

Лекционен материал, изнесен на 11.11.2017 г. пред нотариуси от Нотариална колегия към Апелативен съд гр. Пловдив от съдия Камелия Маринова:

## Актуална съдебна практика във връзка с урегулиране на недвижими имоти - правни режими, действие по отношение на вещните права, действаща нормативна уредба

1. Действие на личнорегулационен план
  - чл.39, ал.1 ЗПИНМ, редакция ДВ бр.227/1.10.1949 г. и изм. ДВ бр.54/6.07.1956 г., чл.74а ПР ЗПИНМ
2. Действие на дворищнорегулационен план
  - прилагане на дворищнорегулационен план относно придаваеми части - ТР 3/93 г., § 6 ПР ЗУТ
  - отпадане на отчуждителното действие на дворищнорегулационен план, последици - § 8 ПР ЗУТ
3. Урегулиране по ЗУТ
  - урегулиране чрез комасиране и разместване на границите и местоположението на имотите - чл. 16 ЗУТ.
  - план по чл. 16а ЗУТ
  - урегулиране при съобразяване на имотните граници - хипотезите по чл. 17 ЗУТ
  - прилагане на ПУП по ЗУТ
4. Ограничения по ЗПИНМ, ЗТСУ и ЗУТ, свързани с придобиване правото на собственост върху реална част от имот - чл.40 ЗПИНМ /ТР 76/67 г., ОСГК на ВС/; чл.59 ЗТСУ, чл.200 ЗУТ

*Забележка:*

*В лекцията за използвани схеми от „Актуални въпроси на устройството на територията и кадастъра“, автори Валентина Бакалова и Игор Янкулов, ИК „Труд и право“, София, 2011 г.*

Законодателни гаранции за установяване на действителното фактическо положение

Когато има съмнение относно фактите или правото, въз основа на които се прави искането за издаването на охранителния акт, нотариусът разполага със степенувани процесуални възможности, съответни на констатираните непълноти, несъответствия или предполагаеми нарушения на закона - чл. 532-535 и 538 ГПК:

- по своя инициатива да събира доказателства (чл. 533, изр. 2 ГПК) или да се основе на свидетелски показания, дадени пред друг орган - чл. 535, изр. 1 ГПК;

- да вземе предвид и факти, непосочени от молителя - чл. 533, изр. 2 ГПК.

Съдът и нотариусът са единствените органи компетентни да удостоверяват притежание на вещни права, като следва да преценят осъществено ли е

уредено в закона придобивно основание и какви са границите на собствеността, следващи от придобивното основание, съответно осъществени ли са впоследствие факти, които водят до промяна на границите на правото на собственост. Урегулирането на недвижимите имоти е често срещан юридически факт, вследствие на който се променят границите на собствеността, възниква съсобственост или се изгубва правото на собственост. Площта е част от основните кадастрални данни за ПИ, но не е индивидуализиращ белег на правото на собственост, а е функция на границите му. Причините за разлика в площите между документите за собственост и реалната площ на ПИ според границите му могат да бъдат различни - техническа грешка при измерванията и изчисленията; в резултат на факти и обстоятелства, имащи отражение върху границите на имота /напр. проведено отчуждаване на част от имота или урегулиране при действието на ЗБНМ, ЗПИНМ, ЗТСУ, респективно отпадане на отчуждително действие на дворищна регулация/. Носителят на вещно право може да иска извършване на нотариално действие или да защитава правото по съдебен ред в действителните му граници независимо как имотът е отразен в кадастралната карта и дали регулационните граници съвпадат с имотните, както и дали в документа за собственост е посочена по-голяма или по-малка от действително притежаваната площ.

В благоустройствените закони се уреждат редица ограничения на правото на собственост с оглед обществен интерес, включително и отчуждаване правата на собственика. Тази правна уредба е от значение при преценка

притежанието на правото на собственост и границите на собствеността, при преценка законността на строителство, както и на действителността на правни сделки. Действието на съответните административни актове, свързани с благоустройството се преценява съобразно нормативната им уредба към момента на осъществяване на съответния ЮФ или съвкупност от ЮФ, като се отчита и дали изменение на закона или последващ закон не са преуредили отношенията. Познаването на нормативната уредба е от значение за нотариалната дейност с оглед задълженията на нотариуса по чл.23 /за съдействие/, чл.25, ал.1 ЗННД /за опазване правата и интересите на страните/, както и при проверка дали исканото нотариално действие не противоречи на закона и добрите нрави.

## Разграничение на понятия

Улично-регулационен план	Дворищно-регулационен план	Регулационен план за обществени мероприятия
свързан е с цялостното благоустрояване на населените места или части от тях	определя пространствените предели на правото на собственост на отделните лица с оглед застрояване на имотите им	свързан е с конкретни мероприятия на държавата, общини /народни съвети/ и др. посочени в закон лица

Улично-регулационния план е свързан с цялостното благоустрояване на населените места или части от тях - чл.35 ЗПИНМ.

Дворищно-регулационния план - с определяне пространствените предели

на правото на собственост на отделните лица, като установява строителните парцели и определя кому се отреждат - чл.37 ЗПИНМ.

Отчуждаването на имоти за държавна и обществена полза - с реализиране на конкретни мероприятия на държавата, общините /народните съвети/ и други определени в закон субекти /държавни учреждения, кооперации/, предвидени в **плана за обществени мероприятия** и по правило се свързва със законово уредена административна отчуждителна процедура - Чл.55а ЗПИНМ - отм., Глава V ЗТСУ-отм., чл.101 - чл.107 ЗС /отменени/, глава III ЗДС, глава III ЗОБС. Става въпрос обаче все за регулационни планове, с които се определят границите на урегулираните парцели и предназначението им с оглед **бъдещото** им застрояване или използване.

По дворищно-регулационен план се урегулира имот на конкретно лице за жилищно или вилно застрояване и исторически законодателството урежда самостоятелно правните последици от дворищно-регулационен план.

С улично-регулационен план и регулационен план за обществени мероприятия част от имоти или група имоти се отреждат за улици, площади, съоръжения на техническата инфраструктура, корекции на реки, водните течения, градини, паркове, залесявания, за застрояване от държавата, обществени организации, учреждения, кооперации за нужди на населението или за техни нужди. Исторически уредбата на тези планове е обща, но в част от нормативните актове има и специални разпоредби за конкретни мероприятия.

**Решение № 601 от 29.09.2010 г. по гр.д. №504/2009 г., ВКС, I г.о. - за условията за отчуждаване по Закона за отчуждение на недвижими имоти за държавна и**

*обществена полза от 1885 г. и от кой момент настъпва отчуждителния ефект:*

- при съгласие на собственика /"полюбовно съгласие"/ - с административен акт;

- при липса на съгласие - със съдебно решение, като изплащането на обезщетение не е условие за настъпване на отчуждителния ефект;

- В съдебната практика по прилагането на този закон е формирано становището, че собствеността може да премине върху държавата и с така нареченото „мълчаливо съгласие” на собственика, когато той обжалва само оценителния протокол, без да обжалва правилността на самото отчуждаване - решение №63 от 14.02.1934г. по ч.пр.3/33г. на ВКС, решение №124 по гр.д.№335/1932г. на III ГО.

- възможно е така нареченото „фактическо отчуждаване”, при което отчуждителният ефект настъпва със завземането на имота от администрацията, дори да не са изпълнени формалностите на закона. В тези случаи собственикът не може да иска възстановяване на старото положение, а единствено заплащането на справедливо обезщетение - решение №325 по гр.д.№233/1935г. на ВКС III ГО; решение №505/04.10.1937г. по гр.д.№314/1936г. на ВКС, III ГО и др. В съгласие с това разбиране е и възприетото от стария ВКС, че при фактическото отчуждаване на недвижим имот, лихвите върху обезщетението се дължат от момента на завладяването, а не от момента, определен в закона - решение № 776/19.11.1929г. по ч.гр.д.№776 от 19.11.1029г. на I ГО; решение №85 от 04.02.1933 г. по гр.д.№156/1931г. на II ГО, решение №686 от 14.11.1938 г. по гр.д.№358/1937 г.

**Улично-регулационен план**

По Закона за благоустройството от 1905 г. и Закона за благоустройството на населените места от 1941 г. отреждането на имотите води до отчуждаването им за мероприятията, за което са отредени. - **Решение № 570/27.07.2010 г. по гр.д. № 895/2009 г., ВКС, I г.о. -**

**Решение № 866/9.12.2009 г. по гр.д. № 3572/2008 г., I г.о. -** по Закона за благоустройство на населените места от 1905 г. предвиждането за дворищната регулация и за обществено мероприятие имало ли е вещно правно отчуждително действие и какво е ставало, ако не бъдат изпълнени изискванията за заемане на имота в определения законов срок - Със чл.24 от Закона за благоустройството на населените места в Ц. България /ДВ бр. 67/1905 г., изм. и доп ДВ бр. 39/1907 г., ДВ бр. 23/1908 г., ДВ бр. 60/1911 г., ДВ бр. 104/1912 г., бр. 306/1919 г., бр. 86/1920 г. бр. 181/1922 г., бр. 156/1928 г., при действието на който е одобрен първия регулационен план на селото, местата, предвидени по регулационния план за улици, булеварди, площи и т.н. са от обществена полза и се оценяват и отчуждават заедно с находящите се върху тях здания по реда на чл. 30-34 от същия закон. Тези текстове уреждат само процедурата по оценяване на местата и сградите и възможността за обжалване на оценката по съдебен ред. С чл.46 от същия закон отчуждаването "de facto" е определено като заплащане на местото. Не спазването на двугодишния срок за изготвяне на проект за реализиране на общественото мероприятие има за последица определяне на нова оценка, съгласно този текст. Съдебната практика по този него също е приемала, че **правото на собственост върху терен, предвиден за обществено мероприятие се счита изгубено от момента на влизане в сила**

**на плана.** /Р 18/1918 на Общото събрание на върховния административен съд. Следователно макар да не е конкретизирал правната норма, въз основа на която приема, че предвижданията на регулационния план за обществено мероприятие има отчуждително действие, въззивният съд правилно е изложил съображение в този смисъл, позовавайки се на Закона за благоустройството на населените места в Ц. България от 1905 г.

**\*Нормативна уредба и тълкуване по Закон за благоустройството на населените места от 1941 г., Обн. ДВ. бр.117 от 13 Май 1941г., изм. ДВ. бр.152 от 14 Юли 1942г., изм. ДВ. бр.112 от 17 Май 1945г., изм. ДВ. бр.197 от 1 Януари 1948г., отм. ДВ. бр.227 от 1 Октомври 1949г., Отменен с чл. 79 от Закона за планово изграждане на населените места - ДВ, бр. 227 от 1 октомври 1949 г., в сила от 03.01.1950 г.**

Чл. 47. Недвижимите имоти, отредени съгласно уличнорегулационния план за **мероприятията на общината, държавата и обществените (автономни) учреждения** (чл. 56 и 108), както и недвижимите имоти, придадени към парцели на други лица по дворищнорегулационния план, се считат отчуждени по силата на самия регулационен план.

Чл. 136. Отчуждените по дворищнорегулационния план недвижими имоти (чл. 47) трябва да бъдат фактически заети в срок от 2 години - за Столичната голяма община, и в срок от 3 години - за останалите общини, начинаейки от деня на влизане в сила на дворищнорегулационния план.

Чл. 154. След изтичане на сроковете по чл. 136 заинтересуваните лица могат, за размера на дължимото им обезщетение съгласно чл. 138 и въз основа само на

влязлата в законна сила оценка, да поискат да бъдат снабдени с изпълнителни листове срещу собствениците-длъжници по реда на чл. 126, ал. 3.

Върху размера на обезщетението се дължат законните лихви от деня на изтичане на 2-годишния, съответно 3-годишния срокове. Ако оценката е влязла в законна сила след тези срокове, лихвите се дължат от деня на влизането ѝ в законна сила.

**Забележка.** Вземанията за отчуждени недвижими имоти по дворищнорегулационния план се погасяват с изтичане на 10-годишна давност.

Началото на давностния срок се брои от деня на изтичане на сроковете по чл. 136.

Искането за извършване на оценка (чл. 139 и 150) прекъсва давността.

От деня на влизане на оценката в законна сила тече 10-годишна погасителна давност, от която се изключва времето, което влиза в сроковете по чл. 136.

С изтичане на давността собствениците на отчуждените недвижими имоти се считат обезщетени по смисъла на настоящия параграф.

С чл. 136 и 154 ЗБНМ 1941 г. (отм.) са уредени специални условия за погасяването по давност на такива вземания и тези законни текстове изключват приложението на казаната обща разпоредба. Предвиден е по-къс давностен срок - десетгодишен, и е допуснато изтичането му, макар носителят на вземането да владее отнетите му по силата на дворищно регулационния план места. Като начало на давностния срок е поставен денят, в който изтичат сроковете, предвидени в чл. 136 ЗБНМ - 1941 г. (отм.), за заемане на придадените места. А тези срокове

могат да изтекат само ако собственикът на парцела, към който се придават съседни места, не е заел последните. Заемането им, както се разбира от чл. 155 и 158 ЗБНМ - 1941 г. (отм.), може да стане въз основа на нотариален акт, който се издава само след обезщетяване на собственика; от имота на който се отнемат местата. Следователно, ако придадените места са вече заети от собственика на парцела, към който те се присъединяват, вземането на собственика на съседния имот, от който са отнети, е вече изплатено и погасено. В такъв случай въпросът за давността няма място. Явно е, че забележката на чл. 154 ЗБНМ - 1941 г. (отм.) предвижда погасяването с изтичане на десетгодишен давностен срок на вземанията за отчуждени недвижими имоти по дворищнорегулационен план именно в случаите, когато носителят на вземането владее още отнетите му места.

## Мероприятия по уличнорегулационен план:

- **ЗБНМ от 1941 г.** - на общината, държавата и обществените (автономни) учреждения - чл.47

- **ЗПИНМ от 1949 г.** - на народните съвети, другите държавни учреждения и предприятия, кооперациите и политическите и обществени организации чл.39, ал.1 в редакцията от ДВ бр.227/1.10.1949 г.

- **ЗТСУ от 1973 г.** - на държавата по архитектурно-градоустройственото изграждане, преустройство и развитие на населеното място - чл.22

- на кооперациите и обществените организации

- терени за обществено жилищно строителство

Когато урегулирането е цялостно не се одобрява отделно улично и отделно дворищнорегулационен план. Преценката кой имот с какъв план е урегулиран се извършва от предназначението на имота по плана.

## Действие на уличнорегулационен план ЗПИНМ

чл.39, ал.1 - първоначална редакция ДВ бр.227/1.10.1949 г. - Недвижимите имоти, отредени съгласно **улично-регулационните планове за мероприятия на народните съвети, другите държавни учреждения и предприятия, кооперациите и политическите и обществени организации**, както и недвижимите имоти, придадени към парцели на други лица по дворищно-регулационния план се считат отчуждени по силата на самата регулация.

При тази уредба отчуждаването се извършва по силата на самия план за улична регулация, т.е. с влизане в сила на плана се поражда отчуждителното действие. Изплащането на обезщетението, дължимо при отчуждаването, не е елемент от фактическия състав и не рефлектира върху собствеността на имота, а поражда само облигационни отношения между отчуждения собственик и лицето, в чиято полза е извършено отчуждаването. В този смисъл е и съдебната практика - **решение № 447/30.12.2010 г. по гр.д № 333/2010г., ВКС, II г.о**

Този режим действа до изменението на чл.39 ЗПИНМ от ДВ бр.54/6.07.1956 г., според което недвижими имоти на частни лица и обществени организации, отредени за мероприятия по улично-регулационния план, се считат отчуждени от деня на обезщетяване на собственика съгласно ППЗПИНМ.

С изменението от ДВ бр.54/6.07.1956 г. е създаден нов **чл.74а ПР ЗПИНМ /ДВ бр.54/6.07.1956 г./**, според който изменената разпоредба на чл.39, ал.1 се прилага и по отношение на досегашни улични регулации, освен ако до влизане в сила на това изменение и допълнение на закона имотът е зает по законния ред или дължимото за него обезщетение е изцяло или отчасти изплатено.

С изменението на чл.74а /ДВ бр.1/4.01.1963 г./ е предвидено, че разпоредбите на чл.39, ал.1 се прилагат и по отношение на улични регулации, влезли в сила до 9.07.1956 г., ако до същата дата недвижимите имоти не са били заети за съответните мероприятия. На практика с нормата на чл.74а ПР ЗПИНМ се урежда хипотеза на възстановяване правото на собственост /отчуждено по силата на плана за улична регулация/ при определени условия - имотът да не е завзет по законния ред или да не е започнало изплащане на обезщетение. Изменението на правната норма през 1963 г. не може да рефлектира върху вече придобитите вещни права, поради което при преценка настъпило отчуждително действие на улична регулация, влязла в сила в периода от 1.01.1950 г. /влизане в сила на ЗПИНМ/ г. до 9.07.1956 г. се прилага редакцията на чл.74а ЗПИНМ от бр.54/6.07.1956 г.

„зает по законния ред“ - **решение № 459/2.07.2010 г. по гр.д. № 754/2009 г., ВКС, I г.о.** - Съгласно чл.79 от Правилника за планово изграждане на населените места /ППИНМ/, /ДВ бр.51/02.03.1950г., отменен с пар. 311 от ППЗПИНМ /Изв. бр.76 от 20.09.1960г./ "заемането на отчуждените недвижими имоти за мероприятия на народните съвети и другите държавни учреждения и предприятия става след обезщетяване

на собственика съгласно чл. 73 от същия правилник / чрез плащане в брой, или чрез заплащане на лихва от заемането на имота до плащането

**Решение № 823/31.08.2011 г. по гр.д. № 1828/2009 г., I г.о.** - следва ли да се приложат разпоредбите на чл. 39 ЗПИНМ (отм.) когато имотите са отчуждени преди влизането му в сила ако не са заети за съответните мероприятия. - На основание чл. 291 ГПК настоящият състав намира за правилна практиката в решение по гр. д. № 4496/2007 г. и решение № 248 от 17.03.2009 г. по гр. д. № 375/2008 г. на ВКС, IV г. о. Разпоредбата на чл. 74а ЗПИНМ (отм.) с обратна сила преурежда отчуждителното действие на уличнорегулационния план в зависимост от заплащане на дължимото на собственика обезщетение, предвидено като условие в чл. 39 ЗПИНМ (отм.) за преминаване на собствеността към държавата, когато недвижимите имоти на частни лица и обществени организации са отредени за мероприятия по улично-регулационния план. Независимо от правната уредба по предходните благоустройствени закони, които са предвиждали, че уличнорегулационният план за обществени мероприятия - изграждане на улици, площади, градини, паркове, залесявания и др., които са от значение за градоустройството са се считали отчуждени по силата на самия план, когато имотът не е бил завзет до 09.07.1956 г., с чл.74а ЗПИНМ (отм.) е предвидено отчуждаването да стане по правилата на новия закон - чл. 39 ЗПИНМ (отм.). В този смисъл е и обобщената практика по реда на чл. 291 ГПК - решение № 171 по гр. д. № 312/2010 г. на ВКС I г. о. В него също е прието, че е възможно един имот, който е отчужден по уличнорегулационния

план по Закона за благоустройството на населените места (отм.) да не е станал държавна собственост, ако не е бил завзет при влизане в сила на чл. 74а ЗПИНМ. (отм.).

## **Действие на нормата на чл.74а ПР ЗПИНМ и по отношение на планове, приети преди ЗПИНМ**

Нормата на чл.74а ПР ЗПИНМ намира приложение по отношение на всички видове одобрени планове, предвиждащи отреждане на имоти за мероприятия по улично-регулационен план или план за обществени мероприятия, които са имали пряко отчуждително действие по действалите преди ЗПИНМ закони - **Решение № 169 от 2.02.2017 г. по гр.д. № 946/2016 г., I г.о.** - Разпоредбата на чл. 74а ЗПИНМ /отм./ е обща, не визира конкретни закони и следва да се тълкува във връзка с чл. 42 ЗПИНМ /отм./ и чл. 36 ППЗПИНМ /отм./ определящи кои са мероприятията по уличнорегулационния план. Затова тя намира приложение по отношение на всички видове одобрени планове, предвиждащи отреждане на имоти за такива мероприятия, които са имали пряко отчуждително действие по действащите преди ЗПИНМ /отм./ закони.

Съдебната практика по тълкуването на чл. 74а ЗПИНМ /отм./ е последователна и непротиворечива и е в смисъл, че на основание чл. 39 ал.1 и чл. 74а ЗПИНМ /отм./ след изменението им от 1956г., отчуждителното действие на плана настъпва с обезщетяването на собствениците, освен ако до 09.07.1956г. имотите не са заети за съответните мероприятия. В хипотезата на незаемането на имотите, непосредственият отчуждителен ефект на уличнорегулационния план /чл. 42 ЗПИНМ - отм./ се заличава, ако не е

заплатено обезщетение на собствениците - решение № 300 от 28.06.2011 г. по гр. д. № 3248/2008 г., на ВКС IV г. о., решение № 447 от 30.12.2010 г. по гр. д. № 333/2010 г., на ВКС II г. о. и др. постановени по чл. 290 ГПК и др.

Ако не са изпълнени условията на ЗПИНМ за настъпване на отчуждителния ефект на уличнорегулационния план, имотът е незаконно отнет и правото на собственост се възстановява на основание чл.2, ал.2 ЗВСОНИ.

### Отчуждаване по чл.55а ЗПИНМ

**В чл.55а ЗПИНМ** урежда специална отчуждителна процедура за урегулирани или неурегулирани имоти на частни лица и на обществени организации /които се групират в парцели/ в случаите когато предвиденото мероприятие е за **държавно и групово жилищно строителство, както и за отстъпване право на строеж на обществени организации или на жилищно-строителни кооперации** - отчуждаването се извършва за градовете София, Пловдив, Варна, Русе, Бургас, Стара Загора, Плевен, Димитровград, Габрово, Сливен, Казанлък, Кърджали, Мадан и Димитрово се извършва с решение на изпълнителния комитет на градския народен съвет, а за другите населени места - с решение на изпълнителния комитет на окръжния народен съвет. Решенията на изпълнителните комитети на народните съвети са окончателни и не подлежат на обжалване.

Чл. 55б. (Ал. 2, нова - Изв., бр. 90 от 1958 г.) Имотите, отчуждени съгласно чл. 55а, се заемат след обезщетяване на собственика.

(Ал. 3, нова - Изв., бр. 90 от 1958 г.) Ако в 3-годишен срок от отчуждаването на

имотите собственикът не бъде обезщетен, по негово искане изпълнителният комитет на съответния народен съвет отменя отчуждаването.

**Решение № 22 от 29.06.2010 г. по гр.д. № 3599/2008 г., ВКС, I г.о.** - нормата на чл.55а е специална спрямо нормата на чл.39, ал.1 ЗПИНМ, тъй като урежда един специфичен случай на отчуждаване за конкретно посочените в нея мероприятия по улично-регулационния план и урежда друг начин за отчуждаване - по силата на самата заповед, а не след изплащане на обезщетение.

Съдебната практика при действието на тази нормативна уредба е приемала, че с отчуждаването на един парцел по реда на чл. 55-а ЗПИНМ бившият собственик загубва правото да се разпорежда с него, но той не загубва правото да го владее и да го ползува, от което следва, че бившият собственик не с загубил с факта на самото отчуждаване на имота му възможността да защитава своето право да владее и ползува имота, ако то е нарушено, или да иска неговото осъществяване, ако не владее или не ползува имота. Това свое право той може да упражни не само спрямо отделни лица, както е в случая, но дори и срещу организацията, в полза на която е постановено отчуждаването, ако тя заеме имота преди обезщетяването на собственика.

**Решение № 167 от 16.01.2017 г. по гр.д. № 1970/2016 г., II г.о.** - *Включено ли е във фактическия състав на отчуждаването по чл. 55а ЗПИНМ/отм./ изплащането на обезщетението, т. е. обуславящо ли е изплащането на обезщетението, за да премине собствеността в патримониума на държавата* - В решение № 671 от 11.10.2010 год. по гр. д. № 1717/2009 год. на I г. о. на ВКС и решение № 22 от 29.06.2010 год. по гр. д. № 3599/2008 год.



на V г. о. на ВКС, постановени по реда на чл. 290 и сл. ГПК, поради което представляват задължителна за съдилищата съдебна практика, е направено разграничение между отчуждаването на имоти по чл. 39, ал. 1 ЗПИНМ /отм./, касаещо мероприятия по улично-регулационния план, настъпване на чието действие след изменението на закона с в. Изв. бр. 54/1956 год. е обусловено от заплащането на обезщетение за отчуждения имот, и отчуждаването по чл. 55а ЗПИНМ /отм./ на имоти в полза на държавата за държавно и групово жилищно строителство, както и за отстъпване право на строеж на обществени организации или на жилищно-строителни кооперации, при което плащането на обезщетение за имота не се включва във фактическия състав на придобиването на правото на собственост. В този случай, съгласно чл. 55, ал. 3 ЗПИНМ /отм./ отчуждаването на имотите настъпва по силата на решението на ИК на ГНС за това отчуждаване.

Правото на собственост върху имоти, отчуждени на основание чл.55а ЗПИНМ се възстановява по ЗВСВНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др.

## Преценка действието на улично-регулационен план

Когато има данни за отреждане на имот за мероприятие по улично-регулационен план по ЗПИНМ следва да се прецени:

- при действието на коя редакция на чл.39, ал.1 ЗПИНМ е влязъл в сила улично-регулационен план с цел преценка на отчуждителното му действие
- приложим ли е чл.74а ЗПИНМ, с оглед на това дали имотът е зает по законния ред или е започнало изплащане на обезщетение

- за какво мероприятие е бил отреден имотът с цел преценка дали отчуждаването трябва да е по чл.55а ЗПИНМ

За изясняването на фактите: кога е влязъл в сила плана и за какво мероприятие е бил предвиден имотът може да се ползва вещо лице.

За изясняване на фактите: кога е завзет имотът, платено ли е обезщетение и има ли решение на ИК на НС за отчуждаване /в хипотеза на чл.55а ЗПИНМ/ може да се изслушат свидетели или да се изискват данни от общината.

ЗТСУ борави с терминологията „застроителни и регулационни планове“. За имотите, които са урегулирани със застроителен и регулационен план за обществени мероприятия /за мероприятия по чл.22 - 25 ЗТСУ/ планът няма отчуждително действие. ЗТСУ урежда административна процедура по отчуждаване на такива имоти - с влязла в сила заповед на органа по чл.95 ЗТСУ, в която се определя и обезщетението, като завземането на имота става след обезщетяването - чл.105, освен при изключенията на чл.106 ЗТСУ. При липса на довършена административна процедура завземането на имота е незаконно.

За действието на застроителния и регулационен план за обществени мероприятия - решение № 227/28.06.2010 г. по гр.д. № 735/2009 г., I г.о. - Прокарването на задънена улица-тупик не е мероприятие по дворищнорегулационния план, а по застроителния и регулационен план за обществени мероприятия по чл.22 ЗТСУ, за който план е характерно, че няма непосредствено отчуждително действие. С отреждането на даден имот за определено мероприятие по този план той не се счита отчужден от

предишния собственик, нито се придобива от държавата, а е необходимо да се проведе специална процедура по отчуждаване и обезщетяване на собствениците на засегнатите имоти.

**Дворищно-регулационни планове** - с дворищната регулация се образуват дворищнорегулационни парцели за жилищно и вилно строителство, т.е. преобразува се собствеността върху имотите, които се урекулират в собственост върху отредените за тях парцели, като се придават части от пълномерни към маломерни имоти за тяхното упълномеряване, както и се създават общи съсобствени парцели чрез урекулране на имоти или части от имоти

## Действие на дворищно-регулационен план

### Непосредствено отчуждително

- от 1898 г. /ЗБНМКБ/ до 1.01.2001 г., когато е отменен чл.30 ЗТСУ, ДВ бр.34/2000 г.

### Без отражение върху вещните права

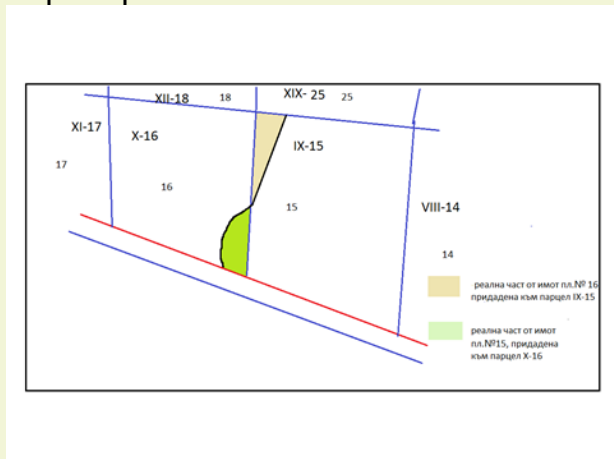
- По ЗТСУ, редакция ДВ бр.34/2000 г., в сила от 1.01.2001 г.
- по ЗУТ, в сила от 31.03.2001 г.

От първия благоустройствен закон от 1898 г. /Закон за благоустрояване на населените места в Княжество България/ до влизане в сила на изменението на ЗТСУ от ДВ бр.34/2000 г. на 1.01.2001 г. дворищно-регулационните планове имат непосредствено отчуждително действие - според чл.39, ал.3 ЗПИНМ и чл.110 ЗТСУ - в момента на влизането в сила на

дворищната регулация частите от дворни места, придадени към съседен парцел се считат за собственост на лицето, на което е принадлежал имотът, за който е отреден парцелът.

С този режим на дворищната регулация е свързана и терминологията „кадастрална основа“ /имотът, който се урекулира/ и „парцел“ /урекулванията имот, който обаче не е в границите на правото на собственост, а се отрежда за конкретен имот - негова кадастрална основа - и може да включва части от имоти, които до момента на урекулрането са принадлежали на различни лица, а части от имота, послужил като кадастрална основа, да се включват в парцели на други лица/ Предвиденото заплащане на обезщетение /парично или имотно/, не е елемент от фактическия състав на отчуждаването и съответно не рефлектира върху момента на преминаване на собствеността, който настъпва от влизане в сила на заповедта, с която регулационният план е одобрен. Определеното обезщетение поражда само облигационни правоотношения между собственика на имота, от който се отчуждава част и този, притежаващ съседния имот, към който тази част се придава. В това се състои непосредственото отчуждително действие на дворищнорегулационния план относно придаването се място. При този режим след влизане в сила на регулационния план правото на собственост върху имотите, послужили за кадастрална основа, се преобразува в право на собственост върху парцелите, които са отредени за тези имоти.

\*/пример:



ако парцел X е отреден за имот пл. № 16, то собственика на имот пл. № 16 става собственик на парцел X от влизане в сила на плана, независимо, че в парцел X е включена площ от съседния имот 15; ако два или повече имота са урегулирани в един парцел, при наличието на предпоставките за това, то собствениците им стават съсобственици на парцела, т.е. възниква съсобственост по регулация/.

В този смисъл говорим за преобразуване на правото на собственост върху кадастралната основа в право на собственост на парцела по силата на непосредственото отчуждително действие на дворищнорегулационния план.

кои са придаваеми по регулация части - решение № 1036/10.01.2010 г. по гр.д. № 3326/2008 г., ВКС, IV г.о., решение № 150/21.03.2011 г. по гр.д. № 1666/2009 г., ВКС, I г.о.

**Приложение на дворищнорегулационния план:**

До 1.01.2001 г. дворищната регулация има непосредствено отчуждително действие, т.е. 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 до тогава при евентуалното ѝ изменение или създаване на цялостна нова регулация се изхожда от първоначалното положение на имотите. Това означава, че отчужденията по дотогавашната регулация отпадат с обратна сила и се счита, че към парцела не се е придавал имот на друго лице, т.е. непосредственото отчуждително действие на дворищнорегулационния план е подчинено на условие от прекратителен характер. Парцелните граници стават имотни само ако дворищнорегулационния план е приложен

**Приложението на плана е понятие относимо към вярната имотна основа, при която следва да се изработи новият план.** В случай, че предшествуващият план не е приложен, се отива към по-ранния, докато се установи приложен план или положението на имотите към първия одобрен дворищнорегулационен план на населеното място.

Това налага да се познават нормативно уредените основания за изменение на дворищнорегулационен план, тъй като **стабилизирането на последиците от отчуждителното действие на регулацията по отношение на имотите, придадени към парцели на други физически или юридически лица, се свързва с различни изходни предпоставки в зависимост от различията в основанията за изменение на влезлия в сила дворищнорегулационен план.**

Кога регулацията е приложена - **ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 3 от 15.07.1993 г. по гр.д. № 2/1993 г., ОСГК на ВС**

1. Дворищнорегулационният план следва да се счита за приложен от момента, когато настъпва трансформация на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл.33, ал.1 и 2 ЗТСУ.

2. Понятието „приложен план“ по чл.32, ал.1, т.5 ЗТСУ е относимо не към заемането на придадения имот, а към съвпадането на регулационните линии с имотните граници след заемането на придадените части и владението им, продължило повече от десет години от деня на това заемане, след което не е допустимо изменяването на плана на това основание - чл.33, ал.1 във връзка с чл.32, ал.1, т.5 ЗТСУ.

**Решение № 200/11.05.2011 г. по гр.д. № 439/2010 г., ВКС, I г.о. - Тълкувателното решение има отношение не само към дворищнорегулационните планове, изработени при действието на ЗТСУ /отм./, но и към тези, които са приети при действащите преди това закони - ЗПИНМ, ЗБНМ от 1949г., Закон за благоустройство на населените места в Княжество /Царство/ България /. Това е така, тъй като ако не е бил приложен планът, приет при действието на ЗТСУ /отм./, съдът следва да проследи дали е бил приложен някой от предходните планове, приети при действието на по-стари закони и Тълкувателното решение не е изгубило значението си и при действието на ЗУТ и ЗКИР. Това следва от разпоредбите на § 6, ал.2 и §8, ал.1 и 2 от ПР на ЗУТ, които придават значение на прилагането на дворищнорегулационните планове, действащи към момента на влизане в сила на ЗУТ. В случай, че такъв заварен дворищнорегулационен план не е могъл да бъде изменен по реда на чл.33, ал.1 и 2 от З. /отм./, той не би могъл да бъде изменен и при условията на § 8, ал.2, т.2 от ПР на ЗУТ.**

Хипотези:

- изменение на дворищнорегулационния план на основание **в обществен интерес във връзка с цели и нужди на градоустройството или защото не осигурява възможност за целесъобразно застрояване** по действащите правила, т.е. изменението не е обусловено от **незаконосъобразност на плана или несъответствието му на действителното положение, а на съображения за техническа и стопанска целесъобразност** поради възникнали в последствие нови нужди и обстоятелства - от предходната регулация като законосъобразна ще се изходи при изработването на новия дворищнорегулационен план, ако към датата на откриване производството по изменение, ако придаваемите имоти са били заети по законостановения ред

1. чрез доброволно отстъпване по реда на чл. 111 ЗТСУ

2. чрез въвод във владение след снабдяване с титул за изпълнение - нотариален акт за собственост по регулация на новия собственик

А.след погасяване вземането за обезщетение на правоимащия бивш собственик по давност съгласно чл. 134, ал. 3 ЗТСУ

Б. чрез заплащане на паричното обезщетение за придаваемите се части . Изискванията са **алтернативно** предвидени и при изпълнението на някое от тях парцелните граници по предходната регулация се приемат за имотни граници, съобразно които ще се изработи новият план, т.е. ограничено е при тези предпоставки отпадането с обратна сила на последиците от

отчуждителното действие на отменения план.

Посочените условия са важими и при уреждане на отношенията между съсобствениците в образувания по регулация общ парцел, отреден за малко етажно и средноетажно застрояване /чл.30, ал.1 ЗТСУ/, в който с оглед изравняването на дяловете им по силата на дворищната регулация и неравното им имотно участие след изпълнението им имотните граници между имотите ще бъдат заличени и парцелът ще бъде отразен като един съсобствен имот при изменение на дворищната регулация.

- при грешка в кадастралния план, при явна фактическа грешка, свързана с регулационните предвиждания и при утвърждаването му при съществено закононарушение. В тази хипотеза се касае или до закононарушение при одобряване на регулацията, или до нарушаване на материални субективни права на собствениците на имотите, затова изискванията за съвпадане на регулационните с имотните граници са:

1. изпълнение на условията за заемане на придаваемите части /като в първата хипотеза/

2. владение върху заетите части в продължение минимум на десет години. Изискванията са **кумулятивни**. При изпълнението им новата регулация ще приеме за имотни парцелните граници по опорочената регулация.

Приема се, че планът е приложен и когато придаваемите части за фактически заети без да е спазен занустановения ред и са владени в продължение на десет години - т.2 на ТР 3/93 г.

**Внимание** - десетгодишното владение на придадените по регулация части е основание за прилагане на регулацията

и съвпадане на регулационните граници и имотните граници, а не за придобиване на собствеността на тези части по давност, тъй като чл.59 ЗТСУ забранява

**Особени хипотези, разгледани в съдебната практика:**

Когато регулацията е изменена:

- по предложение на съда за делба;
- по съгласие на пряко заинтересованите собственици

парцелните граници по новата регулация стават имотни, т.е. новата регулация се счита приложена с влизането ѝ в сила.

Когато изменението на регулационния план е извършено по волята на заинтересованите собственици, планът се счита приложен и не може да става въпрос за отпадане на отчуждителното действие. **Решение № 222/4.05.2010 г. по гр.д. № 136/2009 г., ВКС, II г.о.**

**Доказване чрез:**

- писмени доказателства за заплащане обезщетението за придадените части

- експертиза за установяване на този факт

- свидетели за владение в продължение на 10 г.

- експертиза за установяване границите на имота и съседните имоти преди урегулирането и при последващите регулации

**Решение № 122/6.06.2014 г. по гр.д. № 6600/2013 г., I г.о.** - *за начина на доказване на факт дали регулацията по отношение на два съседни имота е била приложена* настоящият състав приема следното: - При спор за собственост върху част от имот, за която се поддържа, че е била придадена по регулация към съседен имот, **в тежест на лицето, което твърди, че регулацията**

е била приложена, е да докаже това. Твърдението може да бъде доказано чрез представяне на писмени доказателства за заплащане на дължимите суми за придадените към имота части, чрез изслушване на експертиза за установяване на този факт, както и чрез свидетелски показания, ако се поддържа, че върху придадената част е била упражнявана фактическа власт повече от 10 години. Изслушването на съдебно-техническа експертиза е необходимо и за установяване на състоянието на имота при първоначалното му урегулиране, доколкото от съществено значение е и обстоятелството дали при последващо урегулиране границите на съседните имоти са били променени или е настъпила трансформация на регулационните линии в имотни, в който случай регулацията следва да се счита за приложена /ТР №3/15.VII.1993г. на ОСГК на ВС/. Ако от един общ имот са били образувани два самостоятелни урегулирани имота от съществено значение е кога е била прокарана вътрешната регулационна граница, къде е била ситуирана и дали в последващите регулационни планове е предвидена промяна по отношение на тази граница, свързана с необходимостта да бъде заплатено обезщетение за придадени към съседния имот части. Ако към момента на изменението на регулационния план и двата съседни имота са принадлежали на едно и също лице, заплащане на обезщетение не се извършва.

**Решение № 167/3.07.2014 г. по гр.д. № 1366/2014 г., ВКС, I г.о. - кога следва да се счита за приложен предходният дворищнорегулационен план и кога са налице условията за прилагане на §6, ал.2 и 3 и §8, ал.1 от ПЗР на ЗУТ. - С дворищнорегулационните** **планове,**

приети при действието на ЗТСУ /отм./, е допустимо части от един имот да се придават към съседен парцел. Приема се, че в тези случаи планът има непосредствено отчуждително действие по отношение на придаваемите части. За да бъде то стабилизирано е необходимо следното: Когато ДРП е създаден при грешна кадастрална основа, когато в него има явна фактическа грешка или е утвърден при съществено закононарушение /хипотезата на чл.33, ал.1 ЗТСУ/, прилагането му е налице, когато придаваемите части се заемат по установения в закона ред и владението върху тях от новия собственик продължи повече от 10 години. В останалите случаи /хипотезата на чл.33, ал.2 ЗТСУ/ 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 и предаване или при снабдяване с изпълнителен титул при погасено вземане за обезщетение. В тези две хипотези на чл.33 ЗТСУ /отм./ настъпва съвпадение на имотните граници с регулационните линии и се говори за прилагане на дворищнорегулационния план. Тези изводи следват от ТР №1/15.07.1993г. на ОСГК на ВС. Обобщението, което се прави в това тълкувателно решение е, че за приложен план говорим когато настъпят условията за превръщане на парцелните граници в имотни линии. В същия смисъл е и посоченото от жалбоподателите решение №304/12.07.10г. по гр.д.№263/10г. на ВКС, II ГО, постановено в производство по чл.290 ГПК. Това разбиране следва да се приложи и в настоящия случай.

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 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. Изключение от това правило може да има в случаите, при които е налице грешка в кадастралния план, която създава привидност за наличие на придаваеми по регулация части. В този случай §6, ал.2 и 4 и §8 ПЗР на ЗУТ не намират приложение - в този смисъл решение №186 от 11.06.2010г. по гр.д.№1164/09г. на I ГО. Обратно - когато грешката в кадастралния план създава привидност за липса на придаваеми по регулация части, §6, ал.2 и 4 и §8 ПЗР на ЗУТ следва да намерят приложение.

**Решение № 231/20.03.2009 г. по гр.д.№ 1124/2008 г., ВКС, IV г.о.** - регулацията е приложена и в хипотезата, при която вместо определеното по правилата на ЗТСУ и ППЗТСУ /отм./, обезщетение, по волята на отчуждения собственик и лицето, в чиято полза е извършено отчуждаването е дадено нещо различно и последното е получено от отчуждения собственик /в конкретния случай е постигната договореност вместо парично обезщетение отчуждения собственик да получи правото на ползване върху отчуждената част за определен период от време и е прието, че тази уговорка е действителна, на основание чл.65 ЗЗД и не противоречи

на изричните законови норми, установена от ЗТСУ /отм./ и ППЗТСУ /отм./, регламентиращи начините на обезщетяване/.

**Посоченото по-горе тълкуване за прилагане на дворищната регулация не се отнасят за:**

- регулационните планове, одобрени при действието на ЗТСУ от 1.01.2001 г. до 31.03.2001 г., както и плановете, одобрени на основание § 6, ал.3 ПР ЗУТ след изменението в ДВ бр.41/2001 г. - тези подробни градоустройствени планове се изработват по правилата на ЗТСУ, но нямат непосредствен вещен ефект, тъй като са одобрени след изменението на ЗТСУ в ДВ бр.34/2000 г., в сила от 1.01.2001 г. - чл.28 е изменен, а чл.29-31 ЗТСУ са отменени. Тези планове се прилагат само по реда на § 6 ЗУТ чрез заплащане на парично обезщетение.

## § 6 ПР ЗУТ

ЗУТ запазва действието на заварените дворищнорегулационни планове - § 6, ал.1 ПР ЗУТ.

Предвиден е срок за прилагането им - ал.2 на § 6 ПР ЗУТ, което може да стане само чрез изплащане на обезщетението и след изтичането на който срок не могат да се извършват сделки с парцели с неуредени сметки по регулация, т.е. с неприложена регулация - § 6, ал.5 ПР ЗУТ. Последната норма не въвежда забрана за разпореждане с правото на собственост върху урегулирания имот с неуредени сметки за придаваеми части, а е приложима при преценка дали сделка, сключена след изтичане срока по § 6 ПР ЗУТ е произвела вещнопрехвърлителен ефект за целия урегулиран имот или само за имота, послужил за кадастрална основа на парцела, в случаите, в които при

урегулирането има придаване на площи от съседни имоти.

Условията за прилагане на плана по § 6 ПР ЗУТ са определени в § 5, ал.2 ПЗР ЗКИР - Дворищнорегулационният план е приложен за тези части от парцела, за които е платено дължимото обезщетение за придадените към парцела недвижими имоти на други физически или юридически лица, съответно когато частите на съсобствениците в образуван по регулация общ парцел са изравнени.

Изискването на § 6 ПР ЗУТ за прилагането на дворищнорегулационните планове в конкретните срокове е израз на основното правило на ЗУТ, че на урегулиране подлежат поземлените имоти, като се съобразяват имотните им граници, а регулационните граници, установени с план, не водят до промяна на границите на правото на собственост. Възприет е следният подход:

- действащите към деня на влизане в сила ЗУТ дворищнорегулационни планове се прилагат по реда на ЗТСУ в 6-месечен срок от деня на влизане в сила на ЗУТ, т.е. до 30.09.2001 г.

- проектите на подробни градоустройствени планове, изработени по правилата на ЗТСУ, одобрени на основание § 6, ал.3 ПР ЗУТ до 31.12.2001 г. и които влизат в сила след влизане в сила на ЗУТ, могат да бъдат приложени по реда на ЗТСУ /чл.110-114 и чл.134-136 ЗТСУ/ в 6-месечен срок от деня на влизането им в сила.

За прилагането е необходимо в посочения 6-месечен срок да е подадено заявление до общинската администрация с искане за прилагане на плана /извършване на оценка, заплащане на дължимите суми и снабдяване с нотариален акт за площите, придобити по регулация или нотариално заверено заявление от

собствениците на придаваемите и отчуждаемите части от съседни имоти, че са надлежно обезщетени/, без да е необходимо производството по оценка да е приключило в този срок.

**Решение № 221 от 20.05.2011 г. по гр.д. № 1082/2010 г., I г.о. - дали мълчаливият отказ на администрацията по молба, подадена в срока по § 6 ал. 2 от ПР на ЗУТ, е пречка за подаване на втора молба за оценка и прилагане на новия регулационния план и дали след като не е спазен срока по § 6 ал. 2 ПР на ЗУТ и придаваемото място не е заето или заплатено, е отпаднало вещноправното действие на регулационния план -** Съгласно чл. 6 ЗАП /отм./ административен акт се издава от овластения за това орган съобразно предоставената му компетентност, а предвид разпоредбата на чл. 14 ал. 1 ЗАП /отм./, непроизнасянето в срок се смята за мълчалив отказ да се издаде исканият от заинтересуваното лице акт. Според § 6 ал. 2 ПР на ЗУТ, действащите към деня на влизане в сила на този закон дворищнорегулационни планове могат да бъдат приложени по досегашния ред в 6-месечен срок от деня на влизането в сила на закона. По силата на този текст органът който трябва да постанови административния акт е общинската администрация. Тя е длъжна да се произнесе по искане за оценка на имот който е придаден по заварени към 31.03.2001 г. дворищнорегулационни планове, ако искането е направено до 30.09.2001 г. За започнало производство се счита денят на подаване на искането за оценка в общинската администрация. **От момента на подаване на искането, за администрацията тече едномесечен срок в който трябва да извърши оценка на придаваемата част. Когато административният орган действа при**



обвързана компетентност, въпросът дали при наличието на определените от закона факти трябва да се издаде акт и какво е неговото съдържание е предварително решен от законодателя. В случаите по § 6 ал. 2 от ЗУТ административният орган действа именно при обвързана компетентност, тъй като по закон е длъжен да се произнесе по искането на заинтересованото лице. Единствената предпоставка предвидена в тази императивна разпоредба на закона е дали по действащия регулационен план има придаване по регулация и дали молбата за оценка на придаваемия имот е подадена в срок. При наличието им административният орган е длъжен да изготви оценка, независимо че същата е изготвена след изтичане на законния едномесечен срок. Само ако заинтересованото лице не е подало молбата за оценка в срока по § 6 ал. 2 ПР на ЗУТ, съгласно § 8 ал. 1 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 поземлени имоти, се прекратява.

**Изискванията за прилагане на регулацията не се отнася за**

1. частите от застроителните и регулационни планове за „обществени мероприятия“, т.е. за всички парцели, предназначени за други нужди, а не за застрояване от собствениците - напр. за обществено жилищно строителство /ОЖС/, комплексно обществено обслужване /КОО/, за административни нужди и др.

2. съсобствени дворищнорегулационни парцели за многоетажно жилищно

застрояване и и комплексно малкоетажно застрояване /при тях квотите на съсобствениците не се изравняват и същите не си дължат обезщетение - чл.30, ал.3 ЗТСУ/. Многоетажно е застрояването, когато е предвидено изграждане на жилищни сгради на 6 и повече етажи - броят на етажите се отразява в застроителния план с арабско число и в зависимост от височината на надзидата може да включва или не приземния и таванския етаж.

3. когато имот, собственост на едно лице, е урегулиран с повече от един парцел - парцелите са собственост на същото лице, поради което не може да става въпрос за уреждане на регулационни сметки /както, когато парцелите, при наличие на придаваеми части, имат различни собственици/, или за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти и регулацията се счита приложена от влизането ѝ в сила - решение № 640/18.10.2010 г. по гр.д. № 398/2009 г., I г.о.

## § 8 ПР ЗУТ

Съгласно § 8 ПР ЗУТ след изтичане сроковете по § 6 ПР ЗУТ отпада отчуждителното действия на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове.

Същите вече могат да бъдат приложени само доброволно чрез сключване на договор за прехвърляне на собствеността в нотариална форма /§ 8, ал.2, т.1 ПР ЗУТ/. Наличието на неприложена регулация относно придаваеми части е основание за изменение на плана по реда на ЗУТ, при което изменение регулационните граници да съвпадат с имотните.

Тълкувателно решение № 3 от 28.03.2011 г. по т.д. № 3/2010 ОСГК - условията на § 8, ал.1 ПР ЗУТ

отчуждителното действие се прекратява автоматично, без да е необходимо провеждане на административна процедура по § 8, ал.2 ПР ЗУТ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план.

Мотиви: въведеният със ЗУТ нов принцип при изменение на границите на урегулираните имоти, е наложил да бъдат уредени отношенията, възникнали по повод на приети по реда на ЗТСУ /отм./, но все още неприложени дворищнорегулационни планове, така че да се осигури приемственост и сравнително плавен преход между режима на „принудителната“ регулация, действал по ЗТСУ /отм./ и режима на „доброволна“ регулация, въведен със ЗУТ, и да се избегне за в бъдеще евентуална възможност за несъответствие между имотните и регулационни граници на урегулираните поземлени имоти. Именно това е целта на разпоредбите на § 6 и § 8 от ПР на ЗУТ: С тях 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 дворищнорегулационния 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.

## Последици от отпадане на отчуждителното действие:

- трансформира собствеността върху дворищнорегулационен парцел с неуредени сметки по регулация в собственост върху поземлен имот /имота, за който е отреден дворищнорегулационния парцел/.

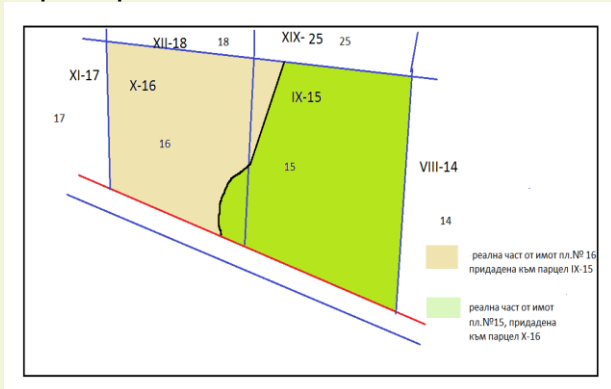
- правото на собственост върху „придадените“ части от съседни поземлени имоти на трети лица се връща към тези имоти и става собственост на настоящия им собственик /придаваемите части с отпаднало отчуждително действие на дворищна регулация се връщат към имота, а не към лицето, което е било собственик към момента на настъпване на отчуждителното действие на дворищнорегулационния план/.

- съсобствеността върху дворищнорегулационни парцели за малкоетажно и средноетажно жилищно застояване, възникнала по силата на регулацията се прекратява и се възстановява индивидуалната собственост върху бившите реални имоти, участващи в тях.

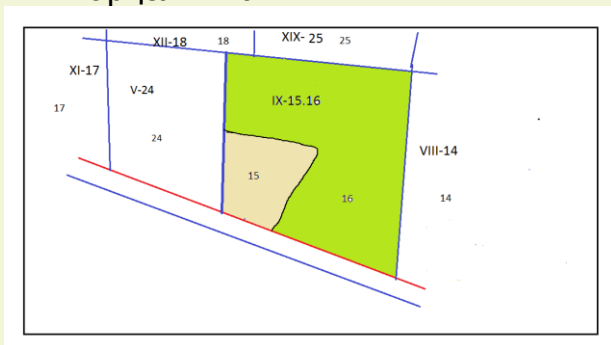
Отпадането на отчуждителното действие на заварените дворищнорегулационни планове не води до отпадането на устройствените предвиждания на плана, но същите вече нямат непосредствено въздействие върху правото на собственост. В издадената от общинската администрация скица по ПУП имотът ще

е посочен като урегулиран /УПИ/, но регулационните граници няма да съвпадат с границите на правото на собственост на поземления имот.

\*Примери:



Ако изцяло е отпаднало отчуждителното действие границата между поземлени имоти 15 и 16 е по имотната им граница. Ако собственика на имот 15 е заплатил за придаваемото място на собственика на имот 16, респ. владял е придаваемото място повече от 10 г. преди влизане в сила на ЗУТ, регулацията е приложена за площта придадена от имот 16 към парцел IX-15 и отпадането на отчуждителното действие ще настъпи само за площта от имот 15, придадена към парцел X-16



При отпадане на отчуждителното действие по отношение на създаден по регулация собствен парцел за

малкоетажно застрояване /не са заплатени сумите за изравняване на частите на съсобствениците/ възниква разделна собственост в рамките на съществуващия по плана урегулиран поземлен имот. До същата ситуация се стига и ако предварителните договори по чл. 17 ЗУТ не бъдат обявени за окончателни. ЗУТ не регламентира различен статут на УПИ, в които съсобственост не е възникнала. Изменението на плана става по реда на неговото създаване и на основание съгласие на всички заинтересовани собственици.

В тези случаи, ако не е изменен плана, то УПИ съществува като обект на вещни права, но не е съсобствен, а е налице разделна собственост на имотите, включени в него, а съответно и такъв УПИ не може да се дели между собствениците на отделните имоти или части от имоти, включени в него. Всеки от собствениците на имотите, включени в такъв УПИ може да защита правото си на собственост върху своя поземлен имот в кадастралните му граници, съответстващи на границите на правото на собственост.

## Преценка

- придавани ли са части от имоти на трети лица към парцела
- приложими ли са правилата за прилагане на регулация в зависимост от отреждането на имота
- при изменение на регулация - спазени ли са изискванията за трансформиране на парцелните граници в имотни при новата регулация
- приложим ли е § 8 ПР ЗУТ

Урегулиране при действието на ЗУТ  
 Подробен устройствен план /ПУП/ -  
 предвиждания за бъдещото развитие и

**застрояване** на съответната територия, установени с влязъл в сила индивидуален административен акт.

ПУП определя конкретното предназначение на поземлените имоти в зависимост от територията, в която попадат. **Видът на териториите** се определя от **общия устройствен план**, чиито предвиждания са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове.

За разлика от предходната нормативна уредба ЗУТ възприема коренно различен принципен подход на ненамеса на администрацията в правото на собственост при уреждането на териториите. ПУП няма отчуждително действие /освен в хипотезите на чл.16 ЗУТ/ и регулационните граници съвпадат с имотните, освен ако собствениците на съседни имоти постигнат договореност за нещо различно. Уреждането по граници, които не съвпадат с имотните не се отразява на границите на притежаваното право на собственост. **Вещното право може да се защитава, респ. да се констатира или да се извършват сделки на разпореждане в действителните граници, следващи от придобивното основание независимо от начина на отразяване на имота в ПУП /при отпаднало отчуждително действие на дворищна регулация, приета преди 31.03.2001 г. или на уреждане при действието на ЗУТ/**

Предходната нормативна уредба създаваше правилата за уреждане на населените места, докато ЗУТ урежда обществените отношения във връзка с устройството на територията /изработването и прилагането на устройствените схеми и планове, както и всички мероприятия по устройството, застрояването и развитието на територията на населените места,

благоустрояването и комуналните дейности/ и тяхното бъдещо развитие.

## Предназначение на ПУП

С ПУП се уреждат улици, квартали, както и поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване - чл.14, ал.1 ЗУТ, които не са били урегулирани с предишен ПУП - чл.15, ал.1 ЗУТ. **Границите на веднъж урегулираните имоти могат да се променят само по съгласие на собствениците им** - чл.15, ал.3 ЗУТ. ПУП се приема за урбанизирани територии. Планът за новообразуваните имоти за териториите по § 4 ПЗР ЗСПЗЗ /които са урбанизирани/ има и характер на подробен устройствен план.

## Отражение върху вещните права

Влезлия в сила план за регулация и застрояване засяга вещните права на собствениците като:

1. определя **възможностите за застрояване** на имота чрез установяване на конкретното предназначение, параметрите на застрояване /плътност и интензивност/, характера и начина на застрояване.
2. позволява на собственика да завърши процедурата по промяна предназначението на имота по реда на ЗОЗЗ или на ЗГ /не може да се променя предназначението на имоти в защитена територия, освен ако попадат в границите на населено място или селищно образувание, определени със застроителните и регулационни планове или околоръстен полигон/.
3. установява /включително чрез специфичните правила и норми към плана/ **ограниченията на собствеността** за благоустройствени цели /например, ако имот, частна собственост е предвидено предназначение за озеленени площи без отчуждаване в

него могат да се застрояват мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, обслужващи озеленени площи, открити обекти за спортни или културни дейности, площадки за игра, преместваеми обекти, рекламни, декоративни, информационни елементи, мемориални места и обекти/. Не може да бъде променяно предназначението на съществуващи озеленени площи или части от тях в урбанизирани територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове, както и на тези, предвидени в общите или подробните устройствени планове в урбанизирани територии за озеленени площи, които не са реализирани, освен за части от тях за изграждане на съоръжения на техническата инфраструктура.

4. дава право на собственика да иска от експлоатационните дружества /операторите на публични услуги/ новоизградените обекти да бъдат присъединени към мрежите и съоръженията на прилежащата инженерна инфраструктура.

5. от значение при преценка статута на имота и законността на строителство. /Пример: незаконно е строителството в имот в защитена територия, дори да е променено предназначението му в такова за застрояване и да са издадени строителни книжа, щом имотът не попада в границите на населено място или селищно образувание, определени със застроителни и регулационни планове или околоръстен полигон; не може да се променя предназначението на имоти в защитени територии или на съществуващи зелени площи; общият устройствен план няма пряко приложение и не може да бъде основание за разрешаване на строителство и т.н./. Подробните

устройствени планове и предвижданията им са задължителни за инвестиционното проектиране.

6. от значение при делба за преценка броя на самостоятелните имоти, които могат да бъдат обособени в самостоятелен дял, както и дали имотите са от един и същ вид /урегулираните поземлени имоти са от един и същ вид - в урбанизирана територия, предназначени за застрояване, без значение дали някои от тях в действителност са застроени, а други - не/. Наличието на урегулиране удостоверява, че съответната част от поземления имот е самостоятелен обект на вещни права.

## Урегулиран поземлен имот

**Определение** на урегулиран поземлен имот /УПИ/ - § 5, т.11 ДР ЗУТ - поземлен имот, за който с ПУП са определени граници, достъп до улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройството.

**Границите на УПИ** са определящи за възможността за самостоятелното му застрояване и правилното разположение на сградите в него, в това число определяне на разстоянието между сградите и границите на УПИ /до страничната граница, до границата към дъното на УПИ/, както и през улицата.

„лице на имота“ - границата към улица, път или алея. Когато имотът е достъпен от повече от една улица /път, алея/, той има повече от едно лице и няма граница към дъното.

„странични граници“ и „граница към дъното на имота“ - вътрешни граници към съседните имоти.

**Конкретното предназначение** - основен белег, който определя самостоятелното застрояване и използване на УПИ. Конкретното предназначение, като функция и допустими дейности, се

определя с плана за застрояване и може да бъде съобразено с фактическото използване на имота и със съществуващото застрояване или с ПУП да бъде определено друго устройствено предназначение. По този начин конкретното предназначение на УПИ **показва възможностите за бъдещо използване и застрояване на имота, както и допустимите дейности и ограниченията при неговото използване.** За територии без одобрени устройствени схеми и планове като тяхно предназначение се счита фактическото им ползване, ако то не противоречи на нормативна забрана/чл.9, ал.1 ЗУТ/.

Реализацията на бъдещите предвиждания не е ограничена във времето, когато имотът е частна собственост и не е предвиден за изграждане на обекти на публичната собственост на държавата и общините, но тези предвиждания влияят пряко върху потребителната стойност и пазарната цена на УПИ и го **характеризират като самостоятелен обект на правото на собственост.**

**Общите изисквания** за урегулиране и застрояване са уредени в чл.18 и чл.19 ЗУТ и се прилагат във всички хипотези на урегулиране.

**Хипотези на урегулиране с ПУП по ЗУТ:**

**1. Урегулиране чрез комасиране и разместване на границите и местоположението на имотите - чл.16 ЗУТ.**

Урегулирането по чл.16 ЗУТ е единствената хипотеза, в която планът има непосредствено отчуждително действие - с влизане в сила на плана, собствениците придобиват за сметка на неурегулираните си имоти нови урегулирани поземлени имоти с ново местоположение, граници, площ и

предназначение, т.е. само в тази хипотеза говорим за трансформиране на правото на собственост върху неурегулирания поземления имот в право на собственост върху урегулирания поземлен имот.

Приложимо е за територии с без одобрен ПУП или с неприложена първа регулация по предходен ПУП, т.е. това са територии, които не са застроени и в които не са изградени мрежи и съоръжения на транспортната и инженерна инфраструктура. С плана се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична общинска собственост, в т.ч. обществените озеленени площи и терените за общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. За изграждането на тези обекти а задоволяване на обществени потребности, собствениците прехвърлят в полза на общината не повече от 25 % от площта на имотите си. Тези площи се придобиват от общината за изграждането на обектите на социалната и техническа инфраструктура в обхвата на плана без отчуждителни процедури и от дена на влизането в сила на плана - чл.16, ал.1 и ал.5 ЗУТ. В замяна на това общината е длъжна за всеки един поземлен имот в обхвата на плана на определи самостоятелен УПИ с пазарна стойност не по-малка от пазарната му стойност от преди урегулирането. Съобразява се местоположението на имотите в местността, но не и точните им кадастрални граници. Това означава, че за всеки един имот се образува УПИ с нови граници и с площ намалена с не повече от 25 % от площта на имота преди урегулирането му. Коефициентът на редукция е еднакъв и се прилага за всички поземлени имоти в обхвата на

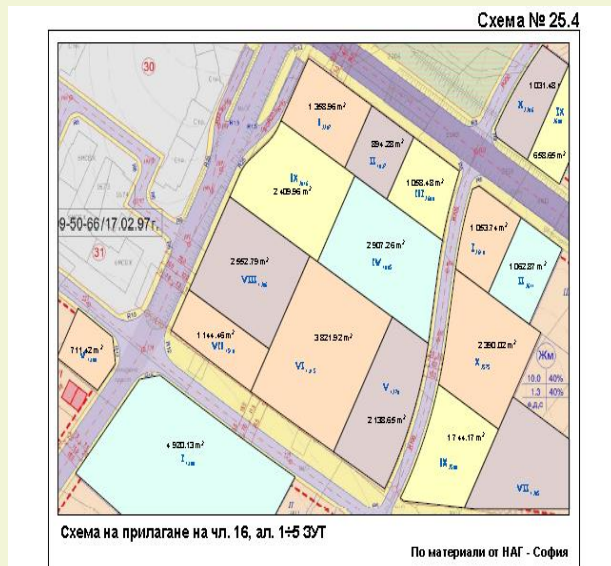
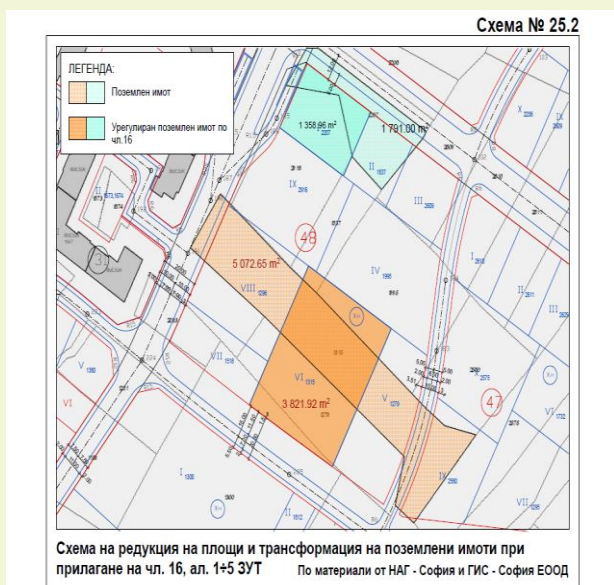
плана. Планът влиза в сила едновременно за всички имоти на територията, която обхваща.

**С решение № 371/28.07.2010г. по гр.дело № 1007/2009 г. ВКС, IV г.о. е прието, че отчуждителното действие на плана по чл.16 ЗУТ настъпва с влизането му в сила и не е приложима процедурата по принудително отчуждаване по чл.205-209 ЗУТ, при която отчуждителният ефект настъпва от деня на изплащане на паричното обезщетение или обезщетяването с друг равностоен имот. Прието е и, че в хипотезата на чл.16 ЗУТ прехвърлянето на не повече от 25 % от площта на имотите, определена с плана, не е безвъзмездно, тъй като съгласно чл.16, ал.4 ЗУТ за всеки собственик се определя равностоен урегулиран имот. При това тълкуване, по същество е отхвърлен иска на ищеца против общината за заплащане обезщетение за лишаване от ползването на определена площ от имота му, индивидуализиран по кадастрална карта, тъй като с влизане в сила на ПУП по чл.16 ЗУТ тази площ е придобита от общината и без значение, че общината не е определила равностоен УПИ на ищеца, тъй като няма пречка той да направи искане за издаване на заповед по чл.16, ал.5 ЗУТ. В правната теория съществува виждане, че ако имотът не е бил заснет в кадастралната карта, последния кадастрален план или картата на възстановената собственост, послужили като основа при изработването на ПУП по чл.16 ЗУТ, поради което съществуването на правото на собственост не е отчетено и за такъв имот не е отреден самостоятелен УПИ, то при трансформиране на заснетите имоти, правото на собственост върху незаснетия поземлен имот не се погасява, а също се трансформира.**

Поради вещноправния ефект на плана по чл.16 ЗУТ, собственикът на незаснетия имот става съсобственик в новообразувания УПИ, определен за заснетия имот, в чиито граници попада незаснетия му поземлен имот, като квотата на съсобственост зависи от площта на незаснетия имот, участвала като основа при определянето на новия УПИ. Поради непосредствения вещноправен ефект на влезли в сила план по чл.16 ЗУТ, промените в границите, местонахождението, размерите и предназначението настъпват едновременно за всички имоти, включени в обхвата му. Затова ако части от незаснетия имот са попадали в границите на повече от един заснет поземлен имот, ще възникне съсобственост между собственика на незаснетия имот и собствениците на всички тези заснети имоти, за които са определени нови УПИ. Обстоятелството, че един или повече имоти не са заснети и нея са отразени в кадастралната основа и че по отношение са тях не е изпълнен основното изискване на чл.16 ЗУТ за тях да са определени самостоятелни УПИ, не осуетява настъпването на вещноправния ефект на плана, който влиза в сила щом не е оспорен в законоустановения срок и поражда правно действие, част от което е и трансформация на имотите. В този случай собственикът на незаснетия имот следва да уреди отношенията си със собственика /собствениците/ на заснетия имот /имоти/ чрез доброволна или съдебна делба, но няма правен интерес от провеждане по административен ред на производство по изменение на кадастралната карта с цел да бъде отразен имотът му в нея, тъй като собствеността му вече не съществува в реалните граници на неурегулирания имот, поради

вещноправния ефект на плана по чл.16 ЗУТ и възникналите нови граници на правото на собственост, които подлежат на отразяване в кадастралната карта. Проблемите, с които е свързано това теоретично виждане - как се отразява на правото на собственост урегулиране с влязъл в сила ПУП по чл.16 ЗУТ, когато имотът не е заснет в кадастралната основа и за него не е отреден самостоятелен все още не са поставени за разглеждане в съдебната практика. Собствеността върху образуванияте с ПУП по чл.16 ЗУТ имоти се придобива от датата на влизане в сила на плана и се легитимира със заповед на кмета или упълномощено от него лице, която се вписва /ал.6/, като ипотеките преминават върху новообразувания имот /ал.7-нова ДВ бр.13/2017 г./.

\*Пример:



## 2. План по чл.16а ЗУТ /преди чл.16, ал.7 ЗУТ/

**Предпоставки** - за територии с неурегулирани поземлени имоти

- за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план

- решение на общинския

съвет

**Същност** - план за улична регулация и имоти за обекти на публичната собственост по чл.110, ал.1, т.2 ЗУТ .

**Действие** - определя външните /към улицата/ регулационни линии на имотите - няма отчуждително действие

Един и същ ПУП не може да има за предмет регулиране на имоти по чл. 16, ал. 1 до ал. 6 ЗУТ, така и план за улична регулация по чл.16, ал.7 /сега чл.16а/ във вр. с чл.110, ал.1, т.2 ЗУТ - Решение № 15839 от 29.11.2013 г. по адм. д. № 7105/2013 на Върховния административен съд

Планът, одобрен на основание чл.16, ал.7 ЗУТ /сега чл.16а/, е различен от плана по чл.16, ал.1 ЗУТ. Той има за предмет само уличната регулация и определя само външните /към улицата/ регулационни линии на имотите. Няма за



предмет цялостното регулиране на имотите, нито застрояването им. Решение № 9199 от 26.06.2012 г. по адм. д. № 5803/2012 на Върховния административен съд - Няма за предмет цялостното регулиране на имотите, нито застрояването им. При одобряването на този план не се спазва ограничението за отчуждаване на имот до 25% от неговата площ по чл. 16, ал.1 ЗУТ. Планът по чл.16, ал.7 ЗУТ /сега чл.16а/ е такъв по чл.110, ал.1, т.2 ЗУТ и той няма незабавно отчуждително действие и за него са неприложими изискванията за плана с такова действие по чл.16, ал.1-6 от закона. В зависимост от предвижданията му то настъпва или по реда на чл.17 ЗУТ-със сключване на окончателния договор, или по реда на ЗДС и ЗОБС вр. чл.205 ЗУТ, респ. чл.209 ЗУТ - чрез отчуждаване за изграждане на обекти на публична собственост.

Кога е налице план по чл. 16 ЗУТ и кога е необходимо отчуждително производство по чл.205-209 ЗУТ - **Решение № 96 от 25.07.2017 г. по гр.д. № 4112/2016 г., I г.о. - за съпоставката между чл. чл. 205 - 209 ЗУТ и чл. 16 ЗУТ, за юридическите факти, при осъществяването на които и за момента, от който настъпва отчуждителният ефект на влезлия в сила подробен устройствен план (ПУП) за урегулираните с него улици** - Съгласно чл. 14, ал. 1 ЗУТ, с подробен устройствен план (ПУП) се урегулират улици, както и квартали и поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване. По този начин се определя съответното предназначение на част от земната повърхност. Субектът, който следва да придобие правото на собственост върху реализираната въз основа на предвижданията на ПУП улица се определя от предназначението,

т. е. от отреждането по плана, но самото право се придобива след проведено по предвидения в закона ред отчуждаване на имота, засегнато от това предвиждане. Отреждането на имот за определени нужди с подробен устройствен план не представлява основание за придобиване право на собственост. Такова основание не представлява и самото фактическо реализиране на мероприятиято. Общината (или държавата) придобиват правото на собственост върху определената част от съответния имот след заплащане на обезщетение (аргумент от чл. 21, ал. 1 ЗОБС), след което става собственик и на реализираната върху тази част от имота улица.

С ПУП за регулация на улици (чл. 110 ЗУТ) съответните имоти се регулират като такива, предназначени за обекти на публична собственост (чл. 112 ЗУТ), както и уличната мрежа (чл. 112, ал. 2, т. 9 ЗУТ). Съгласно чл. 205, ал. 1 ЗУТ обаче въз основа на влезлия в сила ПУП недвижими имоти, собственост на юридически или физически лица, могат да бъдат отчуждавани по реда на ЗДС и ЗОБС за обекти - публична собственост на държавата и общината за изграждане и реконструкция на транспортната техническа инфраструктура, преустройства на транспортно-комуникационни мрежи и съоръжения, включително улици. Чл. 209, ал. 4 ЗУТ изрично предвижда, че частта от поземления имот се счита отчуждена от деня на изплащане на паричното обезщетение. До този момент, дори улицата да е била частично прокарана, имотът не може да се счита общинска собственост, тъй като предвиденият в закона придобивен способ, не се е осъществил. По силата на чл. 2, ал. 1, т. 1 ЗОБС общината придобива право на

собственост върху съответния обект само след надлежно проведено отчуждаване, ако към момента на отреждане на имота за съответното мероприятие негов собственик е физическо или юридическо лице.

Придобивният способ по чл. 16 ЗУТ се осъществява при различни предпоставки. Чл. 16, ал. 1 ЗУТ предвижда, че с ПУП за територии с неурегулирани поземлени имоти се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, като за осъществяване на тези предвиждания с влизане в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определени с плана, но не повече от 25 %. Това прехвърляне не е безвъзмездно. По силата на чл. 16, ал. 4 ЗУТ, в тези случаи на всеки собственик на недвижим имот общината със заповед определя равностоен урегулиран имот.

Съпоставката между двата придобивни способа налага извод, че предвиденият в чл. 16 ЗУТ произтича от специална правна норма. Правилата по чл. 205 - 209 ЗУТ се отнасят до отчуждаването по ЗДС и ЗОБС, когато предвижданията се осъществяват с планове по чл. 15, ал. 2 ЗУТ. Тогава частта от поземления имот, собственост на физическо или юридическо лице, засегната от предвиждането по плана, се счита отчуждена и става общинска собственост от деня на изплащане на паричното обезщетение. Регулирането по чл. 16 ЗУТ се извършва за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена регулация. Тогава частта от поземления имот, собственост на физическо или

юридическо лице, засегната от предвижданията по плана, се счита отчуждена и преминава в собственост на общината от момента на влизане в сила на заповедта за ПУП. Когато предвиждането се осъществява с плана по чл. 15, ал. 2 ЗУТ, дори частта от имота да е завзета фактически, а улицата - прокарана, имотът не може да се счита общинска собственост, докато не се е осъществил и последният юридически факт от придобивния способ - изплащане на обезщетението на физическото или на юридическото лице. Когато предвиждането се осъществява с плана по чл. 16 ЗУТ, вещно-транслативното действие на ПУП настъпва с влизането на заповедта в сила, а фактическото завземане на имота от общината е без значение за нейната легитимация като собственик. Изложеното обобщава това, което е прието в решение № 18/ 08.02.2013 г. по гр. д. № 583/ 2012 г., ВКС, II-ро ГО и в решение № 371/ 28.07.2010 г. по гр. д. № 1007/ 2009 г., ВКС, IV-то ГО.

### 3. Урегулиране по чл.17 ЗУТ

Урегулиране на имотите при съобразяване на имотните им граници, установени с кадастралната карта или с кадастралния план.

- чл.17, ал.1 ЗУТ - основното правило е, че вътрешните граници на урегулираните имоти съвпадат с вътрешните имотни граници, така както са определени в кадастралната карта или в наличния кадастрален план, респ. карта на възстановената собственост. С плана се фиксират останалите характеристики на УПИ - конкретно предназначение за всеки УПИ, показателите на застрояването му, допустими дейности в него, характера и начина на застрояване, ограниченията

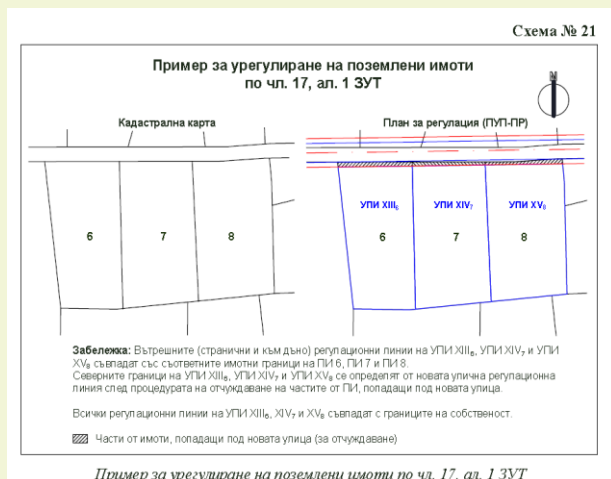
във връзка с разполагане на сградите, мрежите и съоръженията в имота.

В случаите, когато имотите имат достъп до улица и уличнорегулационната линия съвпада с имотната граница.

В случаите обаче, когато неурегулирания имот няма достъп до път, или се налага съществуващият път/улица да бъде разширен и благоустроен, уличнорегулационната линия не съвпада с имотната граница, като собствеността върху реалната част, която попада под трасето на новопроектираната улица се запазва до провеждана на отчуждителна процедура по ЗОБС.

Следователно уличнорегулационната граница може да съвпада или не с имотната граница, но винаги се определя спрямо прилежащата улица /съществуваща или новопроектирана/.

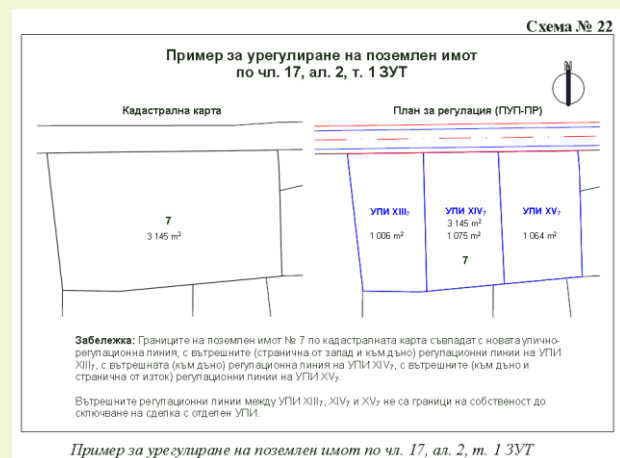
\*Пример:



- чл.17, ал.2 ЗУТ - урегулиране без спазване на имотни граници, но само по съгласие на пряко заинтересованите собственици /същото правило е в сила и при изменение на вече одобрени ПУП, включително тези от преди влизане в сила на ЗУТ, чието действие се запазва/.

а. Образуване на самостоятелни УПИ от един неурегулиран поземлен имот, като всеки УПИ може да има различно конкретно предназначение и площ. Спецификата е, че част от регулационните граници на новите УПИ няма да съответстват на имотните граници на неурегулирания имот. Имотните граници, съответстващи на вътрешните регулационни линии на новите УПИ, ще възникнат, след като в резултат на разпоредителна сделка или делба, се обособят нови поземлени имоти, собственост на различни лица - в това се изразява прилагането на плана за регулация по чл.17, ал.2 ЗУТ

\*Пример:



б. Упълномеряване на имоти до необходимите размери по чл.19 ЗУТ въз основа на предварителен договор с нотариално заверени подписи със собственика на съседен имот за прехвърляне собствеността на площта, необходима за изпълномеряване /чл.17, ал.3 ЗУТ/.

Договори за реални части от поземлени имоти са предвидени и от нормите на чл.15, ал.3 и чл.17, ал.3 ЗУТ когато се извършва присъединяване на част от поземлен имот към съседен такъв с цел

създаване на нови урегулирани поземлени имоти, или че предмет на договора е образуването на съсобствен урегулиран поземлен имот от два или повече съседни самостоятелни поземлени имоти. Това са предварителни договори по смисъла на чл.19 ЗЗД като изискуемата форма е писмена с нотариална заверка на подписите. Те имат за цел да ангажират собствениците с подписването на окончателна разпоредителна сделка със съответните имоти при сбъждане на едно отлагателно условие, а именно – одобряването и влизането в сила на подробен устройствен план. В предварителните договори задължително следва да се упомене, че сключване на окончателния договор може да се извърши след влизане в сила на съответния подробен устройствен план. При сключване на окончателния договор се проверява дали е влязъл в сила подробния устройствен план, което се удостоверява от техническата служба на общината чрез скица от влезлия в сила план.

За сключване на договор за доброволна делба на урегулиран поземлен имот в случаите в които имотът се разделя на два или повече дяла или част от него се присъединява към съседен имот е необходим одобрен проект за изменение на ПУП по съгласие на всички съсобственици.

**Разлика между упълномеряване по ЗТСУ и ЗУТ**

**ЗТСУ** - упълномеряват се маломерни имоти чрез придаване на реални части от съседни имоти с цел образуване на дворищнорегулационен парцел за жилищно и вилно застрояване с размери /повърхност и лице/, отговарящи на изискванията на чл.28 и чл.29 ЗТСУ или чл.54 ППЗТСУ-за малкоетажно

жилищно застрояване. Упълномеряват се както маломерни упълномерими имоти, т.е. такива, чиято повърхност и лице са близки, но недостатъчни са самостоятелно урегулиране в парцел, така и имоти, които във връзка с предвижданията за обществени мероприятия са станали маломерни, тъй като части от тях са предвидени за отчуждаване. Чл.29 ЗТСУ /преди изменението му в ДВ бр.34/2000 г./ урежда случаите на маломерни имоти, когато няма условия за тяхното упълномеряване и отреждането на самостоятелни парцели за тях. Преценката е на администрацията, изработваща плана и съгласието на собствениците не се изисква.

**ЗУТ** - терминът упълномеряване има по-широко съдържание. Упълномеряване по чл.17, ал.2, т.2 ЗУТ винаги е налице, когато във връзка с образуване на УПИ, съобразно с конкретното му предназначение и режим на устройство, е необходимо в границите му да бъдат включени реални части от съседни поземлени имоти. Не се съдържат ограничителните изисквания на ЗТСУ относно размерите на придаваемите части. Тези размери зависят от целесъобразността на градоустройствените предвиждания и от постигнатото предварително споразумение между заинтересуваните съседи. Може да се извърши само при сключен предварителен договор между съседите. Придобиването на собствеността става след сключване на окончателния договор.

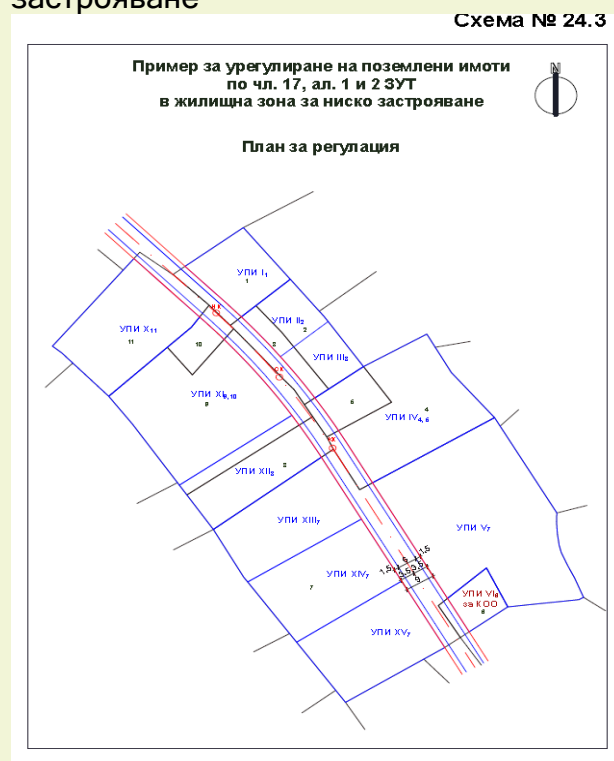
в. Създаване на съсобствен УПИ - чл.17, ал.2, т.3 ЗУТ - чрез включване на два или повече съседни имота или реални части от тях в границите на новообразуван УПИ. Допустимо е въз основа на подписан предварителен договор с нотариална заверка на подписите,

сключен въз основа на изготвен проект за подробен устройствен план. Одобряването на ПУП обаче не води до възникване на съсобственост между собствениците на съседните поземлени имоти или реални части от тях, включени в регулационните граници на новообразувания УПИ. Преобразуването на реалната собственост върху поземлените имоти или реални части от тях в съсобственост върху УПИ ще се извърши след сключване на окончателния договор след влизане в сила на плана.

В тази хипотеза правната теория и практиката на администрацията приема за допустимо урегулиране и застрояване на поземлени имоти в общ УПИ без учредяване на съсобственост, доколкото това не е забранено от закона и отговаря на икономическия интерес на собствениците /ще могат да застроят имотите си без спазване изискванията за отстояния до страничните граници към съседа, с който са се съгласили за общо урегулиране/. Приема се, че когато предвиденото застрояване позволява разполагането на няколко самостоятелни сгради в кадастралните граници на отделните имоти, урегулирането, при което регулационните граници са проведени по външните имотни граници на поземлените имоти, включени в УПИ, се изразява в определяне на общ устройствен режим - конкретно предназначение, плътност и интензивност на застрояването, характер и начин на застрояване и линии на застрояване, които се отнасят за целия УПИ, а конкретното застрояване в отделните поземлени имоти, включени в неговите граници, се решава с плана за застрояване. Счита се, че в този случай ще бъде достатъчно собствениците на отделните поземлени имоти, включени в

регулационните граници на новообразувания УПИ, да уредят отношенията си по повод застрояването, ползването и стопанисването на имотите, без да е необходимо задължително да учредяват съсобственост върху новообразувания УПИ. ПУП установява ограниченията на правото на собственост, произтичащи от устройствения режим на съответните поземлени имоти, но характерното е, че тези ограничения и специфични изисквания към устройството и застрояването на отделните ПИ, включени в границите на общия УПИ, се установяват по волята на собствениците им. Приема се, че волеизявлението на собствениците може да бъде изрично, чрез подписване на споразумение между тях или мълчаливо. В този случай плана ще се счита приложен с изграждането на предвидените сгради и съоръжения.

\*Пример: план за регулация и план за застрояване





придобивна давност, достатъчно е частите, на които се разделя по този начин парцелът, да са с размери, при които съгласно действащите разпоредби, залегнали в § 39-46 ППЗПИНМ, могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели, без да е нужно предварителното им обособяване по законен ред в самостоятелни парцели.

Следователно при действието на ЗПИНМ е допустимо да се извършват сделки с реална част от парцел, както и такава да се придобива по давност, щом реалната част и остатъка от парцела могат да се обособят в самостоятелни парцели.

Отношенията във връзка с правните сделки или давността с реални части от парцел при действието на ЗПИНМ са **преуредени с със ЗТСУ**.

чл. 181. (1) Изтеклата до влизане в сила на този закон /ДВ, бр. 29 от 10.04.1973 г.; в сила от 01.06.1973 г./ придобивна давност върху реално определени части от дворищнорегулационни парцели запазва действието си, ако частите, предмет на владението, и останалите части от парцела могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели по правилата, които са действували досега, или съгласно този закон и правилника за неговото приложение.

(2) Правни сделки за реално определени части от дворищнорегулационни парцели, сключени до влизане в сила на този закон, са действителни, ако частите, предмет на сделката, и останалите части от парцела могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели по правилата, които са действували досега или съгласно този закон и правилника за неговото приложение. Това се отнася и за сключените до влизане в сила на този закон предварителни договори за такива

части от дворищнорегулационни парцели.

(3) Когато в случаите по предходните алинеи не е допустимо да бъдат обособени самостоятелни парцели, приема се, че е придобита идеална част, съответстваща на реално определената част от парцела. Споровете относно размера на съответстващите идеални части от парцела се решават по съдебен ред.

(4) Одобрени до влизане в сила на този закон дворищнорегулационни планове могат да бъдат изменявани и по едностранно искане на пряко заинтересуваните собственици при условията и по реда, посочени в правилника за приложението на този закон.

Разпоредбата на чл.181, ал.3 от ЗТСУ с обратна сила урежда действието на придобивната давност върху реално определени части от парцели, както и вещно транслативния ефект на правни сделки с такива части в случаите, в които тези реални части, както и останалата част от парцела не отговарят на изискванията за площ и лице за самостоятелно урегулиране. Съгласно тази разпоредба, когато до влизането в сила на ЗТСУ е изтекла придобиваната давност върху реално определени части от даден парцел, приема се, че е придобита идеална част, съответстваща на реално определена част от парцела, като новата правна уредба е противоположна на нормите на чл.39 и 40 ЗПИНМ.

Пример: договор за покупко-продажба от 1951 г. или владение върху 100 кв.м. от парцел X-198 целия от 750 кв.м. Приема се, че са придобити чрез сделка или по давност 100/750 ид.ч. от парцела.

**ЗТСУ - Чл. 59.** Реално определени части от дворищнорегулационни парцели не

могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност.

Чл. 60. Собствеността на дворищнорегулационен парцел може да се прехвърля и върху него могат да се учредяват вещни права и когато обезщетението за частите, които се придават от имоти на други лица, още не е платено. Актовете на административни и съдебни органи, издадени по отношение на праводателя във връзка с регулацията, са задължителни и за приобретателя.

Разпоредбата на чл.59 ЗТСУ, който е в сила от 1.VI.1973 г., не допуска придобиването по давност на реално определени части от дворищнорегулационни парцели. Чл.181, ал.1 ЗТСУ запазва действието на изтеклата до влизането на същия закон в сила придобивна давност върху реално определени части от дворищнорегулационни парцели, ако частите, предмет на владението, и останалите части от парцела могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели по правилата, които са действали дотогава, или съгласно ЗТСУ и правилника за неговото приложение. А съгласно чл.183, ал.3 ЗТСУ в случаите по предходните алинеи, когато не е допустимо да бъдат обособени самостоятелни парцели, приема се, че е придобита идеална част, съответстваща на реално определената част от парцела. Но това са разрешения, както се посочи по-горе, само за изтекла придобивна давност до влизането в сила на ЗТСУ, т.е. до 1.06.1973 г.. При действието на ЗТСУ, не е допустимо придобиването на идеални части от дворищнорегулационни парцели чрез владение върху реално определени части от парцели, независимо дали двете части могат да се урегулират самостоятелно или не.

При действието на чл.59 ЗТСУ владението върху реални части от парцел не води до придобиване по давност на идеални части - решение № 3/20.04.2012 г. по гр.д. № 724/2011 г. на ВКС, II г.о.

**Забраната по чл.59 ЗТСУ-отм. не се прилага за:**

- имоти на частни лица, отредени за обществени мероприятия - Решение № 221/23.10.2014 г. по гр.д. № 843/2014 г., I г.о. - Разпоредбата на чл. 59, ал.1 ЗТСУ/ отм./ в редакцията й ДВ бр. 29/1973 г. до изменението в ДВ бр.34/2000 г., забранява придобиването чрез правни сделки или по давност на реално определени части от дворищнорегулационни парцели. Това са парцели, образувани с дворищнорегулационния план, за индивидуално и кооперативно жилищно строителство и за вилно строителство във вилните зони и курортните места /чл. 52 ППЗТСУ-отм./ чрез урегулиране на пълномерни имоти, чрез упълномеряване на маломерни имоти чрез придаване на разполагаеми части от съседни имоти или чрез урегулиране на имоти или части от тях в общ /съсобствен/ парцел. Отреждането на терени, необходими за мероприятия на държавата, общините и юридическите лица, както и за обществено жилищно строителство, е предмет на застроителния и регулационен план за обществени мероприятия - чл.22 ЗТСУ/ отм./. Този план не попада в приложното поле на забраната по чл. 59, ал.1 ЗТСУ /отм./. За разлика от дворищнорегулационния план, планът за обществените мероприятия, няма пряко отчуждително и вещноправно действие. Собствениците на имоти, необходими за мероприятия на държавата и общините, запазват



собствеността си върху тях в кадастралните им граници до влизане в сила на заповедта по чл. 95 ЗТСУ /отм./, за отчуждаване. При отреждане на терен за мероприятиято, включващ няколко имота, с факта на отреждането последните не губят своята юридическа самостоятелност и правото на собственост върху тях не се трансформира в съсобственост върху общия парцел при условията на чл. 31 ЗТСУ/ отм./. Цитираната разпоредба е приложима само за общи /съсобствени/ парцели по дворищнорегулационен план, но не и за парцели за обществени мероприятия. До влизане в сила на заповедта по чл. 95 ЗТСУ/ отм./ тези имоти могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки, на делба и на придобивна давност.

- неурегулирани имоти в населените места - Решение № 219/10.12.2015 г. по гр.д. № 1716/2015 г., I г.о. - дали разпоредбата на чл. 59, ал. 1 ЗТСУ/ отм./ се прилага и по отношение на неурегулирани с дворищнорегулационен план имоти - Назначената по делото съдебно - техническа експертиза е установила, че за територията, в която се намира процесния имот № 209, м. "Кочмар", има изработени кадастрални планове от 1968 г., от 1988 г., от 1998 г., и план на новообразуваните имоти, интегриран в кадастралната карта на район "Младост". По кадастралния план от 1968 г., при действието на който е извършено дарението в полза на Мария Вартанова, имотът е заснет с пл.№ 75 и има площ 1 697 кв.м .

Към този момент е в сила разпоредбата на чл. 59 ЗТСУ/ отм./, в редакция преди изменението в ДВ бр.34/2000 г., съгласно която реални части от дворищнорегулационни парцели не могат да се придобиват чрез

правни сделки или по давност. При действието на ГПК от 1952 г. е формирана практика на ВКС по приложението на чл. 59 ЗТСУ/ отм./, с която безпротиворечиво се приема, че забраната за придобиване на реално определени части се отнася само за дворищнорегулационни парцели, а не и за неурегулираните с дворищнорегулационен план имоти. В този смисъл напр. решение № 117 от 28.09.1990 г. по гр.д. № 137/90 г. на ВС, 5-чл. състав, решение № 1102 от 29.12.2008 г. по гр.д. № 4818/07 г. на ВКС, II г.о. На основание чл. 291 ГПК настоящият състав намира тази практика за правилна. С дворищнорегулационния план от неурегулираните дотогава недвижими имоти се образуват дворищнорегулационни парцели за индивидуално и кооперативно жилищно строителство и за вилно строителство, които следва да отговарят на определени в закона минимални изисквания за площ и лице. Целта на забраната за извършване на разпоредителни сделки и за придобиване по давност на реални части от дворищнорегулационни парцели е да се избегне влошаване на възможността за осъществяване на предвиденото с плана строителство както в парцела, предмет на разпоредителната сделка, така и в съседните парцели. Очертанията и размерите на недвижимите имоти преди регулацията не влияят върху осъществяването на градоустройствените предвиждания, поради което и в ЗТСУ/ отм./ няма норма, забраняваща извършването на разпоредителни сделки с реални части от такива имоти.

Нормата на чл.59 ЗТСУ е изменена с ПЗР на ЗКИР в сила от 1.01.2001 г., ДВ бр.34 от 2000 г.

**Чл.59.** (1) 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.

(2) Правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 28, а оставащата част отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице или също се присъединява към съседен имот.

С това изменение на чл.59 ЗТСУ **за пръв път се въвежда забрана** за извършване на правни сделки и придобиване по давност на **реални части от неурегулирани имоти** в границите на населените места щом същите не могат да се урегулират самостоятелно с оглед изискванията за минимална площ и лице и не е налице изключението на ал.2 едната реална част да се присъедини към съседен имот, а другата да може да се урегулира самостоятелно. Тази забрана е свързана с възможността за бъдещо урегулиране на имотите, доколкото с измененията на ЗТСУ в сила от 1.01.2001 г. отпада и непосредственото отчуждително действие на дворищно-регулационния план и и при урегулирането се следват границите на правото на собственост.

С изменението на ЗТСУ от ДВ бр.34 от 2000 г. се създава нов чл.182 б - (Нов - ДВ, бр. 34 от 2000 г., в сила от 1.01.2001 г.) (1) В срока по чл.182а, ал.1 реално определени части от дворищнорегулационни парцели не

могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност.

(2) Правилото на ал.1 не се прилага в случаите, когато реално определените части и останалите части от дворищнорегулационния парцел отговарят на изискванията за минимални размери, определени с правилника за прилагане на закона, или когато реално определената част отговаря на изискванията за минимални размери, а останалата част (части) се присъединява към съседен парцел.

Срокът по чл.182а, ал.1 ЗТСУ е влизане в сила на ЗКИР. Тъй като изменението на ЗТСУ и ЗКИР влизат в сила на една и съща дата - 1.01.2001 г., то чл.182б ЗТСУ няма практическо приложение.

**Чл. 200.** (1) 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.

(2) Правилото на ал.1 не се прилага в случаите, 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.

**Чл. 17.** (1) Извън случаите по чл.16 с подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници.

Нормата на чл.200, ал.1 ЗУТ възпроизвежда текста на нормата на чл.59, ал.1 ЗТСУ в редакцията от ДВ бр.34/2000 г., като запазва забраната за придобиване чрез правни сделки или по давност на реални части от неурегулирани поземлени имоти в

урбанизирана територия, ако същите не отговарят на изискванията за минимални размери по чл.19 ЗУТ или не отговарят на условията едната реална част да се присъедини към съседен неурегулиран поземлен имот, а другата да може да се урегулира самостоятелно.

**Решение № 195 от 30.06.2014 г. по гр.д. № 1279/2013 г., II г.о. - може ли да бъде предмет на съдебна делба поземлен имот, който е реално определена част от урегулиран поземлен имот в границите на населено място, след като съгласно чл.200, ал.1 ЗУТ 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 ЗУТ -** Съгласно разпоредбите на чл. 200, ал.1 от Закона за устройство на територията 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. Според ал.2 на чл.200 ЗУТ правилото на ал.1 не се прилага в случаите, 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. Текста възпроизвежда разпоредбите на чл.59 ЗТСУ/отм./ в редакцията с изменението по Д.в.бр.34/2000 г. Анализа на тези разпоредби налага извода, че законодателят придава значението на годен обект на право на собственост на реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания, които отговарят на

изискванията за минимални размери по чл.19 и не попадат сред изключенията, предвидени в ал.2 на чл.200 ЗУТ. Освен това с посочените разпоредби законодателят придава и правно значение на владението осъществено по отношение на реално определени части от поземлени имоти. Настоящият съдебен състав намира, че след като реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания, отговарящи на изискванията за минимални размери по чл.19 ЗУТ и които не попадат сред изключенията на ал.2 на чл.200 ЗУТ могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност то тези реално определени части от поземлени имоти могат да са предмет на съдебна делба.

Ограниченията по чл.200 ЗУТ касаят само урбанизирани територии.

Кои територии са урбанизирани: Урбанизираните територии включват територията на населени места и селищни образувания, определена с общ устройствен план.

**§ 5, т.6 ДР ЗУТ "Територия на населено място" е селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.**

Закон за административно териториалното устройство на Република България - Чл. 3. ал. (4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 154 от 1998 г.) Селищните образувания са територии извън строителните граници на населените места, устроени за осъществяване на специфични функции, които са определени със строителни граници, но нямат постоянно живеещо население.

Чл. 22. (1) Територията на селищното образувание се определя от неговите

строителни граници. Селищното образувание е разположено на територията на едно или повече населени места и няма самостоятелно землище.

Според практиката на ВАС дали даден обект представлява селищно образувание се преценява въз основа на бележите, посочени в легалното определение на чл.3 ЗАТУРБ. Единния класификатор на административно-териториалните и териториални единици съдържа статистическа информация и няма нито конститутивно действие, нито обвързваща доказателствена сила при преценката дали даден обект представлява териториална единица по смисъла на закона.

В ЗУТ липсва правна норма, аналогична на чл.182б ЗТСУ в сила от 1.01.2001 г. в хипотеза на присъединяване на реална част от урегулиран поземлен имот към съседен имот /ал.3 на чл.200 е отменена/.

Нормата на чл.200, ал.2 ЗУТ урежда хипотеза, в която реална част от поземления имот се присъединява към съседен имот, а останалата реална част може да се урегулира самостоятелно според изискванията на чл.19 ЗУТ. С оглед препращането към чл.17 ЗУТ следва, че тази хипотеза е приложима само при неурегулираните поземлени имоти в урбанизирани територии. Следователно реална част от урегулиран поземлен имот в урбанизирана територия, която не отговаря на изискванията за самостоятелно урегулиране, не може да се присъедини към съседен поземлен имот, дори и остатъка от владения имот да отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ.

**Решение № 102/ 30.05.2016 г. по гр.д. № 5728/2015 г., I г.о. - възможно ли е в**

*хипотезата на чл.200 ЗУТ да се придобие по давност реална част от УПИ в границите на селищно образувание без за тази реална част да са налице изискванията на чл.19 ЗУТ, както и следва ли реалната част да се присъединява към съседен имот по реда на чл.17 ЗУТ, за да се приеме, че не е необходимо да бъдат спазени изискванията на чл.200, ал.1 ЗУТ или е достатъчно фактическото ѝ присъединяване по силата на упражнено давностно владение - Реална част от имот, която не отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ може да бъде присъединена към съседен чрез придобиване на правото на собственост чрез правна сделка или по давност по реда на чл.17 ЗУТ само ако и двата имота не са урегулирани. Присъединяване на реални части от урегулирани поземлени имоти към съседен имот, ако тези части не отговарят на изискванията на чл.19 ЗУТ, може да се извърши само по реда на чл.15 от същия закон.*

При проследяване съдебната практика по приложението на чл.200 ЗУТ следва да се отчита, дали юридическите факти са осъществени или решението е постановено при приложението на чл.200, ал.3 ЗУТ - отменена ДВ бр.36 от 2004 г.

### Обобщение:

1.10.1949 г. - 1.06.1973 г. - допустимо е придобиване на реални части от дворищнорегулационен парцел чрез правни сделки или по давност, ако частите отговарят на изискванията за самостоятелно урегулиране - чл.40 ЗПИНМ

-  
правни сделки или давностно владение  
върху реални части от

дворищнорегулационен парцел, които не могат да се урегулират самостоятелно са основание за придобиване на идеална част от собствеността на парцела - чл.181, ал.3 ЗТСУ

1.06.1973 г. - 31.03.2001 г. - недопустимо е придобиване чрез правни сделки или по давност на реални части от дворищнорегулационен парцел.

от 1.01.2001 г. - ограничения за придобиване чрез правни сделки или по давност на неурегулирани имоти.

от 31.03.2001 г. - допустимо е придобиване чрез правни сделки или по давност на реални части от урегулирани или неурегулирани поземлени имоти в урбанизирани територии, които части могат да се урегулират самостоятелно.

- допустимо е придобиване **чрез правни сделки или по давност** на реална част от неурегулиран поземлен имот в урбанизирани територии, която не може да се урегулира самостоятелно и се присъединява към съседен неурегулиран поземлен имот, щом остатъка от имота ще може да се урегулира самостоятелно.

- допустимо е придобиване **чрез правни сделки** на

реална част от урегулиран поземлен имот в урбанизирани територии, която не може да се урегулира самостоятелно, а се присъединява към съседен урегулиран поземлен имот, щом остатъка от имота отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ.

- недопустимо е придобиване **по давност** на реална част от урегулиран поземлен имот в урбанизирани територии, която не може да се урегулира самостоятелно, а се присъединява към съседен урегулиран поземлен имот, дори и остатъка от имота отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ.

- допустимо е придобиване чрез правни сделки или по давност на реална част от урегулиран поземлен имот, ако два или повече поземлени имота са урегулирани при действието на ЗУТ с общ УПИ по съгласие на техните собственици без създаване на съсобственост, респективно ако е отпаднало отчуждителното действие на дворищнорегулационен план, създал съсобствен парцел на основание чл.29, ал.1 ЗТСУ-отм. без да е изменен ПУП.