

# ПРОТОКОЛ

№ 62

гр. Чепеларе, 21.03.2024 г.

**РАЙОНЕН СЪД – ЧЕПЕЛАРЕ** в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Славка Гемишева

при участието на секретаря Емилия Сивенова  
Сложи за разглеждане докладваното от Славка Б. Гемишева Гражданско дело  
№ 20225450100159 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 10:00 часа се явиха:

Ищците С. М. А. и К. М. К., редовно уведомени по реда на чл. 56, ал. 2 от ГПК, се явяват лично и с адв. Т. Д., с пълномощно по делото.

Ищцата Е. Н. К., редовно уведомена по реда на чл. 56, ал. 2 от ГПК, не се явява. От нейно име се явява адв. Т. Д., с пълномощно по делото.

Ищците Е. М. К. и Г. М. К., редовно и своевременно уведомени, не се явяват. От тяхно име се явява адв. Н. П., с пълномощно по делото.

Ответникът И. М. К., редовно уведомен по реда на чл. 56, ал. 2 от ГПК, не се явява.  
Представява се от адв. И. С., с пълномощно по делото.

Явяват се вещите лица инж. И. Г. М. и инж. А. К. П., редовно и своевременно призовани.  
Постъпило е заключение с вх. № 724/13.03.2024 г., в срока по чл. 199 от ГПК.

**Адв.Д.:** Моля да дадете ход на делото.

**Адв.П.:** Моля да се даде ход на делото.

**Адв.С.:** Моля да бъде даден ход на делото.

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

## **О П Р Е Д Е Л И:**

### **ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

Съдът **ДОКЛАДВА** постъпило заключение по назначената комплексна съдебно-техническа и оценъчна експертиза с вх. № 724/13.03.2024 г., изготвено от вещите лица инж. И. М. и инж. А. П..

**Адв.Д.:** Моля да се пристъпи към изслушване на вещите лица.

**Адв.П.:** Моля да се пристъпи към изслушване на вещите лица.

**Адв.С.:** Моля да се пристъпи към изслушване на вещите лица.

Сне се самоличността на вещите лица, както следва:

**ИНЖ. И. Г. М.** на \*\* години, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, без родство и дела със страните по делото.



поставят в дял заедно със съответния обособен УПИ? Дали, източната реална половина, която е допусната до делба, както и стопанските сгради на североизток, могат да бъдат обособени в отделен дял или отделни дялове или местоположението им е такова, че предполага те да са единствено в новообразуваните УПИ-та и да се поставят в дял заедно с тях? Това също е въпрос за изясняване.

**Вещото лице инж.М.:** Аз проиграх такъв вариант. Ако ми беше поставена задача не да се оформи дялът, както е формиран за И. К. в допусната делба по отношение на имот с пл. № \*\* от 555,20 кв. м., включваща площта по нотариален акт плюс 2/10 ид. ч. от имота, започнах да разработвам вариант, в който приех, че границата в северната част минава по калкана на двата самостоятелни обекта в жилищната сграда по посока север-юг на едно минимално отстояние от източната страна на стопанската сграда – да речем два метра. Опитах се да изчисля една площ като се срещнат двете граници. Свързах ги там, където е стената. Направих си една чупка, където има една подпорна стена в имота. Като клигнах на компютъра и видях каква площ се получи-огромна, и започнах да режа от този контур между жилищната и стопанската сграда и почти стигнах до границата със западния имот. И като погледнеш скицата, този имот на нищо не прилича. Почти е прищипан. Отделно, минималната площ към стопанската сграда, минималната площ към жилищната сграда и остава една пътека да ги свърже. Такъв имот е абсурден. В акта пише, че през 1984 г. е била представена скица. Даже се чудя каква ще е тази скица. Сигурно ще е като тази, която изчертах и не мога да приема, че такъв имот може да има. Тези 342,00 кв. м., ако трябва да се проектират като проектен имот, да се направи един имот с тази квадратура, почти ще се получат два имота, които се свързват с една пътека. Ще включва частта към жилищната сграда, частта към стопанската сграда и една малка пътека, за да бъде площта точно 342,00 кв. м., както е по нотариален акт за И..

**Въпрос на адв.Д.:** Не Ви задавам изобщо въпрос за И. К.. Въпросът е могат ли тези сгради, които са допуснати до делба-източната половина от жилищната сграда и двете стопански сгради, да бъдат отделни дялове? Могат ли да бъдат отделно поставени в дял извън новообразуваните УПИ-та, в които попадат?

**Вещото лице инж.М.:** Не може. Направени са УПИ-та и съм казал, че УПИ \*\*, по отношение лице към обслужваща улица, е даже с намален размер с допустимата 1/5. Другият има голямо лице и площта му също е по-голяма отколкото е за главна улица, но не е целесъобразно да се раздели. Двете сгради ще си останат заедно. В началото, точно това споменах, че стопанските сгради не могат да се обособят по калкана в тези УПИ-та. В този дял, който се оформи за И. К., има и част от жилищна сграда, има и стопанска.

**Въпрос на адв.Д.:** Посочил сте, че статутът на подхода откъм осова точка \*\*\*, в посока юг, граничещ с имот с пл. № \*\* е за пешеходни улици, тротоари. Установено ли е, тази площ, която е предвидена за пешеходни улици и тротоари, чия собственост е? Чие е правото на собственост?

**Вещото лице инж.М.:** По принцип, като се гледа кадастралният план и от едната страна и от другата, тази пешеходна част свързва двете улици – главната от север и обслужващата от юг. Изчертана е като път в кадастралния план. В кадастралните планове няма установена практика отделни сегменти от тези пътища, съобразени да речем с обхвата на една улица, която носи съответното име и административния адрес на прилежащите имоти, да се вписват и да им се слагат планоснимачни номера. Например, нашата улица „\*\*\*“ има начало и край. В картата, началото и края на тази улица се обозначава и на същата се слага идентификатор. В кадастралния план такава практика не е установена - отделни сегменти от пътищата да са обособени по този признак, да им се слагат планоснимачни номера и да се вписват в разписна книга. Когато няма планоснимачен номер в кадастралния план на имот, то съответно няма как да се впише собственост. Затова мога само да кажа, че тези пътища би трябвало да са общи. От гледна точка на кадастъра, трябва да има планоснимачен номер и

записна собственост. В случая, тази пътека преминава в улицата от север и в улицата от юг. Няма запис на собственост. По принцип, е за обществено ползване и предполагам, че е общинска собственост. Ако някой има претенции, то ще трябва да поиска това да се отрази в кадастралния план като негова собственост. След като се оформи като имот, ще получи планоснимачен номер и ще бъде вписан на някакво основание.

**Въпрос на адв.Д.:** На юг, тази площ, която е заключена между имотната граница на имот с пл. № \*\* и съответно уличната регулационна линия, може ли да кажете чия собственост е и част от какво е тази площ – част от имота, част от УПИ-то ли е, от улицата ли е, от какво е? Площта е заключена между червената и черната линия в приложената към заключението скица № 1.

**Вещото лице инж.М.:** Червената линия е в обратната посока на имот с пл. № \*\*. След като е извън имот с пл. \*\*, това означава, че трябва да се каже кой е собственика на имота на юг от имот с пл. № \*\*. Има път по принцип, въпреки че не е показана и другата граница на пътя като кадастър и би трябвало тази част между двете линии да е придаваема част от пътя към УПИ \*\*. Тъй като няма данни, че е уреждана тази част, аз въобще не съм я включил в разпределението на дяловете.

**Въпрос на адв.Д.:** Питам за тази част, тъй като на практика тя отделя улицата от лицето на поземления имот и въпросът е има ли лице на юг в дял I и съответно в дял II?

**Вещото лице инж.М.:** Това разпределение трябва да мине през Община Чепеларе да се одобри ПУП и тъй като в УПИ \*\*, макар че се разпростира в границата на имот с пл. № \*\*, обаче ПУП-ът в дял II по отношение на тези граници, границите трябва да се удължат до уличната регулация. Преди да се одобри този ПУП, трябва да мине процедура по чл. 15 от ЗУТ - тази част, която се придава, да мине през Общински съвет да се получи разрешение да се продаде. Ако Общинският съвет не иска да го продава, хората имат право да поискат промяна на уличната регулация, която в случая не може да бъде отказана, тъй като не е за сметка на предвидената улица, а по-скоро тя ще бъде разширена. Това е алтернативата на чл. 15 от ЗУТ - или да се купи или да се промени уличната регулация. За да стане този вариант, който съм предложил, е необходимо да се мине през тази процедура.

**Въпрос на адв.С.:** Засегнахте частта с изградената подпорна стена, но всъщност има ли възможност за извършване на пешеходен достъп до имота, който е оформен в дял III, от северната страна, без извършване на каквито и да е строителни и монтажни дейности към, момента на огледа?

**Вещото лице инж.М.:** На скица № 2, приложена към заключението, се вижда, че подпорната стена не стига до края, както съм определил на дяловете, а идва до парцелната линия. Северната част на парцел II не е със стена. Тоест, пешеходно може да се мине в участъка, където няма стена. Технически това, което казвате, е възможно. Предвид това, че няма стена, аз оставих те да си организират този участък - в северозападния участък да си организират подход. И пак се излиза на улицата, ако целта е да могат да стигнат до улицата. Много е важно, когато се проектира, да ги има хоризонталите. Дал съм и котите в скицата. Вижда се даже, че котата на пътя отгоре и котата под стената е повече от 3,20 м. Като се преброят тези хоризонтални и се раздели разстоянието, ще се види един стръмен терен. Двата дяла – II и III, дали ще е единият дял с пет повече или пет по-малко за този подпът, няма никакво значение.

**Въпрос на адв.С.:** Коя улица имате предвид от заключението си, че е предвидена, но не е разкрита? Така сте се изразил и в обстоятелствената част.

**Вещото лице инж.М.:** На стр. 4 в заключението съм посочил следното изречение: „До него има улица, предвидена по регулационния план, но все още не е разкрита”. Моля да го премахнете, тъй като е останало неволно от предходно заключение. На стр. 3 от заключението, казвам, че е допустима нормата на чл. 19, ал. 2, т. 4 от ЗУТ. Моля да се чете:

чл. 19, ал. 1, т. 4 от ЗУТ.

**Въпрос на адв.С.:** Вие обяснихте цялата процедура, която следва да бъде предприета, за да приемем, че дял I има лице към улична регулация.

**Вещото лице инж.М.:** Дял I няма проблем с лицето.

**Въпрос на адв.С.:** Какво имате предвид?

**Вещото лице инж.М.:** Имам предвид, че лицето към улицата на дял I, макар и обслужваща с висок норматив на лице, има лице.

**Въпрос на адв.С.:** Тоест, при това положение, в този вариант, приемаме ли че дял I има лице към улична регулация?

**Вещото лице инж.М.:** Да, приемаме. Не се налага да се представя пешеходната улица като лице.

**Въпрос на адв.С.:** Ако се наложи, следва ли да се приеме, че има излаз и от северозападната страна?

**Вещото лице инж.М.:** Да, има излаз.

**Въпрос на адв.С.:** Тоест, и пешеходната улица, и обслужващата имат достъп до дял I?

**Вещото лице инж.М.:** Да, дял I има достъп и до пешеходната, и до обслужващата улица.

**Въпрос на адв.С.:** А лице съгласно по ЗУТ, да кажем?

**Вещото лице инж.М.:** И лице също има.

**Адв.Д.:** Въпросът беше малко подвеждащ и аз тук ще се намеся. Говорим за дял I, който има лице на две улици. Едната е на юг, а другата е на северозапад. За тази на юг говорихме условно, тъй като трябва да се проведе процедура. Когато казваме има лице, да казваме, че има лице на север, а на юг трябва да се проведе процедура, която преди малко обяснихте, че трябва да се проведе.

**Вещото лице инж.М.:** Тези процедури трябва да се провеждат когато няма изработен подробен устройствен план, най-малко план за улична регулация. Един имот се преценя дали ще има лице или не като имот, ако има излаз към път. Тогава се счита, че при едно урегулиране, лицевата му част към пътя ще стане лице към бъдеща улица, предвидена. Така че, ние разглеждаме имота без да се съобразяваме толкова с уличната регулация, нито с дворищната регулация. Границата между парцели I и II, виждате, че въобще не ги зачитаме, въобще не ги броим при определяна на дяловете. Дяловете се определят в рамките на имота. Ако беше засегнато от улична регулация, тогава щяхме да се съобразим и с уличната регулация. В решението за допускане на делба би трябвало да се каже, че се допуска до делба имотът, като се изключва частта в улична регулация при делба.

**Въпрос на адв.Д.:** Тоест, за лицето на юг на дял I поддържате ли казаното, че трябва да се извърши процедура, защото колегата попита, но не уточни за кое лице пита.

**Вещото лице инж.М.:** Абсолютно поддържам казаното.

**Въпрос на адв.С.:** Аз уточнявам и вещото лице отговаря. И следва отново да поясня: Ако не бъде проведена тази процедура, за която говорим, считате ли че парцелът, който се обособява в дял I има излаз към път, има лице към улица или към пешеходна алея, както се говори в ЗУТ?

**Вещото лице инж.М.:** Пак казвам, че това разпределение на дялове не може да се съобразява с частта пред имота, която досега се е придавала към отредените парцели II и III, тъй като не са уреджани сметки. При бъдещо регулиране, ще се включат и частите от този път и преди да бъде одобрен такъв проект за изменение на подробния устройствен план, ще трябва да се проведе процедурата по чл. 15 от ЗУТ. И това е лице от северозапад.

**Въпрос на адв.П.:** Имам въпрос по отношение на дяловете. Вие разработвали ли сте някакви други варианти, тъй като в дялове I, II и III сте ги комбинирали със съделителите, а дял IV остава съсобствен? Разработвали ли сте други варианти, по друг начин разпределени съделителите? Имам предвид обстоятелството, че примерно две от съделителките са сестри, а моите доверители са брат и сестра, а сте ги поставили в различни дялове. Работили ли сте върху друг вариант, в който съделителите да бъдат по друг начин комбинирани?

**Вещото лице инж.М.:** Не съм работил по други варианти за групиране на съделителите. Не мога да предполагам кой се е групирал по някакъв начин.

**Въпрос на адв.П.:** Имайки предвид идеалните им част, например в дял IV Е. К. и Г. К. имат по 1/10, те да не получат в този дял имот, а да отидат в един общ дял?

**Вещото лице инж.М.:** След като в мен възникна подозрение по отношение на частта от имот с пл. № \*\*, не исках да го вкарвам в нито един от дяловете II и III, тъй като ако възникнат претенции, ще се опорочи идеята за целия имот с пл. № \*\*. От такава гледна точка реших да не го вкарвам, защото 1 кв. м. от имот с пл. № \*\* да се вкарва в дял, който е преобладаващ за имот с пл. № \*\*, ако се появи претендент и каже, че там има собственост... Това го оставям да се изяснява. Общата площ на имот с пл. № \*\* е под 546,00 кв. м. Ако се раздели на два дяла съгласно нормата за УПИ, което да е с 500,00 кв. м. площ и 16 м. лице, това ще рече, че тези минимални норми, за да се образуват два дяла от имот с пл. № \*\*, той трябва да има площ 1000 кв. м. и лице 32 м. ако приложим това, че може да бъде намалено с 1/5, това ще рече, че лицето трябва да бъде около 412. Няма как. Тези 546,00 кв. м. като се разделят на две, се получават по 273,00 кв. м. Ако беше на главната улица, можеше да стане отдолу като се образуват два дяла от имот с пл. № \*\*. Но на тази улица не може да стане и не съм го вкарвал, както колегата е определял някакви отстояния от стопанските сгради от север като дъно на УПИ и е засегнал част от имот с пл. № \*\* в северна посока и за сметка на това е разширил имот с пл. № \*\* с част от имот с пл. № \*\* в западна посока. Всъщност, това кръстосване аз реших да го избегна и казах по какви съображения. Нищо не се постига по този начин. Ако направя както колегата е разширил дела на имот с пл. № \*\* в западна посока, няма да може да се получи и дял I, както е разработен сега, няма да може и абсолютно да се получи дял II, защото и без това е с лице по-малко от 16 м. Обяснявам го подробно, за да кажа, че няма как да се проиграе това нещо. Това, което съм предложил като вариант за делба е оптимален вариант и се спазват нормите на ЗУТ и съобразявайки писмото на Общинския съвет.

**Адв.Д.:** Нямам повече въпроси към вещото лице.

**Адв.П.:** Нямам повече въпроси към вещото лице.

**Адв.С.:** Нямам повече въпроси към вещото лице.

**Вещото лице инж.П.:** Поддържам заключението. Видях, че съм допуснала техническа грешка, която моля да коригираме. В изчислителните таблици на стр. 7 и стр. 8 от заключението, при копирането от програмата Excel във файл в Word, са се изместили графите. Това не се е отразило на последните цифри, крайната цифра си е такава. Представям по един екземпляр от стр. 7 и стр. 8, в който графите са правилно подредени. Оценила съм сградите като едно цяло, защото те влизат в даден дял. Земята я оценявам на кв. м. и я отнасям към всеки съответен дял. Съобразявам се с неговата големина, с неговите особености. Използвала съм две реални сделки, които съм успяла да открия. Едната реална сделка е за поземлен имот също в с. 3. от м. януари 2023 г., описан в последния ред в първата таблица на стр. 5 от заключението. Този имот се намира в самото начало на с. 3.. Процесният оценяван имот е малко отдалечен от центъра, но това няма никакво значение. Цените са едни и същи. Другата сделка, която съм използвала за сравнение при изготвяне на оценката е за сграда, която е в близост до този имот, с дворно място, с жилищна сграда и със стопанска сграда, което е описано в таблицата, за която се наложи корекция, на стр. 8 от

заклучението. Тази сделка е от м. август 2022 г. и за мен е доста добър ориентир за пазара в с. 3.. Видяла съм сградата и е почти същата като оценяваната. По два метода съм оценила дяловете в евро и по-надолу в таблицата, където са сравнителните стойности, цените са дадени в лева. Давам претеглена стойност, като на вещния метод давам 20 % тежест, а на пазарния подход – 80 % тежест. Логиката ми е, че наистина сградата е в много лошо състояние, има много функционални несъответствия – липса на вода и канал. За това бих могла да не дам никаква тежест на вещния метод, но в случая съм дала 20 %. Считам, че тази сграда трудно би могла да бъде пригодена и реализирана на пазара. Може да бъде реализирана на пазара единствено като част от земята. Цената на кв. м. ще бъде една и съща и за дяла на И. К., и за общия дял, който се дели. Гледайки скицата, виждам дял I и оценявам него. Ако разделим пазарната стойност на оценявания дял I – 14 343 лв. на площта на дела – 555,20 кв. м., ще получим цената на квадратен метър. Цената на този квадратен метър може да бъде умножена по 342,00 кв. м., върху които И. К. има права, и полученото да се приспадне от дял I. Пазарната стойност на дял I е изчислена на стр. 5 от заключението, във втората таблица. Тук е извършено цялото изчисление, като аз ползвам Excel. Наистина когато изчисля площта 555,20 кв. м. по 25,83 лв./кв.м., се получава 14 341 лева. Моля да приемете, че това е стойността на дял I във втората таблица на стр. 5 от заключението. В дял IV също се получава такава разлика. Моля сумата да се приеме, че е 16 211 лева за дял IV, в същата таблица. Другите дялове остават така. Като пазарен аналог съм дала и други оферти на имоти в села различни от с. 3.. Това бяха наличните оферти. Тези населени места, които съм ползвала са в О. Ч. и са сравними със с. 3.. В първата таблица на стр. 5 от заключението, за с. С. съм дала 100 % за морфология, което означава, че теренът е стръмен. В с. П. теренът е по-равен и намалям с 5 %. В с. Х. пак теренът е по-равен и пак намалявам с 5 %. Този корекционен коефициент, наречен морфология, отчита точно това – дали теренът е стръмен или равен. Затова давам по-висок процент при оценката, дори и да са в други населени места. В коригираните стойности се получават абсолютно еднакви. Смятам, че тази цена за земята в с. 3. е много точна.

**Адв.Д.:** Нямам въпроси към вещното лице.

**Адв.П.:** Също нямам въпроси към вещното лице.

**Адв.С.:** Нямам повече въпроси към вещното лице.

**Вещното лице инж.М.:** Представям справка декларация за възнаграждение и извършени пътни разходи и дневни, свързани с изготвяне на експертизата.

**Адв.Д.:** Госпожо председател, моля да приемете заключението на вещите лица М. и П., като компетентно изготвено такова.

**Адв.П.:** Също моля да се приеме заключението на вещите лица като компетентно изготвено.

**Адв.С.:** Също моля да приемете заключението.

Съдът счита, че следва да приеме към доказателствата по делото изготвеното заключение на вещите лица, като обективно, пълно и компетентно изготвено, поради което

## **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** към доказателствата по делото заключението по назначената комплексна съдебно-техническа и оценъчна експертиза, изготвено от вещите лица инж. И. М. и инж. А. П., депозирано с вх. 724/13.03.2024 г.

На вещите лица да се изплатят 600 лева от внесения по делото депозит, като 300 лв. бъдат платени на инж. М. и 300 лв. на инж. П..

**Адв.Д.:** Госпожо председател, моля, с оглед изпълнение на изискванията на чл. 201 от ЗУТ, скица № 1 към заключението на повторната комплексна съдебно-техническа експертиза и дори и цялото заключение, по преценка на съда, да бъде изпратено на главния архитект на О. Ч. за съгласуване на този вариант за подялба на процесните имоти от главния архитект,

каквото е изискването на закона и както е процедирано с вариант А, който е съгласуван и по предходното заключение.

**Адв.П.:** Не се противопоставям на това искане на колежката. Само може би трябва да се коригира: не съгласуване, а становище.

**Адв.С.:** Госпожо съдия, ако не го беше направила това доказателствено искане колегата, също държах и бих отправила такова. Така че, моля да бъде изпратено заключението по приетата днес експертиза за изразяване на становище по направеното предложение проект за делба на процесните имоти. Отделно от това, запозната съм и със становището, което О. Ч. изрази по повод мое искане и съгласуването на вариант № 2 от предходното заключение, изготвено от инж. А. С.. Голямо беше учудването въобще защо и по каква причина О.Ч. там не изрази становище по отношение на вариант № 1. Изчислили са, че става въпрос за собственост от 8/10 ид. ч., въпреки че решението за допускане на делба беше изпратено. Предвид това моля, ако приемете това доказателствено искане за основателно, да изискате повторно даване на становище за реалната поделяемост така, както е предложена във вариант № 1 от първото заключение на вещото лице.

**Адв.Д.:** Госпожо председател, първо правя възражение относно неспазване на преклузивните срокове. Писмото от главния архитект на О. Ч. е прието като доказателство по делото не в предходно, а в по-предходно съдебно заседание. В същото писмо на главния архитект, което е с вх. № 3456/12.12.2023 г., ясно е посочено, че са изпратени на гл. архитект скица-проект за делба във вариант № 1 и вариант № 2. Съответно, главният архитект изрично в последно изречение е посочил, че имотът е поделяем съобразно изготвената скица-проект вариант № 2. Тоест, разглеждани са и вариант № 1 и вариант № 2 и е дадено становище и съгласуване само за вариант № 2. Това е отбелязано от вещото лице инж. М. и в повторната експертиза. В този смисъл считам, че няма основание за повторно изпращане за съгласуване на вариант № 1, след като той вече веднъж не е бил одобрен от главния архитект. Това е изцяло извън процедурата и правилата. Вариантът е изпратен и той не е бил съгласуван. Да не говорим, че е преклудирана възможността колегата да прави такова искане в днешно съдебно заседание.

**Адв.С.:** Госпожо съдия, във връзка с направеното възражение, изложените от главния архитект мотиви и съображения за несъгласуване и въобще за неразглеждане на изпратения вариант № 1 са липсващи на собственост за останалите 2/10 ид. ч. Още по-абсурдно е, че за единия вариант не считат, че има липса за собственост на 2/10 ид. ч., но го съгласуват. Моля повторно да бъде изискано становище и по отношение на вариант № 1, за да разполагаме с доказателства и всъщност за да бъде изпълнена процедурата по чл. 201, както ЗУТ ни задължава. При това положение, считам, че за изясняване на правната и фактическа страна по спора, събирането на това доказателство е необходимо и не следва да се държи сметка за преклузия, каквото възражение се прави от страна на ищците.

**Адв.Д.:** Госпожо председател, считам, че няма ред, по който становище вече дадено по реда на чл. 201 от ЗУТ от главния архитект, да бъде преразглеждано. Включително, в случая е много ясно изразено от страна на главния архитект и по-скоро нарушение на процедурата на чл. 201 от ЗУТ би било повторно изпращане на писмо за съгласуване на същите два варианта. Кое писмо ще цени съдът с крайния си съдебен акт, питам аз? И задължен ли е изобщо главният архитект да дава такъв отговор? Тук в крайна сметка всички сме юристи и трябва да спазваме закона. Законът е спазен - съдът е изпратил двата варианта, главният архитект е дал ясно становище, което е за съгласуване на вариант № 2.

**Адв.С.:** Напротив, не е дал ясно становище. Значи за вариант № 2 липсват 2/10 ид. ч., обаче се съгласуват.

Съдът след като изслуша становището на страните намира следното: при делба на



урегулирани поземлени имоти, както и на неурегулирани имоти в урбанизирани територии, установяването на реалната поделяемост се извършва по реда на чл.201 от ЗУТ. В тези случаи съдът следва да изиска становище на общинската администрация относно поделяемостта на имота. Когато имотът е поделяем се процедира съгласно чл. 201, ал. 3 ГПК - главният архитект на общината с мотивирано предписание до страните нарежда да внесат проект за изменение на действащия план за регулация. Производството за изменение на подробен устройствен план за регулация е административно, като процедурата по чл. 201 ЗУТ в случай на становище на главния архитект за поделяемост на имота следва да приключи с акт на компетентния административен орган - кмета на общината за изменение на плана за регулация или с отказ за одобряване на предложеното изменение. След изслушване на първоначално назначената комплексна съдебно-техническа и оценъчна експертиза съдът изиска становище относно поделяемостта на имотите, допуснати до делба, като е депозирано такова от главния архитект на Община Чепеларе с вх. № 3456/12.12.2023 г. Видно от съдържанието на същото главния архитект е изразил становище за поделяемост на имотите съгласно вариант №2 на експертизата, като не е изразил изрично такова по отношение на изготвеният вариант №1. По тази причина съдът намира, че становището на главния архитект е непълно и следва да се изиска изрично становище от общинската администрация по отношение на поделяемостта на имотите по дадения за делба вариант № 1 от първоначалната комплексна съдебно-техническа и оценъчна експертиза. Доколкото в днешното съдебно заседание се прие и повторна комплексна съдебно-техническа и оценъчна експертиза, в която е даден още един вариант за делба, то ще следва да се изиска становище за поделяемостта на имотите и по този вариант.

Водим от горното, съдът

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

На основание чл. 201 от ЗУТ, **ИЗИСКВА** становище от Общинска администрация гр. Ч. относно поделяемостта на допуснатите до делба имоти с решение № 12/20.03.2023 г. съгласно представения вариант № 1 на вещите лица по първоначалното назначената комплексна съдебно-техническа експертиза, както и съгласно представената скица № 1 по изготвената повторна съдебно-техническа експертиза, като бъдат изпратени предложените два варианта, както по първоначалната експертиза, така и по повторната, което становище следва да бъде съобразено с даденото вече по делото в предходно съдебно заседание с вх. № 3456/12.12.2023 г. Ако имотите са неподеляеми, главният архитект да изпрати писмено становище в 14-дневен срок от съобщаването. Ако имотите са поделяеми, главният архитект, с мотивирано предписание до страните, да нареди да внесат проект за изменение на действащия план. Копие от предписанието да се изпрати и на съда.

**Адв.Д.:** Във връзка с определението на съда, искам да направя изрично заявление, като заявя от името на доверители ми, които аз представлявам, че същите не желаят да получат общ дял. Желаят да получат самостоятелен дял в натура, който при броя на съделителите в настоящото производство и броя на обособените дялове, в случая е невъзможно да получат. В този смисъл, в зависимост от становището на главния архитект, ние си запазваме правото да не участваме с разноси в производства, които в крайна сметка ще бъдат безсмислени. Към момента няма да соча други доказателства.

**Адв.П.:** Също.

**Адв.С.:** Няма да соча други доказателства.

Съдът счита, че делото не е изяснено от фактическа и правна страна, поради което

#### **О П Р Е Д Е Л И:**

**НЕ ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВОТО НА СПОРА**

**ОТЛАГА И НАСРОЧВА** делото за 14.05.2024 г. от 10,00 ч., за които дата и час ищците С. М. А. и К. М. К., уведомени в днешно съдебно заседание лично и чрез адв. Д., а ищцата Е. Н. К. - чрез адв. Д.. Ищците Е. М. К. и Г. М. К. уведомени в днешно съдебно заседание, чрез адв. П.. Ответникът И. М. К., уведомен в днешно съдебно заседание чрез адв. С..

Протоколът изготвен в съдебно заседание.

Заседанието закрито в 11,30 часа.

Съдия при Районен съд – Чепеларе: \_\_\_\_\_

Секретар: \_\_\_\_\_