

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД - ИСПЕРИХ

На петнадесети май през 2019 година,
в публично заседание, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Димитринка КУПРИНДЖИЙСКА

Секретар: Детелина Витанова,

Прокурор:

като разгледа докладваното от съдията гр.дело № 751 по описа за 2017 година и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е с правно основание чл.108 и чл.109 от Закона за собствеността.

Постъпила е искова молба вх.№ 3333/30.08.2017г., вписана в Служба по вписванията-гр.Исперих на 28.09.2017г. и уточнена с молба вх.№ 4872/15.12.2017г., от А.Н.Р., ЕГН-***** и Д.М.Р., ЕГН-*****,***, действащи чрез упълномощен адв.Т.М.,***, **съдебен адрес:***, против** Ф.А.З., ЕГН-***** и Ф.Ш.З., ЕГН-*****,***, като молят съда да признае за установено по отношение на ответниците-съпрузи, че ищците са собственици на площ от 3б кв.м. във формата на триъгълник, заключена между южната за ищците, респ. северна за ответниците, разделяща имотите им регулационна линия и северозападната и североизточната външна линия на постройката на ответниците, разположена върху имотите на страните – УПИ VII-154 (в югозападната му част) и УПИ IX-141 в кв.49 по плана на гр.Исперих от 2001г., върху която площ са изградени от ответниците две стаи, ползвани към собствения им имот, като осъди ответниците да им предадат владението върху тази площ, както и да бъдат осъдени да премахнат изградената върху описаната площ постройка от две стаи, представляваща незаконен строеж и създаваща пречки на ищците да упражняват в пълен обем правото си на собственост върху площта на собствения им парцел. Претендират за разноските по делото.

В исковата молба се твърди, че ищците закупили имота на посочения им горе адрес в гр.Исперих през 1970г. като незастроено дворно място с площ от 681 кв.м., за което по регулационния план на гр.Исперих от 1962г. бил отреден УПИ VII-525 в кв.23. Като конфигурация този парцел представлявал правоъгълник и бил урегулиран, както и съседните на него парцели. В югозападния ъгъл на закупения от ищците парцел имало кирпичена постройка от две стаи и маза под тях. В стаите живеел възрастен дядо, когото ищците от съжаление оставили да ползва тези стаи до смъртта му, но мазата си я ползвали те (собствениците) за отглеждане на животни. В същия парцел, в източната му половина ищците си построили къща, като междуременно възрастният дядо починал и на следващата година кирпичените стаи били почти съборени. През 1977 година на ищеца А.Р. било разрешено да построи гараж в имота си – между къщата и северната регулационна линия на парцела. Ищците твърдят, че по това време кирпичената постройка с двете стаи била заличена от плана на гр.Исперих, тъй като в издадената им тогава Скица № 164/12.04.1077г. била заснета само къщата и зацриховано мястото, където трябвало да се построи гараж, но през 1979г. когато бил одобрен следващия регулационен план на града, кирпичената постройка отново била начертана в имота им, индивидуализиран тогава като застроено дворно място с двуетажна масивна жилищна сграда в него, за което е отреден УПИ V-620 в кв.29. През 1985г., ответникът Ф.З. закупил с НА № 157, том I, дело № 2188/1985г. по описа на РС-гр.Исперих, съседен на ищците имот, за който бил отреден имот пл.№ 624 в кв.29 по плана на гр.Исперих от 1979г. Имотът, според описанието в нотариалния акт, представлявал дворно място с площ от 800 кв.м., заедно с построена в него паянтова жилищна сграда и подобрения, къщата – състояща се от четири стаи, от които двете над маза. Ищците твърдят, че тези две стаи над маза, не са съществували към този момент, като описанието на имота било възпроизведено в цитирания НА от документа за собственост на С. А. (С. А.Х.) - праводателя на ответниците, а именно от Протокол от 07.01.1966г. по гр.д.№ 226/1965г. на РС-гр.Исперих за съдебна делба, дял I от този Протокол, където същите стаи било уговорено между съделителите да бъдат премахнати в срок до 01.04.1966г. Няколко години след закупуването на имота от ответниците, те започнали да създават проблеми на ищците, като предявили претенции за площта от парцела, където навремето били двете кирпичени стаи над маза от имота на Сава

Антонов. Заявили, че това е тяхно място за постройка и щели да си възстановят стаите, които са закупили. А.Р., от своя страна се възпротивил, като заявил, че парцелът е негов и няма да търпи чужда сграда в него. Започнали разправии помежду им, като не били в добри междусъседски взаимоотношения. През средата на 90-те години ответникът З. влязъл самоволно в имота на ишците и започнал да вдига отново стените на двете стаи над мазата, като при всеки опит на Р. да го спре, следвали заплахи за саморазправа. Ишците твърдят, че по сега действащия регулационен план на гр.Исперих, одобрен през 2001г., имотът им, идентифициращ се като УПИ VII-154 в кв.49, е начертан с изкривена южна граница откъм имота на ответниците (идентифициращ се като УПИ IX-141 в кв.49) и ситуираната в югозападния ъгъл на имота им (на ишците) постройка, която била незаконно построена. Ишците твърдят, че частта от тази постройка, която навлиза в имота им, нарушава правото им на собственост, не може да се третира като търпима по правилата на ЗУТ и следва да бъде премахната, а площта под формата на триъгълник, върху която са построени въпросните две стаи, е част от имота на ишците, за която претендират да им бъде върната. Твърдят, че регулацията на собствения им имот според плана от 1979г. на гр.Исперих е била приложена и е следвало да послужи като основа за изработване на следващия регулационен план от 2001г. С горното обосновават и правния си интерес от заявените искиви претенции.

В съдебно заседание от ишците се явява лично А.Р.. За двамата ишци се явява адв.Т.М.***, която поддържа исковата молба и излага подробни съображения в писмена защита. Претендира и за сторените в производството разноски.

В срока за писмен отговор на исковата молба по реда на чл.131 от ГПК, ответниците Ф.А.З., ЕГН-***** и Ф.Ш.З., ЕГН-***** ,***, действащи чрез упълномощен адв.Е.К., АК-гр.Силистра, *съдебен адрес:****, представят такъв, като оспорват предявените искиве и молят за отхвърлянето им, като неоснователни. Твърдят, че са собственици на процесната площ във формата на триъгълник, като част от имота им, придобит с покупко-продажбата по НА № 157, том I, дело № 2188/1985г. по описа на РС-гр.Исперих. Същевременно твърдят, че ишците са закупили своя имот с площ от 681 кв.м., съгласно притежавания от тях НА за покупко-продажба № 163, том I, дело № 2856/1970г. по описа на Исперихски народен съд, т.е. със 78 кв.м. по-малка площ спрямо претендираната от тях по представената Скица № 194/31.03.2017г. на имота им по плана от 2001г. на гр.Исперих. Отделно от горното ответниците претендират и правят възражение за придобиване по давност на процесната площ от 36 кв.м под формата на триъгълник, като твърдят, че от закупуването на имота им до настоящия момент са владели тази площ непрекъснато и без противопоставянето на ишците. Също претендират за разноските по делото.

В съдебно заседание ответниците не се явяват. Упълномощеният от тях адв.Е.К. от АК - Силистра, поддържа писмения отговор и излага подробни съображения в писмена защита. Претендира за сторените в производството разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното: С НА за покупко-продажба на недвижим имот № 163, том I, дело № 286/1970г. на Петър Стамболов – Исперихски народен съдия, сключен на 12.09.1970г., ишците придобили право на собственост върху „Незастроено дворно място, находящо се в гр.Исперих, с площ от 681 кв.м., при граници :улица, Я. А. Х., С. А. Х., К. А. Я., Х. А. Х., съставляващо парцел VII с планоснимачен номер 525 в квартал 23 по дворищно-регулационния план на града”. След закупуването на имота ишците построяват в източната част на парцела къща и гараж.

Към момента на закупуването в югозападната част на парцела попадала част от стара паянтова жилищна сграда, като останалите части оставали в съседния парцел IX – 529. Сградата представлявала четири стаи с навес и маза под две от стаите. В стаите живеел възрастен мъж, който продължил да ги обитава, а ишците започнали да ползват мазата за склад и отглеждане на животни. За тази сграда, съгласно представения по делото Протокол за одобряване на спогодба за делба от 7.01.1966г. на Исперихски народен съд по гр.д. №226/1965г., е било предвидено двете стаи, които били над мазата, навеса и още един хамбар, да бъдат съборени до 01.04.1966г. от единия от съделителите.

С НА за покупка на недвижим имот чрез общински народен съвет на гр.Исперих № 157, том I, дело № 2188/1985г. на Васил Цонев – Исперихски народен съдия, първоначалният ответник по делото – Ф.З. е придобил право на собственост върху „Дворно място в чертите на град Исперих, от 800 кв.м., заснето под планоснимачен номер 624, квартал 29 по плана на град

Исперих, отредено за жилищно строителство и магазин, заедно с жилищна сграда – паянтова, построена в него и подобренията в дворното място – къщата е от четири стаи, от които две над маза, при съседни на имота: улица, Н. Петков Н., Димитър Владов Г. и Русан Воленов Ананиев”.

Двата имота – на ищците и на ответниците, били съседни. Процесната сграда се намирала на границата между двете дворни места, като основната ѝ част била разположена в имота на ответниците, а част от нея, под формата на триъгълник, навлиerala в имота на ищците. Първоначално между ищците и ответниците не е имало спор за тази част. Ищецът А.Р. продължил да ползва мазата през входа, който се намирал в неговия имот, а стените на двете кирпичени стаи, които били от плет и кал почти се били разрушили. През 90-те години на XX век между съседите възникнал спор за процесната част, тъй като ответникът Ф.З. предявил претенции за площта, върху която навремето се били намирали двете стаи над мазата. В последствие Ф.З. зазидал входа на мазата откъм имота на ищците и отворил нов, откъм своя имот, а през 1998г. направил допълнително пристрояване – зидария от тухли четворки над мазата, към североизточната и северозападната фасада на къщата, като общата площ на това допълнително пристрояване била в размер на 31.00 кв. м. През 2000г. направил ремонт на покривната конструкция, а през 2014г. – укрепване на североизточната фасада и част от северозападната фасада.

На 23.11.2015г. на основание Заповед № 682 от същата дата на Кмета на Община Исперих била извършена проверка относно извършено незаконно строителство в имота на Ф.З.. В резултат на проверката бил издаден констативен акт № 3 от 23.11.2015г. според който извършените в имота на ответника строежи „Допълнително пристрояване и навес, Външна тоалетна и барака” са без необходимите строителни книжа съгласно § 5 т. 36 на ДР на ЗУТ. Въз основа на този констативен акт била издадена Заповед № 716/ 08.12.2015г. на Кмета на Община Исперих, с която е наредено да се премахне незаконен строеж „Допълнително пристрояване и навес, Външна тоалетна и барака”, находящ се в УПИ IX – 141 в кв.49 по плана на град Исперих, с административен адрес град Исперих, ул.”Ком” № 7, с извършител Ф.З..

Ответникът обжалвал заповедта пред Административен съд – Разград, като е било образувано адм.д. № 2/2016г. по описа на съда. С влязло в сила Решение № 13 от 31.03.2016г. на Административен съд – Разград заповедта е отменена като незаконосъобразна само в частта, касаеща премахването на незаконен строеж „допълнително укрепване” на паянтова жилищна сграда и е отхвърлено оспорването на жалбоподателя против Заповед № 716/ 08.12.2015г. на Кмета на Община Исперих в частта, с която е наредено премахването на незаконен строеж – „навес, външна тоалетна и барака”.

В последствие главният архитект на Община Исперих е издал Удостоверение № УТ – 906/1/25.10.2016г. за „търпим строеж, неподлежащ на премахване” относно „Едноетажна еднофамилна жилищна сграда с допълнително пристрояване” – гр.Исперих, кв.49, УПИ IX-141.

Според показанията на разпитаните по делото свидетели Н. П. Н. и В. Н. П., съседни на страните, процесната част от постройката е представлявала една стая със сайвана(сундурма) от плет и кирпичени тухли, като стените били почти разрушени. Дори А.Р. ползвал така образувалата се сайвана и слагал там коня си, отделно гледал там и овце. През 90-те години А.Р. и Ф.З. се били скарали за този парцел, като първоначално ответникът ограничил достъпа на ищеца до мазата, а в последствие предприел строителство – с бетонни трегери и тухли преградил навеса отпред и там станали помещения, после ремонтирал покрива, а накрая излял и бетонни пътеки около цялата постройка, включително и около частта, която навлиerala в имота на ищците. За целта ответникът махал оградната мрежа, която разделяла двата имота и навлизал в имота на ищците без тяхно разрешение. Според двамата свидетели това строителство от страна на ответниците започнало към 2008г.

Според св.Адем Кемал Адил, който също е бил съсед на страните до 2002г., ищецът А.Р. закупил дворното място с двуетажна къща от изселници. Ответникът Ф.З. по това време бил собственик на другия имот, който бил закупил също от изселници и в който имало две стаи и салон. Твърди, че Ф.З. не бил правил пристрояване в имота си, а само ремонт, от както бил купил къщата, все в този вид била. Ремонтите започнали след като дъщерята на Ф. – А., се била омъжила.

Св.М.Й.,***, заявява, че къщата на Ф.З. е търпим строеж, тъй като отговаряла на правилата и нормативите на действащия устройствен план, както и на правилата и нормативите, действали по време на изграждането ѝ и в тази връзка може да бъде предмет на сделка. Единствената особеност била, че постройката нямала траен устройствен статут, което

означавало, че ответникът нямал право да прави основни ремонти, реконструкции и преустройства, а само текущ ремонт, какъвто бил и извършения от него. Именно затова свидетелят бил издал и удостоверение за търпимост УТ изх.№906/1 от 25.10.2016г.

Съгласно заключенията на вещите лица по двете назначени съдебно-технически експертизи – единична и тройна, данни за първото заснемане на имотите на страните има от плана, одобрен през 1962г., като парцел VII – 525 е закупения от ищците и е с приложена регулация, а парцел IX – 529 (по-късно закупен от ответниците) дворищната регулация не е приложена изцяло. По кадастралния и регулационния план от 1979г. имотът на ищците представлява парцел V – 620 в кв. 29 и е с приложена първа регулация, а имотът на ответниците е заснет под плн № 624 и е с приложена само на северната и източната част за имота първа регулация (от предходния ЗРП). По сега действащия подробен устройствен план от 2001г. имотът на ищците представлява УПИ VII-154, а на ответниците – УПИ IX-141. От извадките от трите плана вещите лица са установили, че регулационната линия пресича по един и същи начин спорната постройка, предмет на това дело (която е отразена и в трите плана) и засегната площ е 9 кв.м.

На място са били извършени преки геодезически измервания, отразени върху комбинираната скица, при което се установява, че контурите на сградата са запазени и към нея е приобщен и навеса, а по цялото протежение са изградени укрепващи стени и елементи. Вещите лица са категорични, че изградените две стаи над маза, навлизащи в имота на ищците, не са предвидени като основно застрояване в имота на ответника и нито един от регулационните планове на гр.Исперих – от 1962г., 1979г. и 2001г., не предвижда и не се съобразява със запазване на процесната сграда при определяне на очертанията на имотите. За тази сграда в техническия отдел на Община Исперих не са установени разрешение за строеж/ремонт/укрепване на процесните части (две стаи над маза) или учредена от ищците в полза на ответниците суперфиция.

Според вещите лица не е допустимо, според строителните правила и норми, действащи и отменени за територията на Р България, застрояването на част от сграда, независимо от предназначението ѝ, в чужд имот, както и основното застрояване да попада върху два имота на различни собственици и да е ситуирано в дъното на парцелите.

В хода на производството, след размяната на книжа, ответникът Ф.З. е починал, поради което и на основание чл.227 ГПК съдът е конституирал неговата наследница А.Ф.А. като ответник по делото

В производството по делото ищците са направили съдебни и деловодни разноски в размер на 1970лв. съобразно представения списък на разноските по чл.80 от ГПК.

Ответникът е направил деловодни разноски в размер на 160 лева – 150.00лв. за възнаграждение на вещо лице и 10.00лв. за възнаграждение на свидетели. Претендира и за адвокатско възнаграждение, като видно от приложения към писмения отговор договор за правна защита и съдействие от 30.10.2017г. договореното възнаграждение е безплатно – по чл. 38 ал. 2 ЗА

Въз основа на така изложеното от фактическа страна, съдът направи следните правни изводи: Предявените искове са допустими, а разгледани по същество – първият е частично основателен, а вторият – неоснователен и недоказан. Първият иск намира правното си основание в разпоредбата на чл.108 от ЗС – ищцата претендира собственост върху част от процесния имот, който понастоящем ответниците владеели без основание. За основателността на така предявения иск е необходимо кумулативно наличието на три предпоставки: ищецът да докаже, че е собственик на този имот; че същият се владее от ответникът и че това негово владение е без основание. В обсъждане на тези предпоставки съдът приема същите за доказани само по отношение на 171.72кв.м. от дворното място. По отношение на процесната стая със застроена площ от 15.60кв.м. искът е неоснователен и недоказан.

С исковата молба, при посочените горе обстоятелства, са предявени в условията на обективно съединяване *ревандикационен иск с правно основание чл.108 от Закона за собствеността (ЗС)* – осъдителен иск за защита правото на собственост на невладеещия собственик, който претендира да получи фактическата власт върху своя недвижим имот от владеещия несобственик, в случая реална площ от 36 кв.м., във формата на триъгълник, заключена между южната за ищците, респ. северна за ответниците, разделяща имотите им регулационна линия и северозападната и североизточната външна линия на постройката на ответниците, разположена на общата граница между тези имоти, както и *негативен иск по чл.109*

от ЗС – осъдителен иск за защита правото на собственика срещу действията на лице, което без да е установило своя фактическа власт върху вещта (имота), нарушава или ограничава правата на собственика и му пречи на спокойното упражняване на правото на собственост и се цели осъждането на ответниците да преустановят съответното действие и да премахнат неговите последици, в случая да премахнат изградената върху спорната площ от 36 кв.м. постройка от две стаи, представляваща незаконен строеж.

Разгледани по същество исковете са основателни.

По иска с правно основание чл. 108 ЗС.

За основателността на така предявения иск е необходимо кумулативно наличието на три предпоставки: ищецът да докаже, че е собственик на този имот; че същият се владее от ответникът и че това негово владение е без основание.

На първо място безспорно се установи и страните не спорят, че претендираната част от процесния имот се владее към настоящия момент от ответниците чрез навлизане на тяхната жилищна сграда с 9 кв.м. в. в имота на ишците.

Спорният момент в настоящото производство е относно обстоятелството кой е собственик на тази част от имота и на какво правно основание. Всяка от страните претендира, че тя е собственик на имота на годно правно основание и представя писмени доказателства в подкрепа на твърденията си – съответните нотариални актове. Съдът намира, че ишците доказаха, че именно те са собственици на процесната част от имота. Видно е от представения нотариален акт от 1970г. и от гласните доказателства – показанията на свидетелите Н. Н., В. П. и А. А., че двамата ищци са закупили имота си през 1970г., като малко след това са построили и къщата си. Съгласно действащия към този момент дворищно-регулационен план /ДРП/ на гр.Исперих от 1962г. имотът е бил с приложена първа регулация.

В тази връзка съдът не споделя възражението на ответната страна, че по отношение на имота на ишците не била приложена регулацията. Напротив – със самия факт на закупуване на имота през 1970г., когато вече е била в сила заповед № 685/1962г., с която е бил одобрен ДРП, ишците са закупили имота урегулиран, включително и със спорните 9кв.м. Те са заплатили съответната сума на праводателя си и по този начин са станали собственици на този имот.

Съгласно трайната и задължителна съдебна практика Дворищно-регулационният план следва да се счита за приложен от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници. В настоящия случай двата регулационни плана на гр. Исперих от 1962г. и 1979г. са били издадени при действието на два различни закона - в периода от 1949 г. до 1973 г. действа Законът за плановете за изграждане на населените места, отменен със ЗТСУ (също отменен през 2001г. със ЗУТ). И в двата закона – ЗПИНМ и ЗТСУ няма особена принципна разлика при уредбата и прилагането на дворищно-регулационните планове /чл. 39, ал. 3 от ЗПИНМ и §72 от Правилника за прилагане на ЗПИНМ (отм.). Дворищно-регулационният план има непосредствено отчуждително действие за придаваемите части. Собствеността върху придаваемите части преминава по силата на самата регулация, но тя получава значение на безусловно придобивно основание от деня, когато е приложена, тъй като дотогава при евентуалното ѝ изменение или създаване на цялостна нова регулация се изхожда от първоначалното положение на имотите. Последиците от отчуждителното действие на дворищно-регулационния план се уреждат или по взаимно съгласие с нотариално-заверено заявление до общината, или с оценяване от общината на придаваемите части и заплащането им от длъжника по дворищно-регулационния план.

По отношение на понятието приложен регулационен план е прието Тълкувателно решение №3 от 1993 г. на ОСГК на ВС. Понятието приложен дворищно-регулационен план се свързва с различни изходни предпоставки в хипотезите на чл. 33, ал. 1 от ЗТСУ и чл. 33, ал. 2 от ЗТСУ в зависимост от различията в основанията за изменение на влезлия в сила дворищно-регулационен план. Хипотезата на чл. 33, ал. 2 от ЗТСУ визира изменение на дворищно-регулационния план на основание чл. 32, ал. 1, т. 1 и 3 ЗТСУ – в обществен интерес във връзка с цели и нужди на градоустройството. Хипотезата на чл. 33, ал. 1 от ЗТСУ предвижда изменение на дворищно-регулационния план при условията на чл. 32, ал. 1, т. 2, 4 и 5 от ЗТСУ - при грешка в кадастралния план, при явна фактическа грешка, свързана с регулационните предвиждания и при утвърждаването му при съществено закононарушение. Общото на двете хипотези на чл. 33, ал.1 и чл. 33, ал. 2 ЗТСУ е, че независимо от различието, касаещо предпоставките за стабилизиране последиците от отчуждителното действие на отменената дворищна регулация - по ал. 2, е необходимо само изпълнение на условията за заемане на придаваемия имот, а по ал. 1

освен заемане на придаваемата част и нейното владение продължило минимум десет години, превръщането на парцелните граници по отменения план в имотни по новия план дефинира дворищнорегулационния план като приложен.

Тук е мястото да се отбележи, че съгласно Протокол от 7.01.1966г. по гр.д. № 226/1965г. по описа на Исперихски районен съд на праводателя на ответниците С. А. Х. /С. А./ му е поставено в дял правото на обезщетение за отчуждаващото се по регулация 130 кв.м. маломерно място пл.№ 529, придаващо се и към парцел VII – 525. Вещите лица по тройната СТЕ посочват, че тъй като липсва графично изображение към този протокол не могат да дадат становище дали последващия регулационен план е съобразен с този съдебен акт. Същевременно видно е от НА № 163 от 12.10.1970г. /на ищците/ и от НА №113 от 12.05.1968г. /на праводателя на ищците/, че в тях за имота вече не се посочва, че е с неуредени регулационни граници. Само за сравнение следва да се отбележи, че в НА № 19 от 01.03.1968г., с който Я. А. Х. /праводател на праводателя на ищците/ е признат за собственик на незастроено дворно място от 383 кв.м., съставляващо парцел VII-525 в кв.23 по плана на гр.Исперих, е отбелязано, че все още не са уредени регулационните граници за придаващите се маломерни места. Очевидно тези отношения са уредени в следващите няколко месеца, защото когато Я. Х. продава на И.Я. Х. имота, същият е с вече уредени граници и по отношение на маломерните места, тъй като е с площ от 681 кв.м. Т.е. към момента на закупуване на имота от ищците той е бил с вече уредени регулационни граници съгласно регулационния план от 1962г., които са станали и имотни такива и в които се включват и спорните 9 кв.м. Действително по делото не се събраха доказателства дали и кога са платени съответните обезщетения за придаващите се маломерни места, но това не е от съществено значение за спора, тъй като видно е от цитираните нотариални актове, които не са оспорени от страните и изцяло се кредитират от съда, че действително ищците са заели принадлежните маломерни места със закупуването на имота, владели са ги повече от 10 години, поради което не е допустимо изменяване на плана и същият се счита за приложен по отношение на имота на ищците.

Както вече беше посочено и според двете експертни заключения процесните 9 кв.м., които се намират под част от жилищната сграда на ответниците, са част от имота на ищците съгласно регулационните планове от 1962г. и 1979г., и сега действащия подробен устройствен план от 2001г. Ответната страна оспорва тройната СТЕ, но не посочва поради какви съображения и в кои части. Единствените забележки, изложени в писмените бележки са че процесната сграда на ответниците била отбелязана в комбинираната скица със сигнатура „Ж“ /масивна жилищна сграда/, а не със сигнатура „пЖ“ /паянтова жилищна сграда/, което противоречало на твърденията на вещите лица в с.з., както и че не може вещите лица да правят заключения дали е приложен ДРГ. Съдът не споделя становището на ответната страна, тъй като двете експертни заключения в по-голямата си част съвпадат, а колкото до сигнатурата, с която е обозначена сградата на ответниците на скицата, следва да се отбележи следното: видно е при внимателно запознаване с комнираните скици и по двете експертизи, и с другите приложени по делото скици на процесните имоти, че сградата на ответниците навсякъде е обозначена със сигнатура „пЖ“ и № 01. В с.з. вещите лица посочват, че след направените ремонти сградата вече е полумасивна. Колкото за това дали е приложена регулацията вещите лица уточняват, че и по двата плана от 1962г. и 1979г. регулацията е влязла в сила, но доколко е приложена, следва да се прецени от това дали има документи за плащане, като уточняват, че такива документи не са търсили, но тъй като през 1962г. собствениците са били други, възможно е да са уредили отношенията си. Както вече беше посочено, съдът приема, че регулацията е приложена по изложените по-горе съображения.

По отношение на възражението на ответниците, че са придобили процесните 9кв.м. по давност, считано от 1985г., когато те са закупили техния имот, съдът счита същото за неоснователно. Съгласно разпоредбите на чл. 59 ЗТСУ (отм.) и чл. 200 ЗУТ реално определени части от дворищнорегулационните парцели не могат да се придобиват по давност.

Обобщавайки изложеното, съдът приема, че по отношение на претендираните 9 кв.м. ищецът доказва наличие на трите кумулативно изискуеми се предпоставки на чл.108 от ЗС за уважаване на иска, поради което същият следва да бъде уважен. Вещите лица и по двете СТЕ са категорични, че спорната площ е именно 9 кв.м., а не 36 кв.м., както първоначално са претендирали ищците, но доколкото това посочване е направено приблизително с оглед липсата на технически знания и умения у ищците, а в следствие в хода на устните състезания са поискали да бъде уважен искът им именно за 9кв.м., то следва решението да бъде именно в този смисъл.

По отношение на иска по чл.109 ЗС.

Съгласно разпоредбата на чл. 109 ЗС собственикът може да иска прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. Според трайната и задължителна съдебна практика, за уважаване на негативния иск е необходимо ищците да докажат, освен че са собственици на процесните 9 кв.м., също и неоснователността на действията на ответниците и създаването на пречки за собствениците да упражняват правото си на собственост в пълен обем (ТР № 4/2015г. от 06.11.2017г. на ОСГК на ВКС по т.д. № 4/2015г.). По изложените вече съображения по ревандикационния иск, съдът счита първата предпоставка за доказана. Доколко действията на ответниците по изграждане върху процесната площ от 9кв.м. на постройка от две стаи са неоснователни, следва от преценката за търпимост на строежа съгласно законовите изисквания. На първо място е необходимо да се отбележи, че съдът не споделя възражението на ищците относно представените от ответниците в с.з. на 13.04.2018г. писмени доказателства – Констативен акт от Община Исперих № 3/23.-11.2015г., Заповед № 716/08.12.2015г. на Кмета на Община Исперих, Решение № 13/31.03.2016г. на Административен съд - Разград и Удостоверение за търпимост № УТ – 906/4/ 25.10.2016г. на гл.архитект на Община Исперих. Дори и да се приеме, че е тези доказателства не са представени в законовия срок, следва да се отбележи, че същите са важни за изясняване на обективната истина и конкретно основателността на иска и следва да бъдат преценявани с оглед и на останалите писмени и гласни доказателства. Още повече, че съдът е обвързан с решението на административния съд по силата на разпоредбата на чл. 302 ГПК. Поради тази причина настоящият съдебен състав счита, че не следва да се уважава искането на ищците да се изключат от доказателствения материал цитираните документи.

Видно е от констативния протокол и заповедта на кмета, че първоначалното становище на св.М.Й. ***, е за незаконен строеж на извършените ремонтни дейности по изграждането на двете стаи над маза, навлизащи в имота на ищците. В следствие, след отмяната на заповедта на кмета в тази ѝ част с решението на административния съд, св.М.Й. променя становището си в коренно противоположна посока и издава удостоверение за търпимост на цялата жилищна сграда на ответниците, включително и допълнителното пристрояване на двете стаи. Тук е мястото да се отбележи, че воденото административно производство по адм.д. № 2 от 2016г. по описа на Адм. съд – Разград е относно законосъобразността на заповедта на Кмета на Община Исперих, а не както ответниците твърдят – за търпимостта на строежа. В тази връзка решението по делото няма обвързваща сила за ищците, а колкото до съда – то е задължително относно валидността и законосъобразността на заповедта на кмета в частта, в която е се разпорежда премахване на незаконен строеж „Навес, външна тоалетна и барака“. При това положение няма пречки настоящия съдебен състав да прецени законосъобразността на оспорваното от ищците удостоверение за търпимост на гл.архитект на Община Исперих. Съгласно § 16 от ПРЗУТ строежи, изградени до 7 април 1987г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. По делото не се установи кога точно е строена процесната сграда на ответниците и дали тя е отговаряла към него момент на действащите законови разпоредби. Категорично се доказва обаче, че към 1962г., когато влиза в сила първия ДРП на гр.Исперих тази сграда не е отговаряла на действащия план на града и вероятно поради тази причина в съдебния протокол за делба от 1966г. съделителите са се споразумели да бъде разрушена част от тази сграда – две стаи, от съделителя Х. Х. Вещите лица и по двете експертизи са категорични, че изградените към настоящия момент две стаи над маза, навлизащи в имота на ищците, не са предвидени като основно застрояване в имота на ответниците. Нито един от регулационните планове не се съобразява със запазване на процесната сграда при определяне на очертаванията на имотите. Освен това в Община Исперих не са налични разрешения за строеж, ремонт, укрепване за процесните две стаи, както и учредена от ищците в полза на ответниците суперфиция. При това положение вещите лица заключават, че според строителните правила и норми, действащи и отменени за територията на Р България е допустимо изграждането на обособен обект от лице, което не е собственик на поземления имот, при учредено право на строеж или при съсобственост. Недопустимо е застрояване на част от сграда, независимо от предназначението ѝ, в чужд имот. В тази връзка според вещите лица не е допустимо основно застрояване да попада върху два имота на различни собственици и да бъде ситуирано в дъното на парцелите, както е в процесния случай.

Съдът изцяло кредитира заключенията по двете експертизи поради изложените по-горе обстоятелства. Фактът, че през годините процесната част от сградата на ответниците, навлизаща в имота на ищците се е запазила, въпреки наличието на съдебна спогодба в противния смисъл, по никакъв начин не я прави търпима. Напротив, видно е свидетелските показания (св.Н.Н., В.Петков), че преди ответникът Ф.З. да започне укрепването на стените на тези две стаи, те са били почти напълно разрушени (както са предвиждали и регулационните планове от 1962г. и 1979г.) и всъщност ищците са могли да ползват земята, намираща се там. В последствие, с предприетите от Ф.З. строителни действия, той на практика е създал пречки за ищците за използване на собствения им имот, по –големи от обикновените – напълно е зазидал входа за мазата откъм имота на ищците и е ограничил достъпа им до тази част от имота им. В тази връзка издаденото от гл.архитект на Община Исперих удостоверение за търпимост на сградата на ответниците, включително и на допълнителното пристрояване, е незаконосъобразно.

Предвид изложеното съдът счита, че ищците доказаха наличието и на трите предпоставки за уважаване на негаторния иск.

За пълнота на изложението съдът намира за необходимо да отбележи, че тъй като ответниците са вложили средства и труд за ремонт на сградата, включително и за укрепването ѝ, няма пречки страните да предприемат процедура по изменение на ПУП по общо съгласие, срещу заплащане на съответното обезщетение от страна на ответниците за частта, с която тяхната сграда навлиза в имота на ищците.

При този изход на делото, на основание чл.78, ал.1 и ал.3 от ГПК, следва да се уважат и претенциите на ищците за заплащане на направените по делото разноски. Ответниците са направили възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, но съдът счита същото за неоснователно. Видно е от приложения Договор за правна защита и съдействия от 22.08.2017г., че на процесуалния представител на ищците е изплатено общо възнаграждение за двата предявени иска в размер на 800.00лв. Съгласно разпоредбата на чл.7 ал. 5 от Наредба №1 от 9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения за процесуално представителство, защита и съдействие по искове по чл. 108 ЗС възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал. 2, но не по-малко от 600лв. за недвижими вещи или вещни права върху тях. По втория иск с правно основание чл. 109 ЗС възнаграждението се определя според интереса по правилата на чл. 7 ал. 2 т. 1 от Наредбата и не може да бъде по-малко от 300лв. Т.е. за двата иска , които ищците предявяват в настоящото производство минималното адвокатско възнаграждение би следвало да е 900лв., а то е по-малко – 800лв., съгласно приложения договор от 22.08.2017г. При това положение възражението на ответниците за прекомерност на адвокатското възнаграждение на адв.Т.М. се явява неоснователно

Воден от изложените съображения, съдът

Р Е Ш И :

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл.108 от ЗС, по отношение А.Ф.А., ЕГН:*****, като наследница и правоприменник на първоначалния ответник Ф.А.З., ЕГН:*****, починал в хода на делото на 04.01.2018г. и Ф.Ш.З., ЕГН:*****,***, че А.Н.Р., ЕГН:***** и Д.М.Р., ЕГН:*****,*** са собственици на площ от 9кв.м. във формата на триъгълник, заключена между южната за ищците, респ. северна за ответниците, разделяща имотите им регулационна линия и северозападната и североизточната външна линия на постройката на ответниците, разположена върху имотите на страните – УПИ VII-154 (в югозападната му част) и УПИ IX-141 в кв.49 по плана на гр.Исперих от 2001г., върху която площ са изградени от ответниците две стаи, ползвани от към собствения им имоти, която площ е заштрихована с черни линии в комбинираната скица (Приложение № 1 към тройната СТЕ, л.212 от делото), която е неразделна част от настоящото решение, като ги **ОСЪЖДА да им ОТСТЪПЯТ СОБСТВЕНОСТТА и ПРЕДАДАТ ВЛАДЕНИЕТО** върху описаната площ, която те неоснователно владеят и **ОТХВЪРЛЯ** иска в частта над 9 кв.м., до първоначално претендираните 36 кв.м.

ОСЪЖДА, на основание чл.109 от ЗС, А.Ф.А., ЕГН:*****, като наследница и правоприменник на първоначалния ответник Ф.А.З., ЕГН:*****, починал в хода на делото

на 04.01.2018г. и Ф.Ш.З., ЕГН-*****,***, **ДА ПРЕУСТАНОВЯТ** неоснователните си действия, с които пречат на А.Н.Р., ЕГН-*****,*** и Д.М.Р., ЕГН-*****,***, да упражняват правото си на собственост върху 9 кв.м. от УПИ VII-154, кв. 49 по ЗРП на гр.Исперих от 2001г., с площ от 759 кв. м. при граници: УПИ VI-153 кв. 49, УПИ XI-142 кв. 49, УПИ IX-141 кв. 49, УПИ VIII-155 кв. 49, УПИ LIX кв.0, като премахнат пристройка от две стаи, разположена върху площ от 9кв.м. във формата на триъгълник, заключена между южната за ищците, респ. северна за ответниците, разделяща имотите им регулационна линия и северозападната и североизточната външна линия на постройката на ответниците, разположена върху имотите на страните – УПИ VII-154 (в югозападната му част) и УПИ IX-141 в кв.49 по плана на гр.Исперих от 2001г., която площ е заштрихована с черни линии в комбинираната скица (Приложение № 1 към тройната СТЕ, л.212 от делото), неразделна част от настоящото решение.

ОСЪЖДА, на основание чл.78 ал.1 от ГПК, А.Ф.А., ЕГН:*****,***, и Ф.Ш.З., ЕГН-*****,***, **ДА ЗАПЛАТЯТ** на А.Н.Р., ЕГН-*****,*** и Д.М.Р., ЕГН-*****,***, сумата от 1970.00/хиляда деветстотин и седемдесет/ лева, направени от тях съдебни и деловодни разноски по производството.

ДАВА, на основание чл.115 ал.2 от ЗС, на ищците 6-месечен срок от влизане на решението в сила, да направи отбелязване като впише същото в Служба по вписванията – Исперих.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Разградски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: