

ПРОТОКОЛ

№ 10

гр. Чепеларе, 22.01.2024 г.

РАЙОНЕН СЪД – ЧЕПЕЛАРЕ в публично заседание на двадесет и втори януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Сона В. Гарабедян

при участието на секретаря Емилия К. Сивенова

Сложи за разглеждане докладваното от Сона В. Гарабедян Гражданско дело № 20225450100158 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 13:30 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ Х. Г. Г., редовно и своевременно призван, не се явява. Представява се от адв. С. Х. Г. – Т. – АК – Б., надлежно упълномощена, с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИЦИТЕ „*“ ООД, ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ К. В. Б., Г. Е. Г., Р. П., М. В. К., Д. И. Д., В. Г. Д., А. М. И. И Д. Н. Г., редовно и своевременно призвани, не се явяват. Представяват се от адв. Р. – АК – С., надлежно упълномощена, с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ М. А. Н. – И., редовно и своевременно призвана, не се явява и не изпраща процесуален представител в съдебно заседание.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ИНЖ. Р. Х. К., редовно и своевременно призвана, се явява лично. Постъпило е заключение по назначената съдебно-техническа експертиза с вх. № 2638/03.10.2023 г. по ел. поща на съда и такова с вх. № 2645/04.10.2023 г., в оригинал.

Съдът е извършил проверка относно призоваването на страните, като: ищецът Х. Г. Г. е получил призовката на 22.11.2023 г., чрез адв. Г. – Т.; ответниците „***“ ООД, представлявано от К. В. Б., Г. Е. Г., Р. П., М. В. К., Д. И. Д., В. Г. Д., А. М. И. И Д. Н. Г. - на 22.11.2023 г., чрез адв. Р.; ответникът М. А. Н. – И. – 23.11.2023 г.; вещото лице инж. Р. К. – на 21.11.2023 г.

АДВ. Г.-Т.: Моля да се даде ход на делото.

АДВ. Р.: Моля да бъде даден ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки по даване ход на делото, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

СЪДЪТ докладва постъпила по делото съдебно – техническа експертиза, изготвена

от вещото лице инж. Р. К., с вх. № 2645/04.10.2023 г. в оригинал.

АДВ. Г.-Т.: Запознати сме с експертизата. Моля да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

АДВ. Р. Запознати сме с експертизата. Моля да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ИНЖ. К.: Представям справка декларация.

Съдът **УВЕДОМЯВА** страните, че представената от вещото лице справка декларация е за сумата в размер на 400,00 лв., колкото е и размерът на определения и внесен депозит.

Сне се самоличността на вещото лице, както следва:

Р. Х. К., ** години, ***, ***, ***, без родство и дела със страните по делото.

Съдът напомни на вещото лице за отговорността по чл. 291 от НК, същото обеща да даде заключение по съвест и знание.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ ИНЖ. К.: Поддържам така депозираното от мен заключение.

С оглед становището на страните, съдът намира, че следва да пристъпи към изслушване на вещото лице инж. Р. К., която е депозирила по делото заключение по назначената съдебно-техническа експертиза с вх. № 2645/04.10.2023 г.

Въпрос на адв. Г.-Т.: Заключение е обективно, пълно, достатъчно ясно обосновано въз основа на приложените към него документи – приложения към заключението. Имам само един въпрос във връзка с приложенията и те касаят посочените площи на гаража. Говоря за приложение № 1, № 2 и № 3. Навсякъде където има гараж, има отбелязани площи, които са различни. Интересувам се тези площи какво касаят – полезна площ или застроена?

Вещото лице инж. К.: По принцип, обикновено архитектите на проектите нанасят светлите площи на помещенията. Не съм правила изчисления от проектите каква е площта, но понеже имам за задача да измеря гаража и спорното помещение, това което съм записала в експертизата е на базата на моите измервания и изчисления. Затова дори не съм правила сравнение какво излиза по моите площи и тези в проекта.

Въпрос на адв. Г.-Т.: Вие давате полезна площ.

Вещото лице инж. К.: Да, аз винаги ги записвам полезна и застроена площ. Отбелязала съм с цветовете полезната площ, без да взимам предвид половинки или цели зидове, където се полага, за да се определя застроена площ. Затова съм ги очертала така като полезна, а не застроена площ. Не мога да отговоря тези записани в проекта какви са. Не съм правила изчисления. Светла, полезна и нетна площ е едно и също. Даже мисля, че в § 5 беше записана нетна площ, но то е все едно и също. Значи очертанието по стените на помещението, вътрешните части на стените е полезна площ.

АДВ. Г.-Т.: Нямам други въпроси към вещото лице.

Въпрос на адв. Р.: В нотариалния акт, с който „***” ООД се легитимира като собственик от 2019 г., като съдържание на самостоятелния обект са посочени складове и предверие. Има ли друго предверие освен това процесното предверие?

Вещото лице инж. К.: Само за момент, че аз не го помня наизуст. Говорим за нотариалния акт за гаража ли?

АДВ. Р.: Да.

Вещото лице инж. К.: Аз не съм го цитирала. Цитирала съм само апартамент № **. Дали може да погледна нотариалния акт, защото не го помня наизуст?

Съдът **ПРЕДОСТАВЯ** възможност на вещото лице да се запознае с нотариалния акт от 2019 г., намиращ се на л. 87 от делото.

Вещото лице инж. К.: Ако трябва да отворим приложение № 1, това е първоначалният проект, където няма складови помещения. В приложение № 2 има промени по време на строителството. В гаража са обособени три складови помещения, ако това се има предвид в нотариалния акт, а предверие не знам кое са имали предвид. Дали това, едното спорно процесно помещение, отбелязано на приложение № 2 с червено, не мога да кажа.

Въпрос на адв. Р.: Друго предверие има ли?

Вещото лице инж. К.: Сега, това е проектът в приложение № 2. На място, тук, тази врата не е изпълнена в продължение на зида, а е дръпната малко напред. Аз дори това съм го мерила. Дръпната е напред на 5 м. от този зид. Дали това имат предвид под предверие, не знам.

Въпрос на адв. Р.: Говорим за предверие по документи.

Вещото лице инж. К.: Ами не знам. Тази стена тук (вещото лице посочва източната стена на приложение № 2 към заключението) я няма и вратата е на 5 м. Стената няма продължение, а вратата е изместена 5 м. на изток. Няма вече втора врата, за да бъде предверие.

Въпрос на адв. Р.: И няма втора врата?

Вещото лице инж. К.: Няма втора врата.

Въпрос на адв. Г.-Т.: И се получава нещо като предверие, там на място говорим?

Вещото лице инж. К.: Не, не. Аз не мога да го нарека предверие. На място е вратата, ролетна врата.

Въпрос на адв. Г.-Т.: Това пространство, което се получава, какво е?

Вещото лице инж. К.: Ами просто от него се влиза, но няма друга врата, за да бъде предверие. Не мога да кажа кое са имали предвид като предверие.

АДВ. Г.-Т.: Госпожо съдия, бих искала да обърна внимание, че към 2019 г. в кадастралната карта и в нотариалния акт е описан самостоятелен обект гаражът, а нашето помещение има друг самостоятелен номер и вещото лице го констатира.

Вещото лице инж. К.: В кадастралната карта са нанесени всички тези помещения. При промяна на кадастралната карта, трите помещения, които са зачертани в приложение № 4, се обединяват. Това става едно общо помещение, като тези се елиминират, а това остава като помещение № 5.

Въпрос на адв. Р.: В удостоверение по чл. 202 от ЗУТ също е записано „складови помещения и машинно предверие”.

Вещото лице инж. К.: Да, аз съм го записала така, но в делото удостоверение по чл. 202 от ЗУТ не е пълно, а е частично. Би трябвало да бъде за всички самостоятелни обекти. И аз съм записала тук, че в проекта по чл. 202 от ЗУТ, одобрен на *** г. във фаза „Екзекутивен проект”, имаме гараж със записана площ 179,04 кв. м., складове със записана площ 17,32 кв. м. и машинно при общи части.

Въпрос на адв. Р.: Аз Ви питам за удостоверението по чл. 202 от ЗУТ, което е приложено по делото, и което не е за проекта.

Вещото лице инж. К.: В него не знам дали имаше записано „складови помещения”.

Съдът **ПРЕДОСТАВЯ** възможност на вещото лице да се запознае с удостоверението по чл. 202 от ЗУТ, приложено на л. 96 от делото.

Вещото лице инж. К.: Имам някакъв спомен, че удостоверението беше само за апартаменти. Ами машинно предверие е това, което в проекта е записано като „машинно”. Въпросното, процесното помещение е в червено, записано е като машинно в приложение № 2. Удостоверението е от *** г. и екзекутивът на приложение № 2 е от *** г., където е и гаражът и трите складови помещения. Просто така са го написали – „машинно предверие”.

Въпрос на адв. Р.: В служебната бележка, която е дадена от госпожа К., която е правила таблицата за определяне на площите, касае само този обект?

Вещото лице инж. К.: Това е станало при някаква промяна, която е касала само един обект. Първо, гаражът е разделен на три складови помещения. В таблицата за определяне на площите, на л. 92 от делото, са записани паркоместа от №1 до № 5 и това е само за паркоместа от № 1 до № 5. Включила е квадратурата на помещение № 5, посочено на схема № 15-451141-23.05.2019 г., намираща се на л. 93 от делото. Когато са обединявани складовете и вече по друг начин са минали промените по чл. 154 от ЗУТ. Тя е визирала това, което е процесното помещение, като в нейната служебна бележка е записано „помещение 5”, а в нотариалния акт е „машинно предверие”. Става въпрос за едно и също помещение.

Въпрос на адв. Р.: Приключих с въпросите по експертизата, но можете ли да се ангажирате със становище какво обхващат всъщност идеалните части от общите части на сградата, които се претендират от ищеца?

Вещото лице инж. К.: В документа за собственост на ищеца към апартамент № ** в процесната сграда е записано от какво се състои, каква е квадратурата и право на собственост върху съответните идеални части от общите части, равняващи се на 9,59 кв. м., като не говорим за земята. Не мога да се ангажирам да кажа тези 9,59 кв. м. какъв процент представляват от общите части, но те са от общите части за цялата сграда. Това се вижда в таблицата за площообразуване или ценообразуване, в която са включени всички самостоятелни обекти в сградата. Там е записана и общата квадратура на общите части. От тази таблица се изчисляват и припадащите се идеални части първо като процент от общите части и после с този процент се определя припадащата се квадратура от общите част на всеки самостоятелен обект. В случая, не мога да кажа процентното съотношение, защото не знам колко квадратни метра са общите части на сградата. Плюс това, по време на промените някъде има добавяне на самостоятелни обекти. Значи просто трябва да бъде последната таблица преди всякакви промени. В отделните редове и графи се записват тези данни. Тя обикновено се поръчва от инвеститора и би трябвало той да си я съхранява. Би трябвало да я представят и на Общината по местонахождение на имота, за да могат да се издават удостоверенията по чл. 202 от ЗУТ, защото в проектите не се записва застроената площ на съответния самостоятелен обект. Инвеститорът би трябвало да я пази. Понеже работя и съм собственик на една фирма, която се занимава с тази дейност, когато предаваме такива

таблицы, те са съпроводени с комплект чертежи с очертани, както и в заключението съм очертала, с различни цветове самостоятелните обекти. Имаме едно правило, че при нас остава също едно такова копие и до момента си го пазим. В случая, опитах се да я намеря тази таблица, но не успях да я намеря нито в Общината, нито в Службата по кадастър. Опитах се да говоря и с колежката. Тя каза, че е правена преди 20 години и не знае дали си я е запазила. Затова не мога да кажа точно какво е. Моето мнение като строителен специалист е, че би трябвало в документите за собственост да се записва процентът. Може да се добавят и квадратните метри, но в съответствие със Закона за управление на етажната собственост, всеки собственик на самостоятелен обект участва в управлението на общите части съразмерно с припадащите се части. Когато трябва да разпределяте пари, извършвали сте някакъв ремонт за 1 000 лв. например, как ще го разпределите на квадратни метри? По - лесно е да се разпределя по проценти и тези проценти на самостоятелните обекти трябва да дават 100 %. Забелязвам напоследък, в много нотариални актове някои инвеститори не го съблюдават много, което после създава затруднения.

Въпрос на адв. Р.: Бихте ли ни обяснили още един път, макар че и по други дела сте ни го обяснявали много пъти, но да го има и в този протокол, по какъв начин точно се определят общите части в един обект, който е нов? Кои помещения ще се включват в общите части, кои ще остават самостоятелна собственост? Как се определя това нещо?

Вещото лице инж. К.: Съгласно всички нормативни документи – и ЗУТ, и ЗС, и ЗУЕС, е казано: Помещенията, които по предназначение са общи за сградата влизат в квадратурата на общите части. Аз като човек, който прави такова площообразуване, винаги сядам с инвеститора и за всяко ниво определяме кои са самостоятелните обекти, защото някои от инвеститорите не могат дори да четат чертежи и след това по нива, на всеки етаж се знае застроената площ на етажа. Изчислява се застроената площ на всеки самостоятелен обект и разликата е застроената площ на общите части. Общи части са стълбищата за достъп до етажите, коридори за достъп до всеки самостоятелен обект, асансьори, ако има, и ако има други помещения - за чистачка, машинно и други. Накрая е казал законът, може да не го разберат хората от нашата сфера, защото е записано, че всеки самостоятелен обект участва и общите части се определят на база цената му, съотнесена в общата цена на сградата. Понеже сега ние не правим с цена на квадратен метър, това е било по времето когато цената на строителната работа е била държавна и е определяна от държавата, спазваме всички други изисквания – коефициент на изложение на съответния имот, разположение във височина, височина на самия етаж, за стопанските помещения дали са вкопани, надземни или полувкопани, дали имат прозорци, имат различни коефициенти и оттам вече се определя общата площ и се събират квадратурата на застроения обект с квадратурата било тя полезна, било тя застроена на складовото помещение. Това е една квадратура „х”. Събира се на всички самостоятелни обекти и се вижда всеки самостоятелен обект какъв процент е от тази квадратура. Това нещо отива в графата за проценти, които трябва задължително да се засекат на 100 %. Прави се засичане по хоризонтала и вертикала и вече като имаме общата застроена площ на общите части в сградата, вече на всеки самостоятелен обект се определя във връзка с този процент. Това трябва да го прави колежката госпожа К.. Тя ми е бивша

колежка и е работила точно в такъв отдел. И до ден днешен се допитвам до старите колеги, когато е по – специфичната сградата, защото сградите са много различни. По принцип така се определя. Навремето, когато са се определяли по закона първо по една тарифа за недвижими, после наредба за държавните имоти. Имаше една наредба за базисните пазарни цени на недвижимите имоти, която се премести в Правилника за приложение на Закона за държавната. Там е казано „отношение на цени”. И пак така - тази застроена площ с всички съответни коефициенти на самостоятелен обект умножена с цената на квадратен метър, стойността на СМР-то, пак така се прави. Събира се с цената на стопанското помещение, било то в подземни или тавански, някъде ги има и двете и накрая се прави това съотношението да се види общата стойност, как е съотнесена цената на имота към общата стойност. Всичко става в тази таблица със засичане на вертикални и хоризонтални редове. На мен ми направи впечатление, че тази домоуправа, фирмата, когато са имали събрание, това изчетох – там някъде са записани идеалните части като проценти, някъде като квадратни метри. Не знам колегите как се оправят. Какво би могло да се направи – ако се съберат всички документи, на всички собственици в сградата, и ако във всички има записани квадратни метри от общите части, от там да се направи някакво заключение и евентуално да се преизчисли. Обаче може да се допусне грешка, защото не знам кой документ в кой момент е издаден и как е записано. Може да не може да се изпълни 100 % или да даде повече от 100 %. Друго не ми идва на ума в момента, което би могло да се направи, защото и не знам дали във всички документи е записана квадратурата или има документи само с процент. Струва ми се, че и в кадастъра когато търсих това удостоверение по чл. 202 от ЗУТ от 2006 г., беше само за апартаменти. А тук има гаражи, магазини. После има промени – от един голям гараж са станали три гаража. Може да стане такова нещо. Тогава този големия гараж, който е направен на три му се делят неговите проценти, припадащи се идеални части на трите самостоятелни обекта. Може, когато от един се направи. Ако се събират два, се събират техните.

Въпрос на адв. Р.: Както в случая К. е направила по отношение на идеалните части в гаража.

Вещото лице инж. К.: Да, тук касае само това, само този самостоятелен обект. Въпросът е технически.

Въпрос на адв. Г.-Т.: Въпросният проект, който сте коментирали с оцветените общи части, който е за цялата сграда, по чл. 202 от ЗУТ. Как са упоменати квадратурите на всеки един самостоятелен обект и оцветените площи в гаражите?

Вещото лице инж. К.: Да, тук ги има. Обаче нали помните, че в предишно дело точно срещу тези апартаменти - № **, тези две помещения бяха самостоятелен обект? Нали те бяха едните, а другите бяха за спорния коридор.

Въпрос на адв. Г.-Т.: Не. Аз говоря да се използва като за база за сравнение.

Вещото лице инж. К.: Аз лично не бих се хванала да го направя, защото може да се допусне грешка. По – скоро, по – реалното би било ако се намерят на всички собственици документите. Говоря от техническа гледна точка. Не съм могла да я намеря тази таблица. В интерес на истината е доста голяма тази таблица.

АДВ. Г.-Т.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Моля да се приеме заключението на вещото лице.

АДВ. Р.: Нямам повече въпроси към вещото лице. Моля да се приеме заключението на вещото лице.

С оглед изразените становища на процесуалните представители на страните, съдът намира, че следва да приеме и приобщи към доказателствата по делото изслушаното в днешното съдебно заседание заключение с вх. № 2645/04.10.2023 г. по допуснатата съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж. Р. К., като на вещото лице следва да се изплати сумата в размер на 400,00 лв. от внесения от ищцовата страна депозит, за което следва да му бъде издаден разходен касов ордер.

Ето защо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИОБЩАВА към доказателствата по делото изслушаното в днешното съдебно заседание заключение с вх. № 2645/04.10.2023 г. по допуснатата съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж. Р. К..

ДА СЕ ИЗПЛАТИ на вещото лице сумата в размер на 400,00 лв. от внесения от ищцовата страна депозит, за което да му бъде издаден разходен касов ордер.

АДВ. Г.-Т.: Нямаме други доказателствени искания към момента.

АДВ. Р.: Нямаме други доказателствени искания на този етап.

Съдът счита, че исковата молба е нередовна и към настоящия момент. Въпреки всички иски и уточнителни молби, подадени от ищцовата страна, тя е останала нередовна, тъй като нито в обстоятелствената ѝ част, нито в петитума са посочени процентите, които ищецът твърди, че притежава в общите части на сградата.

Съдът констатира, че в тази връзка нередовен е и предявеният несамостоятелен иск по чл. 537, ал. 2 от ГПК, по отношение на който отново нито в обстоятелствената част, нито в петитума са посочени процентите, които ищецът твърди, че притежава в общите части на сградата, респективно в процесната част, за която се твърди да е обща такава.

С оглед гореизложеното, съдът намира, че следва да остави без движение исковата молба на основание чл. 129, ал. 4 от ГПК, като се укаже на процесуалния представител на ищеца в 2-седмичен срок от днес да отстрани горепосочените нередовности в исковата молба, включително и в частта по предявения иск по чл. 537, ал. 2 от ГПК.

Ето защо, съдът

О П Р Е Д Е Л И:

На основание чл. 129, ал. 4 от ГПК **ОСТАВЯ БЕЗ ДВИЖЕНИЕ** исковата молба.

УКАЗВА на процесуалния представител на ищеца, в 2-седмичен срок от днес, да посочи процентите, които ищецът твърди, че притежава в общите части на сградата, касаещо исковата молба в частта по предявения иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК, във вр. с чл. 54,

ал. 2 от ЗКИР, с преписи за ответната страна в 2 екземпляра.

УКАЗВА на процесуалния представител на ищеца, в 2-седмичен срок от днес, да посочи процентите, които ищецът твърди, че притежава в общите части на сградата, респективно в процесната обща част, касаещо предявеният несамостоятелен иск по чл. 537, ал. 2 от ГПК, с преписи за ответната страна в 2 екземпляра.

ПРЕДУПРЕЖДАВА ищцовата страна, че при неотстраняване на нередовностите в указания срок, съдът ще прекрати производството по делото в тези му части.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14,22 часа.

Съдия при Районен съд – Чепеларе: _____

Секретар: _____