

Решение № 81

Номер 81

Година 10.07.2020

Град Мадан

Районен Съд - Мадан

На 11.06

Година 2020

В публично заседание в следния състав:

Председател:

Секретар:

Прокурор:

като разгледа докладваното от Мария Славчева

Гражданско I инстанция дело

номер

20195430100163

по описа за

2019

година

И за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен от К. А. Ч. от гр. С. установителен иск с правно основание чл. 54, ал. 2 от ЗКИР, с който съгласно допуснатото с протоколно определение от 28.11.2019 година изменение предявения иск се иска да бъде установено по отношение на ответника О. М., представлявана от кмета Ф. А. Мо, че към момента на одобряване КККР гр.М. през 2010 г. е бил собственик на 54 кв.м. застроено и незастроено място, представляващо УПИ-VII- ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, кв.26 по ПУП на гр.М. с площ 54 кв. метра, при граници северозапад – гараж, североизток – улица, югоизток – улица и югозапад - улица, ведно с построения върху него гараж от 18 кв.м., и че при одобряване на КК и КР през 2010 г. е допусната кадастрална грешка, като закупените от него УПИ-VII кв.26 с площ 54 кв.м. и гараж 18 кв.м. не са нанесени в КК и КР на гр.М. и се иска съдът да разпорежи посочената кадастрална грешка да бъде отстранена и разпоредено записването им на негово име в КК и КР.

Излага фактически твърдения, че по силата на нотариален акт № 101, том първи, н.д. № 102/2004 г. за покупко-продажба на недвижим имот е собственик на гараж №1 с площ от 18 кв.м., построен въз основа на ОПС в държавен имот III-комплексно жилищно строителство, петно 1, в кв.26 по ЗРП на гр. М., ведно с идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху

мястото при граници на гаража: изток - улица, запад-терен на имот III, кв.26, север- гараж № 2 и юг-терен на имот III, в кв.26.Впоследствие въз основа на заповед № 405/07.09.2006г. на Кмета на О. М. с Договор № 06-ПП-32/14.09.2006 г. купил и УПИ VII- за обществено обслужване в кв.26 по ПУП на гр.М. с площ 54 кв.м. при граници на имота- изток-улица, запад-улица, север-гаражно петно № 1 и юг-улица. С приемателно- предавателен протокол от 14.09.2006г. е въведен във владение на имота, като петното, което му се продава е нанесено на скица № 131, издадена от О. М. и то се намира южно от гаража му.

Твърди още,че преди продажбата изготвил проект за ПУП, който надлежно бил одобрен със Заповед А-7/07.11.2005г. на Кмета на О. М., но в скиците, съпровождащи заповедта, не е отразен УПИ VII- за обществено обслужване, който е нанесен единствено на скицата, изготвена от проектанта арх. Даниела Стояновска и на скица № 131, издадена от отдел ТСУ при О. М., на които е повдигнат в жълт цвят. След покупката закупеният имот ползвал непрекъснато докато преди 1 година трябвало да бъде нанесен в кадастъра. Ангажирал геодезист, на когото в общината било обяснено, че имало някакви други гаражи и отказали да му издадат скица.

След покупката оградил имота, но през лятото на 2018г. оградата му била премахната от Общината, без заповед за това. Опитите му да установи причините били безуспешни. На издаваните скици имотът му е с много по-малка площ от закупените 54 кв.м.

На три пъти от Общината му издавали различни скици към заповед № А-7/01.11.2005г. на Кмета на О. М., с която е одобрен изготвения ПУП. Южно от гаража му е нанесена улица, която не е предвидената по заповедта. Предвидената по заповедта е улицата, източно от гаража.

Със заповед № РД-18-6 /25.01.2010г. са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. М., в които закупеният от него имот с площ от 54 кв.м. не е нанесен. Нещо повече, дори източно от гаража му площта е заснета като част от имот № 46045.501.41 с площ от 1453 кв.м., записан като Общинска собственост по Акт за частна общинска собственост № 135/11.03.1999 г., без в същия да е отразено, че част от този общински имот му е продадена. Не е нанесен и закупеният от него имот южно от гаража. Гаражът му по КККР също не е нанесен, отразен е общо като сграда с идентификатор 46045.501.41.2 със застроена площ от 94 кв.м., с брой етажи 1 с предназначение хангар, депо, гараж.

Ответникът О. М. в срок депозира писмен отговор, с който оспорва обоснователността на исковата молба. Признава факта, че по силата на договор за покупко - продажба на имот частна общинска собственост, на ищеца е продаден недвижим имот, представляващ УПИ VII /седем/ за обществено обслужване, в кв.26, по ПУП на гр.М., с площ 54 кв.м.със заповед №А-7/07.11.2005г. на кмета на О. М. е одобрен проект за изменение на ПУП, в

който се предвижда обособена улична регулация с габарит 3.50 м. Съгласно Протокол за предупреждение 298р-10766/10.07.18г., съставен от служители при РУ — М., К. А. Ч. е извършил самоуправни действия, като е възпрепятствал достъпа до съседните му имоти, чрез поставената от него ограда, като това е пречка и за свободното преминаване през ул. „“. На основание чл.65 от ЗОС, със Заповед №РД-275/16.07.2018г. на кмета на общ. М. е възложено на комисия от служители към ОБА — М., да се из земе имот публична общинска собственост, който се владее от К. А. Ч. без правно основание. За действията на комисията е съставен протокол в присъствието на служители от РУ — Полиция М..

В с.з. ищецът К. Ч. редовно и своевременно призован лично и чрез пълномощника си адв.Н.М. поддържа предявения иск изцяло, както и излага подробни съображения в писмена защита.

В с.з. редовно и своевременно призована О. М. не се представлява.

Съдът обсъди доводите на страните и като прецени, по реда на чл. 188 от ГПК, събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Съдът е сезиран с иск с правно основание чл.54 ал.2 от ЗКИР, с искане да бъде установено по отношение О. М., че ищецът Ч. към момента на влизане в сила на кадастралната карта на гр. М., одобрена със Заповед № РД-18-6/25.01.2010 година на изп. директор на АГКК гр.С., одобрена със Заповед № РД-18-6/25.01.2010 година на изп. директор на АГКК гр.С. е собственик на 54 кв. м. имот, находящи се източно и южно от гаража му, петно 1, в кв. 26 по ЗРП на гр. М., представляващи УПИ VII – за обществено обслужване в кв. 26 по ПУП на гр. М., с площ 54 кв. м., оцветени в жълт цвят на скицата към проекта на арх. Д С.

По делото е представен нотариален акт № 101, том първи, н.д. № 102/2004 г. за покупко-продажба на недвижим имот е собственик на гараж №1 с площ от 18 кв.м. , построен въз основа на ОПС в държавен имот III-комплексно жилищно строителство, петно 1, в кв.26 по ЗРП на гр. М., ведно с идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото при граници на гаража: изток - улица, запад-терен на имот III, кв.26, север- гараж № 2 и юг-терен на имот III, в кв.26.

Със заповед № 405/07.09.2006г. на Кмета на О. М. е разпоредено да се извърши продажба на Общински имот УПИ VII- за обществено обслужване в кв.26 по ПУП на гр.М. с площ 54 кв.м. при граници на имота- изток-улица, запад-улица, север-гаражно петно № 1 и юг-улица ,върху което е реализирано право на строеж от 10.10.1994година, както и Ч. да заплати пазарната цена на имота 456лева .

Представен е и Договор № 06-ПП-32/14.09.2006 г. за продажба на недвижим имот частна общинска собственост, съгласно който О. М. продава на К. Ч. УПИ VII- за обществено обслужване в кв.26 по ПУП на гр.М. с площ 54 кв.м. при граници на имота- изток-улица, запад-улица, север-гаражно петно № 1 и

юг-улица.

Видно от представения по делото приемателно- предавателен протокол от 14.09.2006г. ищецът е въведен във владение на имота, като петното, което му се продава, е нанесено на скица № 131, издадена от О. М. и то се намира източно и южно от гаража му.

Вещото лице по назначената и изслушана пред районен съд съдебно-техническа експертиза инж.М.,което съдът възприема изцяло като добросъвестно и компетентно изготвено и неоспорено от страните дава заключение,че процесният имот съставлява УПИ VII-за обществено обслужване в кв.26 по плана на гр.М., образуван след частично изменение на плана от 1992 год.сЪс Заповед №А-7/01.11.2005 год. на Кмета на О.-М.. Същият е показан на приложените скица №3 и комбинирана скица №1,с граници: северозапад-гараж; североизток-улица; югоизток-улица и югозапад-улица.

На приложената комбинирана скица №1 върху извадка от кадастралната карта на гр.М. от 2010 год.вещото лице е нанесъл границите на УПИ VII-за обществено обслужване в кв.26, образуван след ЧИ на плана на гр.М. от 1992 год. сЪс Заповед №А-7/01.11.2005 год. на Кмета на О.-М.. На скицата сЪс сив цвят е повдигната частта от УПИ VII-за обществено обслужване с площ от 43 кв.м., която е включена в границите на поземлен имот с идентификатор 46045.501.41, а с жълт цвят тази с площ от 11 кв.м. включена в ПИ 46045.501.894.

УПИ VII-за обществено обслужване в кв.26 по плана на гр.М., който е отреден сЪс Заповед №А-7/01.11.2005 год. на Кмета на О.-М., е с площ от 54 кв.м. Същият е показан на приложената скица №3, която е копие от графичната част на заповедта. На скицата с жълт цвят е повдигната предвидената улица-тупик с ширина 3.50 м. Стените на гаража не са ориентирани точно по посоките север-юг и изток - запад. Поради това и определянето на границите на гаража и УПИ спрямо тях е приблизително.Така предвидената улица (повдигната в жълто) се явява от югозападната страна на гаража и УПИ УП-за обществено обслужване. Предвидената сЪс Заповед №А-25/05.11.2002 год. на Кмета на О.-М. улица от югоизточната страна на УПИ УП-за обществено обслужване в кв.26 на скицата е повдигната в оранжев цвят и е с ширина 4.00 м. Североизточната страна на УПИ УН-за обществено обслужване и гаража минава по уличната регулационна линия по плана от 1992 год., която е съобразена с на място изпълнената улица и е с габарит (платно и тротоари) от 9.50 м.

Според експертизата закупеният от ищеца имот с площ от 54 кв.м., съставляващ УПИ VII-за обществено обслужване в кв.26 по плана на гр.М. от 1992 год., частично изменен сЪс Заповед №405/07.09.2006 год. на Кмета на О. - М., не е нанесен в КККР на гр.М. от 2010 год.

В съдебно заседание вещото лице доуточнява, че като самостоятелен обект гаража на ищеца не е нанесен на кадастралната карта.

Назначена е и изслушана повторна съдебно-техническа експертиза вещото лице

по която инж.Т. дава заключение,което съдът възприема като добросъвестно ,компетентно изготвено и неоспорено от страните,след направен оглед и геодезическо заснемане с ГНСС СНС М6 свързан с перманентната инфраструктурна мрежа“lyosto“,като данните от заснемането е съвместил с извадка от кадастралната карта на гр.М. за 2010година и уличната,и дворищната регулация одобрена със заповед №РД-147/10.07.1992година, изменена със заповед №А-25/05.11.2002година на кмета на О. М..След направения анализ на комбинираната скица вещото лице установява,че контура на описания обект в н.а №101,томI,рег.№902, д.10282004година не съвпада в рамките на допустимата грешка с контура на данните от геодезическото заснемане,съответно и границите на УПИ VII не минават по ограждащите стени на гараж №1,подпорната стена на ул.“Паисий Хилендарски“ и подпорната стена към улична регулация –тупик, каквото е било техническото решение при отреждането на УПИ VII кв.26,т.е при изработването на ПУП одобрен със заповед №А-25/05.11.2002година на кмета на О. М. и заповед А-7/07.11.2005 година на кмета на О. М. е използвана грешна кадастрална основа.При направена проверка в общината вещото лице не е получило еднозначен отговор дали има одобрени строителни книжа за прокарване улиците източно и южно от гаража,както и налице ли е акт 16 за приемането им.

В съдебно заседание вещото лице доуточнява, че на стр.3 от заключението, в трети абзац, пети ред е допуснал техническа грешка, като да се чете „сграда с идентификатор 46045.501.41.2“. Цялата сграда, включваща четирите гаража на две нива, е нанесена в кадастралната карта с един номер, а съответно са обособени самостоятелни обекти в тази сграда, касаещи ищеца, с идентификатори 46045.501.41.2.8 и 46045.501.41.2.7. Фактически са обособени като самостоятелни обекти в сграда. Конструктивно това е една сграда с общи зидове между гаражите, общи колони и плочи съответно. В самия проект така е заложено и така е одобрен инвестиционния проект. УПИ-VII по договор 5532/14.09.2006 г. за продажба не е нанесен като самостоятелен имот. От направените геодезически измервания установил, че сграда 2, която е нанесена в кадастралната карта, съответства с неговите направени геодезически измервания, но не съответства с кадастралната основа, послужила за одобряване на въпросния ПУП със заповед А-7/07.11.2005 г. на кмета на общ. М., поради което може да се направи извода, че ПУП-а е одобрен при грешна кадастрална основа и затова се получава това разминаване на гаражите. По кадастралната основа УПИ- VII е с червените линии на комбинираната скица, приложена към заключението, но ако трябва да се нанесе вярно, то това ще бъде площта, повдигната в зелено и жълто на скицата, на която е обозначил с точки от 1 до 6, фактически това е обекта на ПУП-а, което е техническото решение на въпросния ПУП от 2005 г. Вместо това са направили една грешна кадастрална основа, като според вещото лице половината гараж не влиза в УПИ-то. Стената между т.3 и т.4, която ограничава УПИ-то към улицата, е

съществувала и към момента на одобряване на УПИ-то. А сега дефакто се получава, че УПИ-то не е до стената, а навлиза в реализираната улица. Повдигнато в розово-лилав цвят е изградена бетонова площадка, която попада в улична регулация, за която не съм намерил да има строителни книжа по смисъла на ЗУТ за реализирането на въпросната улица със ширина 3.50 метра. Фактически това си е класически случай на грешка в кадастралната карта, трябва да се измени ПУП-а в крайна сметка. Вещото лице предлага да се промени регулацията на осн.чл. 134 от ЗУТ и след нанасяне в кадастъра вече може да се предприеме процедура в изменение на устройствения план и да се мине по имотните граници, като тогава тези 55 кв.м. ще съответстват на утвърденото УПИ, а сега не съответстват.

При така установената фактическа обстановка съдът направи следните правни изводи:

Искът по чл. 54, ал. 2 ЗКИР (предишен чл. 53, ал. 2 ЗКИР) е специален установителен – за установяване правото на собственост към един минал момент, а именно моментът на одобряване на кадастралната карта и кадастралния регистър, в който се поддържа, че е налице грешка или непълнота, свързана със спора за собствеността. За успешното провеждане на този иск ищецът при условията на пълно и главно доказване следва да установи правото си на собственост върху процесния имот, респ. част от него, въз основа на твърдяното придобивно основание и наличието на твърдяната грешка.

Ищецът заявява допуснатата кадастрална грешка, изразяваща се в непълнота и грешка на кадастралния и регулационен план на гр.М.,одобрен със заповед № РД-18-6/25.01.2010година, в който план закупените от ищеца имот с площ 54 кв.м и гараж с площ 18 кв.м. не са нанесени,както и парчето от закупения от ищеца имот от 54 кв.м находящо се източно от гаража му е заснето като част от имот №46045.501.41 с площ 1453 кв.м,записан като Общинска собственост по акт за частна общинска собственост №135/11.03.1999година,без в същия да е отразено,че част от този имот е продадена на ищеца. Заявява, че закупения от него имот не е нанесен южно от гаража му,въпреки,че към момента на одобряване КKKP на гр.М. вече е бил собственик, както на имота находящ се източно от него, така и на този –южно от него.Гаража също не е нанесен по КKKP,като е отразен общо като сграда с идентификатор 46045.501.41.2,със застроена площ 94 кв.м,брой етажи 1,с предназначение хангар,депо,гараж.

От заключенията на вещите лица по назначените и изслушани пред районен съд първоначална и повторна експертиза се установява по категоричен начин,че закупените от ищеца гараж и парцел,за които доказва своята материална легитимация на собственик на деривативно основание - покупко-продажба на парцел и гараж, не са нанесени в КKKP на гр.М. като самостоятелни имоти по плана към 2010година.

Така вещото лице инж.М. в заключението си установява,че закупеният от ищеца имот с площ 54 кв.м,съставляващ УПИ VII за обществено обслужване не

е нанесен на в КККР на гр.М. през 2010година, в каквато насока депозира заключение и вещото лице инж.Т.,съгласно което УПИ VII по договор №06-ПП-32 от 14.09.2006година за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост не е нанесен в КККР на гр.М., като самостоятелен имот.По същия начин и за процесния гараж според вещото лице инж.М. не е нанесен като самостоятелен обект в кадастралната карта, като в направеното доуточнение в съдебно заседание експертът заявява,че е наложително нанасяне в КККР не само гаража на ищеца, а и на останалите собственици, като самостоятелни обекти, а не като една сграда, които гаражи при изработването на ПУП-а са съществували,но не са заснети и отразени правилно. По същия начин според вещото лице инж.Т. контура на гаража описан в н.а №101,том първи,н.д. №102/2004година не съвпада в рамките на допустимата грешка с контура на данните от геодезическото заснемане,както и границите на УПИ VII не минават по ограждащите стени на гаража на ищеца №1, подпорната стена към ул. “Паисий Хилендарски“ и подпорната стена към уличната регулация –тупик (л. 61 от делото)каквото е било техническото решение при отреждането на УПИ VII,т.е при изработването на подробния устройствен план,одобрен със заповед №А-25/05.11.2002 година на кмета на О. М. и заповед №А-7 от 07.01.20025година на кмета на О. гр.М. е използвана грешна кадастрална основа,като гаражите,бетоновата площадка и подпорните стени към ул.“Паисий Хилендарски“ и към уличната регулация,одобрена със заповед А-25 от 05.11.2002година на кмета на М. са нанесени грешно в плана, а в съдебно заседание заявява,че това е класически случай на грешка в кадастралната карта. Следователно предвид гореизложеното наличието на кадастрална грешка се доказва по несъмнен начин със заключението по СТЕ, от което се установява, че гаража на ищеца и закупеният от него УПИ VII следва да бъдат нанесени в КККР на гр.М. по скица №1 от заключението на вещото лице инж. М.Т., която да се счита неразделна част от решението.

С оглед изхода на спора се дължат направените от ищеца разноси, които са своевременно поискани,надлежно документирани и е представен списък по чл. 80 от ГПК(стр.250), сума в общ размер 1480лева, (от които 50лева за държавна такса,10лева за вписване исковата молба,депозити за вещи лица 600лева и адвокатски хонорар за ползвана адвокатска помощ 600 лева, плюс двеста лева и 20 лева за издаване актуална скица) ще следва да се възложат в тежест на ответника О. М..

Мотивиран от гореизложеното, съдът

Р Е Ш И:

ПРИЗНАВА за установено, на основание чл. 54, ал.2 ЗКИР, по отношение на ответника О. гр.М., че към момента на одобряване на кадастралния и рег. план на гр.М. одобрен със заповед № РД-18-6/25.01.2010година ищецът К. А. Ч.,

ЕГН *,от гр.С.,ж.к.С г,У. С.№35,В.,ап.№5,.2 е собственик на поземлен имот с площ 54 кв.м,представляващ УПИ VII-За обществено обслужване в кв.26 по ПУП на гр.М.,с площ 54 кв.м,находящ се източно и южно от гаража му при граници северозапад -гараж,североизток-улица,югоизток-улица и югозапад улща, както и на гараж,петно 1 със застроена площ 18 кв.м, като при одобряване КККР на гр.М. през 2010година е допусната кадастрална грешка, като закупените от К. А. Ч. УПИ VII-За обществено обслужване в кв.26 по ПУП с площ 54 кв.м при посочените граници и гараж с площ 18 кв.м не са нанесени , която допусната кадастрална грешка следва бъде отстранена,чрез нанасяне закупения от К. А. Ч. имот и гараж се нанесат в КККР гр.М. по комбинирана скица №1 от заключението на вещото лице инж.-Т., **по площта, повдигната в зелено и жълто на скицата, на която е обозначил с точки от 1 до 6(обекта на ПУП-а),** която да се счита неразделна част от настоящето решение.

ОСЪЖДА О. гр.М. да заплати К. А. Ч. направените разноси по делото в размер на 1480.00 (хиляда четиристотин осемдесет) лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от получаване на съобщението за изготвянето му от страните пред Смолянския окръжен съд.

СЪДИЯ: