №35, т. 1/01.02.2018 г. за собственици по давност на 178/900 ид. ч. от УПИ***, кв. ***, целия с площ 900 кв. м. По приложеното нот. дело за издаване на този нот. акт е представен /описан в постановлението на нотариуса и заверен от него/ протокол №12/25.06.1998 г., от който е видно, че придаваемите 169 кв. м. от имот *** към УПИ ***, кв. *** са оценени, но няма данни оценката да е влязла в сила и определената цена да е изплатена. В скицата по нот. дело №1098 от 30.05.2017 г., извадка от плана, одобрен със заповед №1688/13.05.1993 г. е отразено, че УПИ *** е с площ 900 кв. м. и, че 178 кв. м.

от тях са от имот ***/.л. 126/ По делото няма данни за заплащане стойността на придаваемото място от 178 кв. м. от собствениците на УПИ *** от кв. **. Легитимирайки се с двата нот. акта, наследниците на Н. Т. продават на ответника Г. И. И. целия УПИ*** с площ 900 кв. м.

От СТЕ се установява, че за селото действащият регулационен план е от 1993 г., а предходния е одобрен 1957 г. По планът от 1957 г. процесната площ попада в имот **, който е записан в разписната книга на наследодателя на ищеца Х. К. А.. На Н. Т. е записан имот **Предвидено е прокарване на улица, която в частта от о. т. 106 до 172 разделя имота на две части, попадащи в кв. **и кв. **. За частта, попадаща в кв. **е отреден парцел **с площ 630 кв. м. според разписния лист, от който се отчуждават за п. ** – 100 кв. м. и се придават 100 кв. м. от същия. /виж протокол №51-65 г. на л. 56 от делото на РС и заключението на СТЕ/ За частта от имот **, попадаща в кв. **е отреден парцел **с площ по разписан лист 706 кв. м. В парцела остават от имота 294 кв. м., Предвидено е придаване по регулация за УПИ ** – 160 кв. м. Придават е от имот **- 187 кв. м., от имот ** – 1 кв. м. и от имот ** – 224 кв. м. Попадащата площ под улицата от 114 кв. м. е отчуждена с решение по протокол 51-65/27.04.1965 г. и на основание пар. 77-78 ППЗПИНМ, обезщетение за тази част не се дължи на собственика. /л. 56 от делото на РС/ Според заключението на вещото лице, процесните 178 кв. м. са част от бивш имот **, конкретно от частта от него, за която е бил отреден парцел ** и п. **. Няма данни за тази площ да е приложена регулацията.

Действащият план, одобрен 1993 г. отрежда първоначално за имот **парцел **, но поради възражение на собствениците на съседни имоти, за това, че ако се одобри проекта за план, няма да могат да влизат в имотите си, е отпаднало отреждането на парцел за имот **. От него е предвидено придаване по регулация на 178 кв. м. към парцел **. Комбинирана скица между двата плана не е изготвена от вещото лице. В Общината няма данни за уреждане на регулационните сметки по регулация за тази придаваема площ. Установено е само оценяването на придаваемото място от 178 кв. м. с протокол №12/1998 г., приложен по нотариалното дело. СТЕ е установила обаче, че това място е оградено към УПИ ** и оградата е стара, т. е. придаваемото място се ползва от ответника. Тази ограда е към улицата. Имотната граница на имот **, попадаща в очертаанията на УПИ ** обаче е запазена в плана и за нея не е поставен знак за общност. Свидетелите също установяват, че оградата е правена от праводателите на ответника преди повече от двадесет години. Първата инстанция е отхвърлила иска, като е приела, че придаваемото място е заето по установения от закона ред – предадено е доброволно от праводателите на ищеца, владяна е повече от 10 години от праводателите на ответника и от него след като му е прехвърлен имота, поради което ищецът не се легитимира като собственик на частта от 178 кв. м., отнесена към площта на целия парцел. Данни за доброволно предаване на процесните 178 кв. м. няма.

Ищецът е обжалвал решението на РС. Представената от него заповед за частично изменение на регулационния план досежно имоти **и имот **от кв. **не е приета като доказателство поради това, че се отнася за други имоти, различни от имот процесните **и парцел **.

За да потвърди решението на РС, въззивната инстанция е приела, че на основание чл. 110 ЗТСУ /отм./, придаваемите по регулация 178 кв. м. са отчуждени и придадени към парцел ** и това отчуждително действие настъпвало още с приемане на плана, но е условно и придобива значение на безусловно когато регулацията бъде приложена по един от трите начина. Посочените от съда начини обаче са: чрез плащане, по давност чрез владение на

придаваемото място от този, който е останал във владение или чрез издаване на нот. акт по чл. 134, ал. 3 ЗТСУ /отм./ Въззивният съд е приел, че регулацията е приложена чрез завладяване на придаваемото място от 178 кв. м. и владението му повече от десет години. Не е възприет доводът на ищеца, че придаваемото място не може да се придобие по давност, че по отношение на него давност тече само след като се проведе процедурата по ЗТСУ за заемането му. Съдът е приел, че този довод противоречи на ТР №3/1993 г. на ОСГК на ВС, в което се приемало, че дворищно регулационния план се счита приложен от момента, когато настъпи трансформация на регулационните линии в имотните граници в хипотезата на чл. 33, ал. 2 ЗТСУ /отм./, в т. ч. и след заемането на придадените части и владението им, продължило повече от десет години от деня на това заемане.

Предвид приетото по отговора на поставеният въпрос, е неправилен изводът на въззивната инстанция, че само на основание давностно владение може да се придобие придаваемо по регулация място от собственика на парцела, към който се придава, като е без значение дали е приложена регулацията по някой от посочените три начина. По делото няма доказателства, включително и видно от писмото на общината, че оцененото място от 178 кв. м. през 1998 г., предмет на иска е изплатено нито при действието на ЗТСУ, нито след подаване заявление в срока по пар. 6 ЗУТ. Напротив изготвеният протокол за оценка през 1998 г. и липсата на доказателства за влизане в сила на този протокол или за довършване на процедурата, респективно за плащане сочат на обратното. Затова на осн. пар. 8 ЗУТ е отпаднало отчуждителното действие на дворищно регулационния план автоматично / ТР №3/2010 г. на ОСГК на ВКС. Само на основание придобивна давност не може да се придобие реална част от поземлен имот, придаваща се по регулация към съседен парцел. Пречка за това до 01.01.2000 г. е нормата на чл. 59 ЗТСУ /отм./, а след изменението на този текст и при действието на чл. 200, ал. 1 и 2 ЗУТ придобиването е невъзможно, защото останалата част от имот ***не отговаря на изискванията за самостоятелен имот и не е приложен реда по чл. 17, респективно чл. 15 ЗУТ. Така изводът на въззивния съд, че ответникът, респективно праводателите му са придобили по давност имота противоречи на закона и е неправилен. По делото е установено, че процесната част с площ 178 кв. м. е част от имот ***, а той е част от имот ***по предходния план, записан на името на наследодателя на ищеца, който е придобил и частите на останалите наследници. Следователно той се легитимира като собственик на спорната площ, а ответниците я държат без основание. Затова предявеният иск по чл. 108 ЗС следва да се уважи.

Съобразно резултата от спора, на ищеца следва да се присъдят претендираните от него деловодни разноски за всички инстанции в доказаният и описан с списаците по чл. 80 ГПК размер 3605 лв.

Водим от горното, Върховният касационен съд, първо гражданско отделение

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ въззивно решение №129 от 04.05.2022 г. по гр. д.№133/2022 г. на Окръжен съд-Стара Загора и вместо това постановява:

ПРИЗНАВА ЗАДВ УСТАНОВЕНО по отношение на Г. И. И. ЕГН-[ЕГН], че К. Х. А. ЕГН-[ЕГН] е собственик на дворно място с площ 178 кв. м., разположено в северозападната част от УПИ *** от кв. ***, по плана на [населено място], [община], съставляващо, придаваемо по регулация място от имот ***от кв. ***по регулационния план на селото от 1993 г. към УПИ *** от кв. ***и ОСЪЖДА ответника Г. И. И. да предаде владението върху това придаваемо място.

Осъжда Г. И. И. ЕГН-[ЕГН] да плати на К. Х. А. ЕГН-[ЕГН] деловодни разноси за всички инстанции в размер на 3605 лв.