



Получена: 08.01.2019 г.

Приета: 30.01.2019 г.

ПРАВООТНОШЕНИЯ ПО ПОВОД НА ВЪТРЕШНИТЕ ГРАНИЦИ МЕЖДУ СЪСЕДНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ

Б. Маринова¹

Ключови думи: поземлен имот, собственост, граници, ползване

РЕЗЮМЕ

Изследването е фокусирано върху възможни правни проблеми, свързани с присъединяване на част от поземлен имот към съседен или с неправомерно въздействие без съгласие на собственика. Разгледани са различни хипотези относно определяне на границите между съседни поземлени имоти – в зависимост от това дали са регулирани или не, както и доколко спорът е възникнал преди или след приемане на кадастралната карта. Внимание е отделено на процесуалните възможности на собственика да се противопостави на завземането или непозволеното ползване на част от имота му, както и на актуалните въпроси за отпадане на отчуждителното действие на неприложените дворищно-норегулационни планове и допустимостта за придобиване по давност на реални части от поземлени имоти.

1. Въведение

Значението на границите на недвижимите имоти може да бъде разглеждано в различни аспекти, например вж. [1], но изследването е съсредоточено върху връзката им с вещните права на собственост върху съседни поземлени имоти. Правният интерес на притежателя на имота може да доведе както до правоотношения със собственика на съседния имот, така и до взаимодействие с административни органи по повод на процедури за установяване или нанасяне на граници. Съществено за признаването на собствеността върху съответната площ на конкретен недвижим имот е да се идентифицират от една страна – действащата към съответния момент нормативна уредба, а от друга – кон-

¹ Бисерка Маринова, доц. д-р, кат. „Земеустройство и аграрно развитие”, УАСГ, бул. „Хр. Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: bmarinova_fgs@uacg.bg

кретните факти и доказателства, на които се основават правата върху имота в тяхното пространствено измерение. Анализът е подкрепен от създадената съдебна практика и препратки към становища, изразени в правната доктрина.

2. Значение на границите на имота за вещните права върху него

Вещното право на собственост дава правна възможност за притежателя му да упражнява въздействие върху една вещь в пълен обем (определената още от римското право триада на правомощията на собственика: владение, ползване и разпореждане), доколкото върху вещта няма други признати от закона вещни или облигационни права. Основна характеристика на вещите, освен материалността, е тяхната пространствена отграниченост от другите вещи. Тя се определя от границите на вещта. В този смисъл границите посочват докъде се простират законните права на носителя на правото на собственост и откъде започват правата на други правни субекти.

2.1. Индивидуализация на обекта на вещно право

Според легалната дефиниция на т. 18 от § 1 на Допълнителните разпоредби на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), „граница“ е линия, разделяща поземлени имоти и/или сгради, определена от последователно подредени точки, с координати. Съгласно чл. 14, ал. (2) от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, границите на поземлените имоти в зависимост от състоянието им върху терена се определят като трайно материализирани, нетрайно материализирани и нематериализирани.

Границите са индивидуализиращ белег, а площта на един имот е функция от неговите граници. Това се приема и от задължителната за съдилищата съдебна практика по реда на чл. 290 ГПК, например Решение № 253 от 18.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1114/2009 г., II г. о., ГК.

2.2. Пространствено определяне на обхвата на защитата на вещното право

При търсенето на защита на законните си интереси собственикът на недвижим имот е длъжен да посочи индивидуализацията на обекта на вещното си право, независимо дали това става в административно производство или по общия исков ред по реда на Гражданския процесуален кодекс (ГПК). Според Решение № 253 от 18.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1114/2009 г., II г. о., ГК по чл. 290 ГПК, обектът на спорното право се индивидуализира от ищеца в исковата молба, като когато се касае до недвижим имот, индивидуализацията включва посочване на местонахождение, граници, градоустройствен статут, площ. Доказването на границите на имота може да се основава на съществуващи писмени документи, да се ползва заключение на съдебен експерт, а в някои случаи – да се доказва и със свидетелски показания.

2.3. Възможности за делба от гледна точка на площта на имота

Правото да се иска делба принадлежи на всеки от съсобствениците и не се погасява по давност, но това не означава, че винаги може да се постигне желаният ефект – при-

добиване на реални части от недвижим имот. Тези части като новообразувани поземлени имоти, които са обект на кадастъра съгласно чл. 23 от ЗКИР, следва да покриват изискванията за площ, а за имотите в регулация – и за лице, които в крайна сметка са свързани с границите на имотите. Минималните размери на поземлените имоти са определени с императивни правни норми, както следва: в чл. 19 от ЗУТ за урегулираните поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота; в чл. 72 от Закона за наследството – за земеделските земи; в чл. 2 от ЗГЗГФ – за горите.

Изключение е предвидено при делба с допустимостта така определените минимални размери да бъдат намалени с до 1/5. Извън тази хипотеза съгласно чл. 19, ал. (3) от ЗУТ правомощие да намали размерите най-много с една пета в зависимост от стопанските, техническите или теренните условия или във връзка с положението на заварените мавниви сгради има единствено общината, но не и съдът [2].

Договор за доброволна делба, при който не е спазена процедурата по чл. 201 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за предварително съгласуване с общинската (районната) администрация за възможностите за разделяне, дори да е направено вписване в имотния регистър, ще е нищожен на основание чл. 26, ал. (1) от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), при неспазване на нормативно определените в чл. 19 от ЗУТ изисквания за минималните размери. Това разбиране се основава на обстоятелството, че делба е допустима само на годен обект – реално определените части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания, които отговарят на изискванията за минимални размери по чл. 19 от ЗУТ и не са сред изключенията на ал. 2 на чл. 200 ЗУТ. (Решение № 269 от 16.04.2009 г. на ВКС по гр. д. № 673/2008 г., III г. о., ГК; Решение № 195 от 30.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 1279/2013 г., II г. о., ГК). Заедно с това, с влизане в сила на ЗУТ е отпаднало тълкуването, основано на разпоредбите на чл. 58, ал. 1 и чл. 61, ал. 4 ЗТСУ (отм.) и делбата на съобществено УПИ е недопустима, само ако същият е застроен с обекти, индивидуална собственост на собствениците на терена, тъй като в този случай земята е обща част или в случаите, когато намира приложение нормата на чл. 183, ал. 4 ЗУТ (Решение № 87 от 7.07.2011 г. на ВКС по гр. д. № 825/2010 г., II г. о., ГК).

3. Въпроси по определяне на границите между съседни имоти извън регулация

3.1. Установяване на местонахождението и площта при възстановяване на земеделски земи

Собствеността върху земеделските земи в България не е била одържавявана при образуване на ТКЗС, а върху внесените имоти е възниквало право на кооперативно земеползване. Поради това процесът на възстановяване, извършен след приемането на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Правилника за приложение на ЗСПЗЗ (ППЗСПЗЗ) през 1991 г., стартира с установяване на границите към момента на включването на земите в ТКЗС. За целта бяха изработени планове за земеразделяне, въз основа на които с решения на поземлените комисии са определени имотите, подлежащи на възстановяване, с конкретизация по площ, местност и категория, след изчерпване на възможностите за оспорване на плана по административен ред – вж. [3].

Границите на възстановените земеделски земи се удостоверяват с решението на Общинската служба по земеделие, към което има приложена скица, което има силата на констативен нотариален акт, а когато имотът е включен в урбанизираната територия,

определена с ПУП или с околоръстен полигон, възстановяването на собствеността приключва с решението на ОСЗ. Това е така, тъй като индивидуализацията на земеделския имот е направена с издаването на скица и удостоверение по чл. 13, ал. 5 и ал. 6 от ППЗСПЗЗ. (Тълкувателно решение № 2/25.06.1996 г. на ОСГК; Решение № 30/17.02.2011 г. по гр. д. № 599/10 г. на ВКС, II г. о.).

3.2. Спор за материално право при възстановяване на земеделски земи

Предвидено е специално *исково производство по чл. 14, ал. 4 от ЗСПЗЗ при спор за материално право*, като всяка от страните следва да докаже правото си на собственост към минал момент (в този смисъл: Решение № 256 от 17.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 356/2009 г., I г. о., ГК, по реда на чл. 290 ГПК).

За установяване на правото на собственост, когато е необходимо да се установи идентичност между два имота, съществували към различни периоди от време с различна индивидуализация, е достатъчно те да съвпадат по местонахождение и граници, като последната характеристика се свързва с пространствените предели на правото на собственост върху определена част от земната повърхност, достигащи до там, откъдето започват имотите на неговите съседи и на тяхното право на собственост. Ако в различни периоди от време съседите (или техните наследници) съвпадат, може да се направи извод, че и заключеният между тях имот не е променен. Площта на имота и сигнатурата по плана, ако има такава, не са присъщи белези, тъй като зависят от начина на измерване или могат да се променят при изменение на плана. (Решение № 672 от 7.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1584/2009 г., I г. о., ГК.)

4. Установяване на границите на поземлени имоти по административен ред във връзка с кадастралната карта

Урегулираният поземлен имот придобива правния статут на поземлен имот след прилагане на дворищнорегулационния план (§5 от ПЗР на ЗКИР). Урегулiranето на поземлен имот означава определянето на граници (вътрешни и външни), конкретно предназначение и конкретен режим на устройство на имота [3]. Когато има действащ подробен устройствен план, регулационните линии на поземлените имоти стават граници на имотите.

Според Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), обн., ДВ, бр. 34 от 25.04.2000 г., в сила от 1.01.2001 г., кадастърът, свързан с имотния регистър въз основа на идентификатора на недвижимите имоти, е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България. Трябва да се подчертае, че кадастралната карта не е придобивно основание и ако има несъответствие между нея и действителните вещни права, те не могат да се смият променени от данните в кадастъра [5]. След одобряването на кадастрална карта и кадастрални регистри за всяко издаване на актове, свързани с признаване, прехвърляне или изменение или прекратяване на вещно право върху поземлен имот, по отношение на актуалните данни меродавна е издадената скица от Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Съгласно чл. 43, ал. (1), т. 5 (изм., бр. 57 от 2016 г.) границите на поземлените имоти в урбанизираните територии се установяват след анализиране на данните от означеното на място състояние в съответствие с правото на собственост; съществуващите на място материализирани граници, когато не са означение на място; планове и карти; регулационните планове при приложена дворищна регулация.

4.1. Изменение на проекта за кадастрална карта

При приложена регулация, границите на имотите в кадастралната карта следва да съвпадат с регулационните, освен ако след одобряване на регулацията са възникнали основания за промяна в собствеността (Тълкувателно решение № 8/2014 г. на ОСГК; Решение № 7745 от 27.06.2016 г. на ВАС по адм. д. № 230/2016 г., II о.).

При изготвяне на кадастралната карта е предвидена възможност собствениците да посочат съществуващи според тях несъответствия. Определен е 30-дневен срок за подаване на възражение пред службата по геодезия, картография и кадастър след оповестяване на одобряването на кадастралната карта и кадастралния регистър. Така се дава възможност на заинтересованите собственици не само да се запознаят, но и евентуално – да изразят несъгласие, по реда на административно производство съгласно чл. 46 – 49а от ЗКИР, като е предвидено комисия да разгледа възраженията. С изменението на чл. 49, ал. 2 от ЗКИР (обн. ДВ, бр. 57 от 2016), одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри не подлежат на обжалване на заповедта за приемане на кадастъра. Засегнатите лица могат:

- при установени непълноти и грешки или явна фактическа грешка да използват административната процедура по чл. 51 от ЗКИР;
- при несъответствие между данните в кадастралния регистър и източника, удостоверяващ данните да използват реда по чл. 53 от ЗКИР [6].

Нормативно е предвидено изискването за поддържане на кадастралната карта и кадастралните регистри в актуално състояние.

Към основанията за изменения в тях – промени в данните за обектите и непълноти или грешки, с новата т. 3 на чл. 51, ал. (1) е прибавено и основаниято „явна фактическа грешка“. То е дефинирано в т. 9 от § 1, т. 16 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР (нова редакция обн. в ДВ бр. 57 от 2016 г.) и се отнася до несъответствия, произтичащи от нанасянето на картите и плановете, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

4.2. Отстраняване на явна фактическа грешка

Към основанията за изменения в кадастралната карта и регистри – промени в данните за обектите и непълноти или грешки, с новата т. 3 на чл. 51, ал. (1) е прибавено и основаниято „явна фактическа грешка“. То е дефинирано в т. 9 от § 1, т. 16 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР (нова редакция обн. в ДВ бр. 57 от 2016 г.) и се отнася до несъответствия, произтичащи от нанасянето на картите и плановете, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

Предвидена е административната процедура, описана в новия чл. 53б от ЗКИР (нова редакция обн. в ДВ бр. 57 от 2016 г.): проектът за изменение в кадастралната карта се съгласува с областна дирекция „Земеделие“, след което се нанася въз основа на заповед на началника на службата по геодезия, картография и кадастър, съответно – на изпълнителния директор на АГКК, когато промяната ще се отрази на повече от 50 поземлени имота.

В т. 8 от § 1 на Допълнителните разпоредби на новата Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри терминът „контактна зона“ е определен като участък от картата, в който при обединяване на данни от източниците по чл. 41, ал. 1 ЗКИР се констатира явна фактическа грешка и е предвидена административна процедура за отстраняването ѝ [7]. Изрично е записано в чл. 20, ал. (3) от новата Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за

съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 4 от 13.01.2017 г., в сила от 13.01.2017 г.), че споровете за местоположението на границите на поземлените имоти се решават по съдебен ред.

4.3. Поправяне на непълноти и грешки в кадастралната карта (кадастралния план) при спор за материално право

По смисъла на § 1, т. 16 от Допълнителните разпоредби на ЗКИР (нова редакция обн. в ДВ бр. 57 от 2016 г.), „непълноти или грешки“ в кадастралната карта са несъответствия в границите и очертаванията на недвижимите имоти в кадастралната карта за урбанизирана територия спрямо действителното им състояние.

Касае се за несъответствия в данните за границите между два съседни поземлени имота и в тяхната площ при нанасянето им в одобрена кадастрална карта спрямо документите и спрямо действащ регулационен план и те не са съществували към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралния регистър и са настъпили след влизането им в сила. В този смисъл е и практиката на ВКС по Решение № 867/20.11.2009 г. по гр.д. № 5397/2008 г., I г.о. Ако техническите характеристики на имота правилно са отразени в кадастралната карта и кадастралните регистри, то спорът кому принадлежи правото на собственост следва да се разреши чрез предявяване на установителен или осъдителен иск за собственост към настоящия момент.

В чл. 53, ал. 2 от ЗКИР е уредена административна процедура за отстраняване на непълноти и грешки в кадастралната карта (същият ред се прилага и за отстраняване на непълноти и грешки в кадастралния план).

Според Решение № 9 от 05.02.2015 г. на ВКС, II г. о. по гр.д. № 4105/2014 г. по чл. 290 – чл. 293 от ГПК, спор за материално право по смисъла на чл. 53, ал. 2 от ЗУТ. в редакцията преди измененията и допълненията, публикувани в ДВ, бр. 49/13.06.2014 г., може да съществува и да бъде разрешен по съдебен ред само по отношение на основни данни в кадастралната карта и кадастралните регистри, а това са данните от техническо естество, посочени в чл. 27 от ЗУТ. Правен интерес от предявяване на иск за собственост към настоящия момент е налице само спрямо това лице, което претендира за себе си същото или част от същото вещно право, за което ищецът твърди, че принадлежи нему, поради което администрацията не би могла да прецени кому принадлежи правото на собственост и да отрази съответните данни в кадастралния регистър.

В новата редакция на чл. 54, ал. (2) на ЗКИР (ДВ, бр. 57 от 2016 г.) текстът е прецизиран и се посочва, че влязлото в сила съдебно решение, придружено от проект за изменение, изготвен от правоспособно лице по кадастър, е основание за изменение на кадастралната карта по реда на чл. 53а, т. 1.

5. Правно действие на регулационния план относно придаването и присъединяването на части от съседни имоти

5.1. Правна сила на регулационния план преди влизане в сила на Закона за устройство на територията

При действието на Закона за планово изграждане на населените места (обн., ДВ, бр. 227 от 1.10.1949 г., в сила от 1.01.1950 г. отм., бр. 29 от 10.04.1973 г., в сила от 1.06.1973 г.) отчуждаването или придаването на части от парцели към съседни такива

настъпва по силата на самата регулация. С изменението на чл. 39, ал. 1 (обн., Известия, бр. 54 от 6.07.1956 г.). При действието на Закона за териториално и селищно устройство (обн., ДВ, бр. 29 от 10.04.1973 г., в сила от 1.06.1973 г., отм., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г.).

След одобряване на дворищната регулация правото на собственост върху имота в кадастралния план се преобразува в право на собственост върху съответния парцел, отреден за имота, и в право на обезщетение за стойността на частите от този имот, придадени към други парцели (Решение № 57/1969 г. на ОСГК на Върховния съд). До приложение на дворищнорегулационния план (чрез изкупуване на придадени към парцела части от съседни имоти или чрез изравняване на дяловете в общ по регулация парцел) имотите, за които парцелите са отредени, запазват своята правна индивидуалност [8]. Когато дворищно-регулационният план е създаден при грешка в кадастралната основа, когато в него има явна фактическа грешка, или пък е утвърден при съществено закононарушение /чл. 33, ал. 1 ЗТСУ (отм.), прилагането му е налице, когато придаваемите се части се заемат по установения в закона ред и владението върху тях от новия собственик продължи повече от 10 години. В останалите случаи /чл. 33, ал. 2 ЗТСУ (отм.) 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 собственика на отчуждената част; при доброволното ѝ предаване; или при снабдяване с изпълнителен титул при погасено вземане за обезщетение (Определение № 336 от 13.07.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4746/2016 г., II г. о., ГК).

Дворищнорегулационният план има отчуждително действие по отношение на придадените по регулация към съседни имоти части, но това действие е условно и прехвърля само голата собственост. Тълкувателно решение № 3 от 1993 г. на ОСГК е постановено при действието на ЗТСУ (отм.) и приема, че дворищно регулационният план се счита приложен в момента, в който регулационните граници се трансформират в имотни при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ (отм.), като понятието приложен план е относимо не към заемането на придадения имот, а към съвпадането на регулационните линии с имотните граници след завземането на придадените части и владението им, продължило повече от десет години, след което не е допустимо изменянето на плана на това основание. В същия смисъл са и разрешенията в Решение 1419 от 14.12.1971 г. по гр. д. № 898/71 г., III г. о. на ВКС. В Решение № 1 от 26.02.2009 г. по гр. д. № 4227/2007 г., IV г. о. на ВКС се сочи, че при липса на кумулативното спазване на изискванията за заплащане и завземане при бъдещо изменение на плана собствеността върху придавания имот следва да се възстанови на предишния собственик.

5.2. Правно действие на регулацията според Закона за устройство на територията

Принцип, възприет с приемането на ЗУТ, е липсата на пряко вещноправно действие (отчуждителен ефект) на дворищнорегулационните планове. Единствено изключение е предвидено при промяната на границите на поземлените имоти във връзка с предвидените улици съгласно чл. 16 от ЗУТ. Съществуват специфики относно прилагането на плана за регулация в зависимост от нормативното основание за одобряването му – вж. [9].

5.3. „Влязъл в сила” и „приложен план”

Понятието „влязъл в сила” план следва да се разбира като план, чиято административна процедура по приемане е завършена и са изчерпани всички възможности за възражения и жалби по него.

„Прилагане на плана” означава да са изпълнени всички законови изисквания и създадените с него граници следва да се считат за имотни такива. Стабилизирането на регулацията като процес приключва със заплащането и завземането на придадените места по съответния ред.

Тази разлика между приет и приложен регулационен план е отчетена и при съобряването на регулационните линии на парцелите като имотни граници едва след като регулацията е приложена. Съгласно актуалната редакция на § 5, ал. 1 от ПРЗ на ЗКИР (изм. – ДВ, бр. 49 от 2014 г.) „урегулиран поземлен имот, по отношение на който планът за регулация е приложен, се отразява в кадастралната карта в съответствие с регулационните му линии като поземлен имот.”

5.4. Отпадане на действието на неприложен план

Дворищнорегулационните парцели, които са образувани при действието на дворищнорегулационния план, когато този план е приложен до влизане в сила на ЗУТ, се превръщат в урегулирани поземлени имоти, а планът запазва действието си [10].

С §6, ал. 2 и 4 ПЗР на ЗУТ е определен 6-месечен срок за прилагане на заварените от ЗУТ дворищнорегулационни планове. Ако този срок не бъде спазен, отчуждителното им действие за изравняване на частите на образуваните с плана съсобствени парцели и за заемане на придаваемите имоти или части от имоти отпада – §8, ал. 2 ПЗР на ЗУТ. Изброените разпоредби се прилагат тогава, когато със заварения от ЗУТ дворищнорегулационен план има образуван по регулация съсобствен парцел или придаваеми части от един имот към съседен парцел. С разпоредбите на §6 и §8 от ПР на ЗУТ отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях, се продължава само временно – до изтичане на сроковете по §6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ, след което това отчуждително действие отпада автоматично – по силата на закона.

С изтичането на сроковете по §6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ правото на собственост върху парцела се трансформира в право на собственост върху имота, за който е бил отреден дворищнорегулационният парцел, а придаваемите части се връщат в патримониума на собственика на имота, от който са били отчуждени, съответно създадената по силата на неприложения дворищнорегулационен план съсобственост върху парцел, образуван от два маломерни имота, се прекратява. Предвидената в §8, ал. 2 от ПР на ЗУТ административна процедура не е условие за прекратяване на отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове, а възможна и незадължителна последица от това прекратяване, имаща за цел да приведе вътрешните регулационни линии в съответствие с границите на собственост на имотите, спрямо които е отпаднало отчуждителното действие на неприложената дворищна регулация.

Отчуждителното действие на неприложения дворищнорегулационен план е прекратено по силата на закона с изтичане на горепосочените преклузивни срокове (в този смисъл ТР № 3 от 28.03.2011 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2010 г., ОСГК). При действието на §9 ЗКИР и §8, ал. 1 ЗУТ ако в предвидения шестмесечен срок не бъдат уредени регулационните сметки, то отчуждителното действие на плана отпада. По сходен въпрос е постановено и решение на Върховния касационен съд по реда на чл. 290 ГПК, а именно Решение № 780 от 13.11.2009 г. по гр. д. № 3024/2008 г. на III г. о., в което е прието, че въпреки отчуждителното вещноправно действие на плана и по двата режима на ЗПИИМ (отм.) и на ЗТСУ (отм.) дворищната регулация се счита приложена тогава, когато са уредени сметките за придадения имот и в резултат на това той е завзет въз основа на съставен нотариален акт за придаваемото място.

Според Решение № 341 от 12.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 263/2010 г., II г. о., ГК, ако до изработването на следващ регулационен план регулацията не е приложена, то отчуждителното действие на плана се прекратява и съществуващите стари имотни граници следва да послужат за основа при изработване на новия план.

Трябва да се подчертае, че въпросът за приложение на разпоредбите на чл. 182а ЗТСУ (отм.) и §8, ал. 1 във вр. с §6, ал. 2 и 4 ПЗР ЗУТ, визират прекратяване на отчуждителното действие на неприложени дворищнорегулационни планове за заемане на придадени части от поземлени имоти и се има предвид действащ влязъл в сила план, който предвижда придаване по регулация, но не е приложен, а не придаване, което е било предвидено по отменен план, а не по действащия и към момента на изработването на следващия (действащия) план регулацията не е била приложена и имотните граници са заснети неправилно.

6. Придобиване на реални части от поземлени имоти по давност

6.1. Условия за придобиване на реални части от поземлени имоти

В периода от 1986 г. до 01.01.2001 г. действа забраната на чл. 59 ЗТСУ (отм.) за придобиване на реални части от дворищнорегулационни парцели, чрез сделка или по давност. От началото на 2001 г. след изменението на чл. 59 ЗТСУ (отм.), което впоследствие се запазва и в нормата на чл. 200 ЗУТ, се предвижда възможност за придобиване на реални части от урегулирани имоти, но това е възможно само в определени случаи, които са посочени в чл. 28 ЗТСУ (отм.), съответно в чл. 17, ал. 2 ЗУТ.

Според Решение № 334 от 23.01.2012 г. на ВКС по гр. д. № 87/2010 г., I г. о., ГК по реда на чл. 290 от ГПК, когато по силата на дворищнорегулационния план части от имот на един собственик преминават към съседен парцел на друг собственик, правото на собственост върху придаваемите места преминава върху собственика на парцела, към който се придават, от влизане в сила на дворищнорегулационния план за конкретния парцел. За придадените по регулация части собственикът на парцела, към който те се придават, може да се снабди с нотариален акт за собственост по регулация след заплащане на паричното обезщетение за тях – чл. 134, ал. 2 ЗТСУ (отм.), след погасяване на вземането за обезщетение по давност – чл. 134, ал. 3 ЗТСУ (отм.), или след изтичане на десетгодишен срок на владение на придадените части. При липса на нотариален акт предпоставките на посочените хипотези могат да се установят по съдебен ред.

Честата промяна в нормативната уредба и понякога неприцизните и неясни правни формулировки неизбежно създават проблеми и в практиката, особено преди да е създадена задължителна съдебна практика във връзка със спорни въпроси [11].

6.2. Придобиване на реални части от поземлени имоти по давност

При действието на Закона за териториално и селищно устройство (отм.) в периода от 1973 г. до 2000 г. има забрана за придобиване по давност или чрез правни сделки на реално определени части от дворищно регулационни парцели – чл. 59 от ЗТСУ. Тази забрана е въведена, за да не бъде заобикаляно изискването за уреждане на сметки по регулация за придаваемите части. С изменението на чл. 59 на ЗТСУ (отм.) с ДВ, бр. 34 от 2000 г. се предвижда, че реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност, само ако

отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона. Отпадането на пълната забрана на чл. 59 от ЗТСУ (отм.) за придобиване по давност на реални части няма обратно действие – т.е. от 1973 г. до 2000 г. давност не е текла. Съгласно ал. 2 на чл. 59 от ЗТСУ след изменението могат да се придобиват по давност реални части от поземлени имоти, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот по съгласие на собствениците, изразено в предварителен договор с нотариална заверка на подписите. Чл. 200 на Закона за устройствата на територията възпроизвежда текста на чл. 59 ЗТСУ (отм.) и предвижда, че реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност, само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19, освен когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот (в този смисъл: Решение № 102/ 30.05.2016 г. на ВКС, I г.о., гр. д. № 5728/2015 г. по реда на чл. 290 от ГПК).

7. Процесуална защита на правото на собственост по общия исков ред

7.1. Установяване на границите на неурегулирани и незаснети с кадастралната карта недвижими имоти

Предвиден е специален иск по чл. 109а от Закона за собствеността, който е приложим за населени места, за които няма изработен кадастрален план и границата между имотите не е материализирана (Решение № 237 от 30.12.2016 г. на ВКС по гр. д. № 2322/2016 г., I г. о., ГК). За установяване на точното местоположение на границите могат да се използват както писмени документи, така и свидетелски показания.

Производството по чл. 109 а от ЗС е такова по специален иск, при който няма спор за собственост. В последния случай на разположение на собственика е или общият установител иск по чл. 124 от ГПК, или ревандикационния иск по чл. 108 от Закона за собствеността, ако частта от имота не се владее от ищеца и се претендира освен констатиране на кого принадлежи спорната част от имота, също и осъждане на ответника да предаде владението върху нея [4].

Практическото приложение на този иск е твърде ограничено, тъй като той няма нито вещен, нито установителен характер; той няма транслативно действие и се използва най-често във връзка с поставянето на трайни гранични знаци върху безспорната гранична линия [5].

Искът по чл. 109а ЗС има за предмет разрешаване на спор за собственост между съседни относно точното местоположение на границата между притежаваните от тях имоти, което включва и твърдение за отнемане на владение на част от имота или създаване на пречки за пълноценно упражняване на собствеността, т.е. негаторният иск съдържа в себе си и установителен иск за собственост върху спорната ивица между двата имота. Недопустим е такъв иск относно урегулираните поземлени имоти, защото очертанията на имотите при тях се определят по административен ред с приемането на плана и след влизането му в сила не може да има спор за точното местоположение на границата. Доколкото спорът за граници на имоти в регулация е свързан със спор за собственост, то на разположение на заинтересованите е друг иск – този по чл. 53, ал. 2 ЗКИР, който има за предмет установяване на право на собственост, но към минал момент – към влизане в сила на регулационния план. Границите на имотите по плана на

новообразуваните имоти също са установени по административен ред, както тези на урегулираните поземлени имоти, поради което иск за установяване на граници между такива имоти също е недопустим (в този смисъл е и трайната съдебна практика – вж. Решение № 346 от 7.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 286/2010 г., II г. о., ГК по реда на чл. 290 ГПК).

7.2. Иск за собственост по чл. 108 от Закона за собствеността

С т. 4 на ТР № 8/ 2014 г. на ОСГК на ВКС се прие, че искът за ревандикация е допустим и може да бъде уважен, дори и спорната част да е заснета неправилно и не е необходимо да се провежда предварително административна процедура за поправяне на грешки в кадастралната карта или пък да се води иск по чл. 54, ал. 2 ЗКИР – т. е. допустимо е в производството по иска за собственост съдът да изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта.

7.3. Установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1 от ГПК

Процесуална предпоставка за предявяването на всеки съдебен иск е правният интерес. В Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 8/2012 г., ОСГК изрично се подчертава, че възможността да се предяви осъдителен иск не е пречка за предявяване на установителен иск. В зависимост от интереса на ищеца, може да бъде предявен както положителен, така и отрицателен иск за собственост. Правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице, когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо състояние или има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника. Правен интерес от предявяване на установителен иск за собственост и други вещни права е налице и когато ищецът разполага с възможността да предяви осъдителен иск за същото право. При осъдителния и положителния установителен иск тежестта на доказване на правото на собственост е за ищеца, а при отрицателния установителен иск е за ответника. Установителен иск за собственост формира сила на пресъдено нещо относно съществуването на правото на собственост на ищеца на посоченото от него основание, докато силата на пресъдено нещо на решението по отрицателния установителен иск има много по-широки обективни предели и друг предмет – обхваща всички основания за придобиване на правото на собственост от ответника (Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. по т.д. № 4/2014 г.).

7.4. Негаторният иск по чл. 109 от Закона за собствеността

При необходимост от процесуална защита при възпрепятстване на пълното упражняване на правото на собственост върху поземлен имот, на разположение на собственика е искът по чл. 109 от Закона за собствеността. Зад общата формулировка на правната норма – „прекратяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право”, могат да се наблюдават различни житейски хипотези. Важно е да се отбележи, че уважаването на иска е свързано с преценката на съда, че не е налице незначително нарушение или ограничаване на правото на собственост на ищеца (вж. Решение № 23 от 9.04.2014 г. на ВКС по гр. д. № 5465/2013 г., II г. о., ГК; Решение № 74 от 13.06.2011 г. на ВКС по гр. д. № 237/2010 г., I г. о., ГК; Решение № 421 от 14.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 928/2009 г., II г. о., ГК, постановени по реда на чл. 290 от ГПК).

В някои случаи върху постройка или част от нея, изградена в съседен имот, са навлезли в границите на чуждия имот. Спорно би било доколко наличието на търпим строеж представлява безусловно основание за запазването му, което води до доказване както на констатациите за търпимост и евентуално оспорване на удостоверението за това, така и на създаденото чрез строежа ограничение за упражняване на правото на собственост на засегнатия съсед (Решение № 238 от 17.05.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1081/2011 г., I г. о., ГК, по реда на чл. 290 от ГПК).

8. Заключение

Разгледаните по-горе различни хипотези, при които правният интерес на собственика на недвижим имот може да бъде засегнат във връзка с определянето на границите между съседни имоти или с неправомерното завземане/използване на части от тях, сочат необходимостта от разграничаване на приложимите съдебни и извънсъдебни производства – административни или по общия исков ред, както и конкретизирането на правното основание. На разположение на собственика са множество правни инструменти: участие в административна процедура при издаване на административни актове във връзка с изготвяне и приемане на планове и карти; иск за определяне на граници по чл. 109 а от ЗС; ревандикационен иск за собственост по чл. 108 от ЗС; положителен или отрицателен установителен иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК; негаторен иск по чл. 109 от ЗС.

Единствено решенията по т.нар. вещни искове – установителен иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК или осъдителните искове по чл. 108 и по чл. 109 от ЗС, се ползват със сила на присъдено нещо относно принадлежността на правото на собственост.

Важно е да се знае, че: „Никаква административна процедура не може да изключи възможността за защита на едно гражданско право пред съд, защото пълнотата на правораздавателната власт на съда по граждански и наказателни дела е гарантирана от чл. 119 от Конституцията. Законодателят урежда възможността за защита на граждански права и по административен ред, но този ред никога не изключва исковата защита”. (Решение № 9 от 5.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4105/2014 г., II г. о., ГК, по реда на чл. 290 ГПК).

ЛИТЕРАТУРА

1. *Ставру, Ст.* Междусъседски отношения. Вещноправни аспекти. Феня, София, 2008.
2. *Джеров, Ал., Еврев, П., Гегов, К.* Кадастър, имотен регистър и устройство на територията. СИБИ, София, 2008.
3. *Джеров, Ал.* Вещно право. Сиела софт енд пबблишинг АД, София, 2010.
4. *Венедиков, П.* Ново вещно право. София, 1999.
5. *Василев, Л.* Българско вещно право. Нова звезда, София, 2001.
6. *Георгиев, Ал.* Практически въпроси на собствеността. Проблеми на гражданския и търговския оборот. ИК „Труд и право”, София, 2017.
7. *Ставру, Ст.* Въпроси за българското вещно право. Феня, София, 2008.
8. *Запрянов, Ас.* Режим и ограничения на вещни права по ЗТСУ. СИБИ, София, 2000.
9. *Бакалова, В., Янкулов, И.* Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра. ИК „Труд и право”, София, 2011.
10. *Петров, Вл.* Устройство на територията. Сиби, София, 2000.

LEGAL RELATIONSHIPS IN CONNECTION WITH INTERNAL BOUNDARIES BETWEEN NEIGHBORING LAND PROPERTIES

B. Marinova¹

Keywords: land, ownership, boundaries, use

ABSTRACT

The study focuses on possible legal problems associated with the incorporation of piece of land to neighboring real estate or unlawful use of the land without the owner's consent. Various hypotheses have been considered regarding the ways boundaries between neighboring properties are determined – whether regulated or not, and the time when the dispute had arisen – before or after the adoption of the cadastral map. Land proprietor's legal options to oppose seizure or unauthorized property use are considered. The abolition of the cancelling effect of unimplemented land registry following certain period of time, and the option of acquiring ownership by prescription in such cases is discussed as well.

¹ Bisserka Marinova, Assoc. Prof. Dr., Dept. "Land Management and Agrarian Development", UACEG, 1 H. Smirnenki Blvd., Sofia 1046, e-mail: bmarinova_fgs@uacg.bg