

РЕШЕНИЕ

№ 15120

гр. София, 22.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА
като разглежда докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20221110107834 по описа за 2022 година

Предявен е иск с правно основание чл. 64 ЗС

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от Е. Н. Г., С. Х. Г. и Н. Е. Г. против Столична община.

Предявен е иск за определяне на частта от имот с идентификатор идентификатор № необходима на ищите като собственици на построената в него сграда с идентификатор № , 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 № 516 от квартал 87, местност „Разсадника-Коньовица“ по плана на гр. София и поземлен имот (ПИ) с идентификатор по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Красна поляна“- Столична община (СО), одобрени със заповед № РД-18-50/02.11.2011г. на Изпълнителния директор (ИД) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) с адрес: гр. София, район „Красна поляна“, . 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 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Красна поляна“-СО, одобрени със заповед N9 РД-18-50/02.11.2011г. на ИД на АГКК с адрес: гр. София, район „Красна поляна“, бул. Правата си на собственост върху ПИ и сградата удостоверяват с решение № 173/03.02.1998г. на Върховният административен съд, Второ отделение по адм. ., нотариален акт за дарение на недвижим имоти нотариален акт №

Твърди се, че с писмо рег. индекс 081155(01)/05.02.2002г. кметът на СО Стефан Софийски 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.

Считат, 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 № 68134.1106.255.1 според нейното предназначение. Считат, че приложимата методика за определяне на необходимата площ, е разписаната в Приложение № 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 № е със застроена площ от 119,35 кв. м. и е построена на основание на съгласието, изразено в писмо рег. индекс . на кмета на СО, визата за проучване и проектиране от 14.12.2001 г., издадена от главния архитект на район „Красна поляна“-СО и разрешения за строеж № и № издадени от същия административен орган. Съгласно тези документи твърдят, че: □

- източната оградаща стена на сграда с идентификатор N 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 №

- южната оградаща стена на сграда с идентификатор № е с дължина 11 м. и е разположена почти в средата на ПИ с идентификатор N 68134.1106.255;

- западната оградаща стена на сграда с идентификатор № 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 изграждения на место пешеходен тротоар по бул. „който е част от ПИ с идентификатор №

- северната оградаща стена на сграда с идентификатор № 68134.1106.255.1 е с дължина 11 м. и е разположена до северната имотна граница на ПИ с идентификатор № 68134.1106.255 с имотните граници на ПИ с идентификатор № 68134.1106.254 и ПИ с идентификатор № 68134.1106.258.

Сочат, че ПИ с идентификатор № 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 № . м. Сочат, че площта на учреденото (отстъпено) право на строеж плюс площта на земята, необходима за използването на сграда с идентификатор № според нейното предназначение е равна на 250,45 ($119,35+131,1$) кв.м. Конкретизират, че предмет в настоящото производство са единствено линиите (границите) и площта на земята, необходима за използването на сграда с идентификатор според нейното предназначение. Изчисляват, че площта на ПИ с идентификатор № 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 , 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 № според нейното предназначение трябва да бъде включена и част от земята на ПИ с идентификатор № 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 Nc адрес, гр. София, район „Красна поляна“, бул. 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 изграденият 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 - Район „Красна поляна“ и ищите и писмо изх. № 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 29.11.2002 г. за едноетажна нежилищна сграда с магазини за промишлени стоки и гараж със ЗРП 119.35 кв. метра с поэтапно 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 Район „Красна поляна“ 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 предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендира разноси.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

За основателността на предявения иск в тежест на ищите 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 който е отстъпено правото на строеж, е постановено друго, за което не сочи доказателства.

С изготвения проект на доклад, обективиран в определение от 07.08.2022 г. и приет за окончателен в проведеното открито съдебно заседание на 27.10.2022 г., на осн. чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото са отделени фактите, че: 1/ ищците са съсобственици на процесния поземлен имот с идентификатор № при права $\frac{1}{2}$ част за ищците и $\frac{1}{2}$ част за ответника; 2/ че със споразумение от 06.07.2001 г. между СО - Район „Красна поляна” и ищците и писмо изх. № 081155/05.02.2002 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 ищците е било издадено Разрешение за строеж №т 29.11.2002 г. за едноетажна нежилищна сграда с магазини за промишлени стоки и гараж със ЗРП 119.35 кв. метра с поэтапно изграждане /първи етап с временен покрив на кота +3,38/; 4/ че ищците са собственици на процесната сграда с идентификатор №

Ето защо и на основание чл. 153 ГПК съдът приема осъществяването на отделените за безспорни факти за доказано. Същите се установяват и от приетите по делото писмени доказателства, а именно: решение № 173/03.02.1998г. на Върховният административен съд, Второ отделение по адм. дело № и нотариален акт г., актове за частна общинска собственост № виза за проучване и проектиране от 14.12.2001 г. (л.32 по делото), разрешение за строеж № 95 от 29.11.2002 г. за едноетажна нежилищна сграда с магазини за промишлени стоки и гараж и разрешение за строеж № 31 от 19.09.2005 г. за преустройство на едноетажна нежилищна сграда с магазини за промишлени стоки и гараж в кафе-сладкарница със сладкарска работилница със ЗП 119.30 кв.м., споразумение от 06.07.2002 г., постигнато между страните.

Нормата на чл. 63 ЗС допуска собственост на сграда отделно от собствеността върху терена. Искът по чл. 64 ЗС има за предмет осъществяване на съдебна администрация между собственик на сграда в чужд имот и собственика на имота, върху който е изградена постройката, за разрешаване на спора им относно начина на ползване на терена от суперфициара. В този смисъл искът е допустим и подлежи на разглеждане по същество. Докато постройката съществува, тя е годен обект на правото на собственост и може да се ползва по предназначение независимо от статута ѝ. Имотът е в урбанизирана територия и суперфициарният собственик може да ползва и поддържа постройки на терена.

Съобразно разпоредбата на чл. 64 от ЗС собственикът на постройка, респ. на самостоятелен обект в нея, може да се ползва от земята, само доколкото това е необходимо за използване на имота му по предназначение. От своя страна собственикът на земята е длъжен да му осигури тази възможност и да търпи ограничение на своето право, като се въздържа от действия, които препятстват това право на суперфициарния собственик.

Основният спорен между страните въпрос касае начина на определяне на необходимата площ за използване по предназначение на процесната сграда.

Ищците считат, че приложимата методика за определяне на необходимата площ, е разписаната в Приложение № 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). правят изчисление на необходимата площ съобразно методиката. Съдът намира, че възражението на ответника за липса на основание за прилагане на

посочената методика, е основателно.

Настоящият съдебен състав счита за неприложима в конкретния казус 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. Същата касае хипотезата на определяне на прилежащия терен /урегулиран поземлен имот/ на съществуващи сгради при реструктуриране на жилищни и курортни комплекси. Конкретната хипотеза не е такава, доколкото се касае за нежилищна сграда с търговско предназначение. Този извод следва, както от буквалния прочит на разпоредбата на чл. 21 от наредбата, така също и от константната практика на съдилищата относно неприложимостта на тази методика към нежилищни обекти – така напр. *решение от 15.07.2019 г. по въззивно гражданско дело № 2422 по описа за 2018г. на ОС Варна* и др.

До такъв извод за неприложимост на методиката е стигнало и вещото лице по допуснатата СТЕ, но поради поставена задача за изчисляване на необходимата площ – както според методиката по предвидения в чл. 22, ал. 7 ЗУТ ред за определяне на прилежащите площи, така и съобразявайки единствено предназначението на сградата, вещото лице е предложило два варианта.

От приетото по делото експертно заключение, се установява, че след направени от вещото лице измервания на място е установено:

- източната оградаща стена на сграда с идентификатор № 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 №

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

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

- северната оградаща стена на сграда с идентификатор № е с дължина 11 м. и е разположена до северната имотна граница на ПИ с идентификатор № с имотните граници на ПИ с идентификатор № и ПИ с идентификатор N2

Посочено е, че на място вещото лице е констатирало, че от северната страна на имота е изграден паркинг и алея за достъп до него от към бу с изграден тротоар около него, достигащ до северната граница на ПИ. Източната граница на имота се сочи да е обозначена чрез метални колове с височина 1.50 м. (без ограда между тях към момента на огледа) и 6 броя градински осветителни тела с височина 4.50 м. Южната граница на имота е констатирано, че е материализирана на място чрез декоративна ниска дървена ограда. Относно западната граница на имота е отразено, че също е оградена с ниска декоративна дървена ограда в южната си част, а пред сградата и изградения от юг навес няма ограда в западна посока. Констатирано е, че в тази си част (между сградата и тротоара по бул. Възкресение) теренът на имота се ползва като част от заведението за хранене с изнесени навън маси за консумация и вход към останалата част от обекта.

С оглед на изложеното по-горе относно неприложимостта на 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 2003 г., съдът намира, че не следва да се вземат предвид направените по този ред изчисления от вещото лице. Експертът инж. К. също неколккратно подчертава, че така направените изчисления биха били валидни в случай че се касае за жилищна сграда в режим на комплексно застрояване, каквато не е процесната сграда.

При втория изготвен от вещото лице вариант на определяне на прилежащата площ на сградата в съответствие с нейното предназначение, вещото лице е взело предвид минималната прилежаща площ съгласно нормативната уреда, която е от 3 м. от стените на сградата. Доколкото в този случай по северната и по западната граници на имота вещото лице сочи, че няма възможност да се определи такава прилежаща площ поради изградени на място тротоари в съседни имоти, то от север прилежащата площ следва да бъде до границата на ПИ, а от запад - до изградените на място тротоар по бул. Вардар - на 2.65 м. от сградата. Вещото лице сочи, че в този случай, макар да няма изисквания за „прехвърляне“ на прилежаща площ към противоположната страна (както е според неприложимата в случая методика), СТЕ приема, че прилежащата площ от изток отново следва да бъде до границата на ПИ тъй като в противен случай оставащите 0.20 м. са практически неизползваеми. Вещото лице сочи, че в този вариант има разлика в определянето на прилежащата към сградата площ от юг, която следва да бъде на 3 м. от сградата. За така описания вариант е изготвена скица от вещото лице, обективирана в Приложение № 4 към експертното заключение.

Отчетено е от вещото лице, че така предложеният вариант, обективиран в Приложение № 4, е определен в съответствие с функционалността на сградата, като е отчетен достъпът на клиенти до първия етаж на сградата, както и достъпът до подпокривното пространство. Отражено е, че сградата се намира в непосредствена близост до улица и паркинг, така че има възможен достъп за обслужването ѝ от пожарни, линейки и прочие. Посочено е, че така прилежащата площ е определена в съответствие с предвиждане на възможността за обслужване на фасадите и осигуряване на достъп до имота.

Съдът кредитира експертното заключение, като счита същото за пълно и компетентно изготвено.

Следва да се посочи, че липсва нормативно определение на термините "достъп" и "обслужване" на сграда, както и липсват нормативи за определяне на прилежаща площ към сгради с нежилищен, а с производствено-стопански характер. Съдебната практика последователно приема, че **достъпът** до сградите следва да се разбира като възможност за влизане в тях, а **обслужването** им - като възможност да бъдат непосредствено ползвани, поддържани и ремонтирани – в този смисъл напр. *решение № 270 от 6.04.2020 г. на ВКС по гр. д. № 3976/2018 г., IV г. о., ГК*. Така че, достъпът следва да включва преминаване през терена за достигане до входовете на сградите, а също и достигане до фасадите им, като се вземе предвид предназначението и ползването на съществуващите сгради и особеностите на терена, при балансиране интересите на собственика на сградите и на собственика на земята.

При иск по чл. 64 ЗС, когато се определя мястото на преминаване и ползване, фактически се ограничава правото на собственост на титуляра на това право, поради което съдът е длъжен да съобрази най-икономичния и удачен вариант за страните. Смисълът на посочената разпоредбата е да се определи прилежаща площ, която да обслужва постройката, а за да се ползва същата по предназначение е безусловно необходимо да има реален достъп до нея и възможност за обслужване.

Освен това, видно от данните по делото процесната сграда, собственост на ищите, има характер на временен строеж по смисъла на чл. 50 ЗУТ, изграден на два етапа. Същото е констатирано и в постановено *решение № 7551/14.12.2021 г. по адм. дело № 10664/2020 г. на АС –София град* /л. 88-91 от делото/. В случаите по чл. 50, т. 1 ЗУТ, където попада и настоящата сграда, е допустимо намаляване на нормативно установените разстояния до имотните граници /чл. 51, ал. 2 ЗУТ/. В случая съдът е сезиран за определяне на необходимата площ от земята на поземления имот за използване на процесната сграда откъм три страни: западната, източната и северната.

Ищците не са направили искане за определяне на прилежаща площ откъм южната страна на сградата, което е изрично посочено от тях и в депозирано възражение от 04.11.2022 г. В проведеното открито съдебно заседание вещото лице отново е потвърдила, че на място е констатирила изграден паркинг откъм северната страна на сградата, както и изграден тротоар. Заявила е освен това, че предложеният вариант за определяне на прилежаща площ съобразно предназначението на сградата осигурява достатъчна площ за достъп и обслужване на сградата, в това число премахване на ледени висулки и т.н.

Поради изложеното, съдът намира, че предложеният от вещото лице вариант за определяне на земя от поземления имот съобразно предназначението на сградата се явява най-оптималният вариант при запазване интересите - както на ищците, за които се осигурява достатъчна по площ земя за достъп и обслужване на сградата, така и за ответника, чиито права се засягат в най-малка степен /без да се определя площ за използването на сградата от други съседни поземлени имоти, каквото е искането на ищците/. Нужно е да се отбележи, че прилежащата площ се определя с оглед моментното състояние и функционалност на сградата, като при изменение в обстоятелствата, прилежащата площ може да бъде определена по различен начин.

По разноските:

Предвид характера на производството по чл.64 от ЗС, представляващо спорна съдебна администрация, в което не се признава или отрича съществуването на материални права, а само се оказва съдействие от страна на съда за тяхното упражняване, разпоредбата на чл. 78 ГПК не намира приложение. Разноските следва да останат за страните така, както са направени.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОПРЕДЕЛЯ на осн. чл. 64 ЗС право на ползване от Е. Н. Г., ЕГН *****, С. Х. Г., ЕГН ***** и Н. Е. Г., ЕГН ***** на прилежаща площ за достъп и обслужване на сграда с идентификатор № според нейното предназначение, намираща се в съсобствен със Столична община поземлен имот с идентификатор № и адрес: гр. София, район „Красна поляна“, бул. както следва: от северната страна на сградата прилежащата площ до границата на ПИ от западната страна на сградата прилежащата площ до изградения на място тротоар по бул. „Вардар“ - на разстояние от 2,65 м. от сградата, от източната страна на сградата до границата на ПИ, съгласно скица по отношение на границите от северна, източна и западна страна, очертани с лилав контур, обективирана в Приложение № 4 към съдебно-техническа експертиза, изготвена от инж. С. К., находяща се на л. 137 от делото, приподписана от съдията-докладчик и представляваща неразделна част от настоящото решение.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____