

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 19836

гр. ..., 07.08.2022 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ**, в закрито заседание на седми август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20221110107834 по описа за 2022 година

**Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.**

Образувано е по постъпила искова молба от ..... против Столична община.

В срока по чл. 131 ГПК по делото е постъпил отговор на исковата молба от ответниците.

Страните са представили писмени доказателства, които са относими, необходими и приемането им е допустимо.

Следва да бъде уважено искането на ишците за допускане на съдебно-техническа експертиза, вещото лице по която да отговори на поставените в исковата молба въпроси след запознаване с приложените по делото доказателства, намиращите се при ответника книжа и оглед на имота на място. На вещото лице следва да се укаже да изготви два варианта на втория поставен въпрос със съответното графично изображение: 1/ като се съобрази с методиката по предвидения в чл. 22, ал. 7 ЗУТ ред за определяне на прилежащите площи, а именно Приложение №1 към чл.21 от Наредба № 7 от 2003г., издадена на осн. чл.13, ал.1 и пар.18, ал.1 от ЗР на ЗУТ и 2/ да изготви вариант, като отговори на въпроса, съобразявайки единствено вида и предназначението на сградата.

Следва да бъде насрочено съдебно заседание за разглеждане на делото.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**ПРИЕМА** представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства по опис, обективиран в същите.

**ДОПУСКА** изготвянето на съдебно-техническа експертиза, вещото лице по която да отговори на поставените задачи в исковата молба въпроси след запознаване с приложените по делото доказателства, намиращите се при ответника книжа и оглед на имота на място, като по втория поставен в исковата молба въпрос изготви два варианта със съответното графично изображение: 1/ като се съобрази с методиката по предвидения в чл. 22, ал. 7 ЗУТ ред за определяне на прилежащите площи, а именно Приложение №1 към чл.21 от Наредба № 7 от 2003г., издадена на осн. чл.13, ал.1 и пар.18, ал.1 от ЗР на ЗУТ и 2/ да изготви вариант, като отговори на въпроса съобразявайки единствено вида и предназначението на сградата.

**НАЗНАЧАВА** за вещо лице по съдебно-техническата експертиза ..... – специалност: геодезия, .....; ж.к. ....

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит за изготвяне на СТЕ в размер на **700,00 лв.**, вносим от ищите в едноседмичен срок от получаване на съобщението.

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за разглеждане на делото за **27.10.2022 г. от 09:30 ч.**, за когато да се призоват страните.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение, като на ищеца се изпрати и препис от отговора на исковата молба и приложенията към него, както и препис от влязлото в сила разпореждане № 49942/06.06.2022 г.

Да се призове вещото лице след представяне на доказателство за внесен депозит.

**СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД** по делото, както следва:

Предявен е иск с правно основание **чл. 64 ЗС** за определяне на частта от имота, необходима на ищите като собственици на построената в него сграда, която да може да ползват за използването на постройката според нейното предназначение.

Ищите твърдят, че са собственици на  $\frac{1}{2}$  ид. част от имот с планоснимачен № ..... от квартал 87, местност „.....“ по плана на гр. ... и поземлен имот (ПИ) с идентификатор ..... по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „.....“ (СО), одобрени със заповед N° РД-18-50/02.11.2011г. на Изпълнителния директор (ИД) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) с адрес: гр. ..., район „.....“ Твърди се, че собственик на останалата  $\frac{1}{2}$  ид. част от имота е Столична община, но те са носители на вещно право на строеж върху идеалните части на общината.

Твърди се още, че са собственици и на сграда с идентификатор .....1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район ....., одобрени със заповед N9 РД-18-50/02.11.2011г. на ИД на АГКК с адрес: гр. ..., район „.....“ Правата си на собственост върху ПИ и сградата удостоверяват с решение № 173/03.02.1998г. на Върховният административен съд, Второ отделение по адм. дело № 863/1997 г., нотариален акт за дарение на недвижим имот ....., том II, рег. N ....., дело № 200/1999г. и нотариален акт N 10, том VI, рег. № ....., дело № 918/2005г.

Твърди се, че с писмо рег. индекс .....(01)/05.02.2002г. кметът на СО ..... изразил съгласие по чл. 183 от ЗУТ (ДВ. бр. 1/2001г.) ищите да построят нежилищна сграда до 80 кв. м. и двоен гараж - 40 кв. м., в ПИ с идентификатор № ....., съгласно издадената виза за проучване и проектиране от 14.12.01 г. (съгласувана с Дирекция „Архитектура и градоустройство“) на основание чл. 140, ал. 2 вр. чл. 50 ЗУТ.

Счита, че в съсобствен ПИ собственикът може да отстъпи право на строеж върху своите идеални части, а не върху чуждите, поради което ответникът е отстъпил правото на строеж върху общинската част от ПИ с идентификатор № .....

С оглед реализираното право на строеж, искат съдът да определи земята, която е необходима за използването на сграда с идентификатор N .....1 според нейното предназначение. Считат, че приложимата методика за определяне на необходимата площ, е разписаната в Приложение N 1 към чл. 21 от Наредба № 7 от 2003г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ). Сочат, че сграда с идентификатор № .....1 е със застроена площ от 119,35 кв. м. и е построена на основание на съгласието, изразено в писмо рег. индекс .....(01)/05.02. 2002 г. на кмета на СО, визата за проучване и проектиране от 14.12.2001 г., издадена от главния архитект на район ..... и разрешения за строеж N9 95/29.11.2002г. и № 31/19.09.2005г. издадени от същия административен орган. Съгласно тези документи твърдят, че: □

- източната оградаща стена на сграда с идентификатор N .....1 е с дължина 10,85 м. и е на средно разстояние 3,16 м ( $3,27+3,06:2$ ) от източната имотна граница на ПИ с идентификатор N .....;

- южната оградаща стена на сграда с идентификатор № .....1 е с дължина 11 м. и е разположена почти в средата на ПИ с идентификатор N .....;

- западната оградаща стена на сграда с идентификатор N .....1 е с дължина 10,85 м. и е на разстояние 1,79 м. от западната имотна граница на ПИ с идентификатор N..... и на средно разстояние  $2,65(2,83+2,5:2)$  м. от изграденният на място пешеходен тротоар по бул. .... който е част от ПИ с идентификатор № .....;

- северната оградаща стена на сграда с идентификатор № .....1 е с дължина 11 м. и е разположена до северната имотна граница на ПИ с идентификатор № ..... с имотните граници на ПИ с идентификатор N ..... и ПИ с идентификатор № .....

Сочат, че ПИ с идентификатор N ..... и ПИ с идентификатор № ..... са собственост на Столична община. Считат, че необходимата площ за използването на сградата, като се вземе предвид методиката от Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7 от 2003г. е равна на  $131,1(43,7 \times 3)$  кв. м. Съгласно учреденото право на строеж застроената площ на сграда с идентификатор № .....1 е 119,35 кв. м. Сочат, че площта на учреденото (отстъпено) право на строеж плюс площта на земята, необходима за използването на сграда с идентификатор № .....1 според нейното предназначение е равна на  $250,45 (119,35+131,1)$  кв.м. Конкретизират, че предмет в настоящото производство са единствено са линиите (границите) и площта на земята, необходима за използването на сграда с идентификатор N9 .....1 според нейното предназначение. Изчисляват, че площта на ПИ с идентификатор N ..... е 336 кв. м. Приравнени към квадратни метри  $\frac{1}{2}$  идеални части от този имот, собственост на СО съответстват на 168 кв. м. От тези 168 кв. м. сочат, че 119,35 кв. м. са заети от застроената площ на сграда с идентификатор N .....1, като остават 48,65 кв. м. свободна площ от земята собственост на СО, която не е достатъчна за нужните 131,1 кв.м. площ на земята, необходима за използването на процесната сграда според нейното предназначение. Считат, че няма изискване посоченото право на ползване на бъде в границите на един ПИ, има изискване правото на ползване да бъде в земя на собственика на земята, отстъпил на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя. Ето защо, намират, че в земята, необходима за използването на сграда с идентификатор № .....1 според нейното предназначение трябва да бъде включена и част от земята на ПИ с идентификатор N ..... и част от земята ПИ с идентификатор № ....., които са собственост на СО. Сочат конкретен начин на определяне на площ от всички страни на сградата.

Поради тези и останалите подробно изложени съображения, молят съда да уважи предявения иск, като определи линиите (границите) на земята, която е необходима за използването на сграда с идентификатор N .....1 с адрес, гр. ..., район ,..... според нейното предназначение, както следва:

1 Откъм западната оградаща стена на сградата линиите(границите) да бъдат на средно разстояние 2,65 м. от тази оградаща стена до изграденният на място пешеходен тротоар по бул. .... или **евентуално** - откъм западната оградаща стена на сградата линиите(границите) да бъдат на разстояние 1,79м. от тази оградаща стена до западната имотна граница на ПИ с идентификатор N .....

2. Откъм източната оградаща стена на сградата линиите (границите) да бъдат на средно разстояние 3,16 м. от тази оградаща стена до източната имотна граница на ПИ с идентификатор N ..... или **евентуално** - откъм източната оградаща стена на сградата линиите(границите) да бъдат на средно разстояние 3 м. от тази оградаща стена.

3. Откъм северната оградаща стена на сградата линиите (границите) да бъдат на разстояние 6м. от тази оградаща стена или **евентуално** - да бъдат на средно разстояние 3 м. от тази оградаща стена. Претендират разноси.

В срочно постъпил отговор ответникът оспорва предявения иск. Признава, че с ищите са съсобственици на процесния недвижим имот при права  $\frac{1}{2}$  част за ищите и  $\frac{1}{2}$  част за ответника. Признава и факта, че със споразумение от 06.07.2001 г. между СО - ..... и ищите и писмо изх. № ...../05.02.2002 г. на кмета на Столична община е изразено съгласие за построяване на нежилищна сграда до 80.00 кв. метра и дв. гараж от приблизително 40.00 кв. метра, съгласно издадена виза за проучване и проектиране от 14.12.2001 г., съгласувана с Дирекция „Архитектура и градоустройство” на основание чл.140, ал.2 от ЗУТ във връзка с чл.50 от ЗУТ. Сочи, че на ищите е било издадено Разрешение за строеж № 95 от 29.11.2002 г. за едноетажна нежилищна сграда с магазини за промишлени стоки и гараж със ЗРП 119.35 кв. метра с поетапно изграждане /първи етап с временен покрив на кота +3,38/. Твърди се, че в хода на строителството е било преустроено в заведение за обществено хранене - „Кафе-сладкарница със сладкарска работилница” и функционира като заведение за хранене. Поддържа се, че нито по време на строителството, нито по време на експлоатацията на обекта, Столична община, респективно ..... по никакъв начин не е затруднявала и възпрепятствала ползването на сградата от ищите. Напротив, сочи, че същите са обсебили целия имот, а от южната страна на нежилищната сграда е изграден навес без разрешение за поставяне/строеж.

Счита, че в случая не може да бъде приложен чл.21 от Наредба № 7 от 2003 година за ПНУОВТУЗ и приложение № 1 към същата, тъй като тя се отнася и прилага при урегулиране и реструктуриране на жилищни комплекси и за сгради изградени съгласно действащите застроителни планове. Излага се, че сградата на ищите е временна по чл. 50 от ЗУТ и нейното запазване е до прилагане на действащия застроителен план. Поради тези и останалите изложени съображения моли предявения иск да бъде отхвърлен.

#### **По иска по чл. 64 ЗС:**

В тежест на ищите по предявения иск е да докажат, че са собственици на процесната постройка, построена върху земя, собственост на ответника, както и доколко е необходимо ползването на земята и в каква нейна част с оглед използването на постройката според нейното предназначение.

При доказване на горното, в тежест на ответника е да установи, че с акта, с която е отстъпено правото на строеж, е постановено друго, за което не сочи доказателства.

**ОТДЕЛЯ** на осн. чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото фактите, че: 1/ ищите са съсобственици на процесния недвижим имот при права  $\frac{1}{2}$  част за ищите и  $\frac{1}{2}$  част за ответника; 2/ че със споразумение от 06.07.2001 г. между СО - ..... и ищите и писмо изх. № ...../05.02.2002 г. на кмета на Столична община е изразено съгласие за построяване на нежилищна сграда до 80.00 кв. метра и дв. гараж от приблизително 40.00 кв. метра, съгласно издадена виза за проучване и проектиране от 14.12.2001 г., съгласувана с Дирекция „Архитектура и градоустройство” на основание чл.140, ал.2 от ЗУТ във връзка с чл.50 от ЗУТ; 3/ че на ищите е било издадено Разрешение за строеж № 95 от 29.11.2002 г. за едноетажна нежилищна сграда с магазини за промишлени стоки и гараж със ЗРП 119.35 кв. метра с поетапно изграждане /първи етап с временен покрив на кота +3,38/; 4/ че ищите са собственици на процесната сграда.

**ПРИКАНВА** страните към доброволно уреждане на спора, с което могат да спестят време и разходи.

Определението не подлежи на обжалване.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_