

ПРОТОКОЛ

№ 199

гр. гр.Мадан, 22.12.2021 г.

РАЙОНЕН СЪД – МАДАН в публично заседание на двадесет и втори декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря Милка Ас. Митева
Сложи за разглеждане докладваното от СЛАВЧО АС. ДИМИТРОВ
Гражданско дело № 20215430100211 по описа за 2021 година.
На именното повикване в 13:30 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ Ф. Х. К. – редовно призован, явява се лично и чрез АДВ. И. А. - с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ Р. Х. К. – редовно призован, явява се лично и чрез АДВ. М. О. – с пълномощно по делото.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. К. С. – редовно призована, явява се лично.

АДВ. А. – Моля Ви да дадете ход на делото.

АДВ. О. – Също моля да се даде 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

ДОКЛАДВА се постъпилото заключение на в.л. Д. С., същото е в срок, поради което няма пречка да се пристъпи към изслушване на вещото лице.

ПРИСТЪПИ се към снемане на самоличността и изслушване на вещото лице:

Д. К. С. – на ** години, българка, българска гражданка, неомъжена,

неосъждана, без родство със страните.

НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ се напомни наказателната отговорност по чл. 291 от НК. Вещото лице обеща да даде заключение по знание и съвест.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д. С. – Поддържам представеното заключение.

НА ВЪПРОСИ ОТ АДВ. А. **ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. отговори** – Аз на място измерих обособената и затворена с врата част от пристройката. Тази обособена част представлява изба, в момента се ползва за изба. Площта е 10 кв.метра. От югоизточната страна това помещение е заградено със стена и има малък прозорец. От вътрешната част на пристройката, от където се влиза в него, има врата и пак прозорец. Това помещение е част от пристройката, която е обозначена на скицата и се намира на североизток от жилищната сграда. За самата пристройка като пристройка няма одобрени издадени отделни книжа, но има издадено Разрешение за строеж за подпорната стена към улицата, която се явява североизточна стена на това помещение, на тази пристройка. Аз съм ги описала. Отделно, тъй като след като е направена подпорната стена, е направена стомано-бетонова плоча, която се явява таван на това помещение от 72 кв. и същевременно играе ролята на тераса на нивото на втория етаж от жилищната сграда. За тази стомано-бетонова плоча и за външните стълби по които може да се стигне на терасата има издадено Удостоверение за търпимост от Община-М., с което е казано, че това е търпим строеж. Реално разрешение има само за стената.

НА ВЪПРОСИ ОТ АДВ. О. **ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. отговори** – Това помещение от 72 кв.метра, то не може да бъде самостоятелен обект, тъй като неговото предназначение е да играе ролята на вход към жилищната сграда, за да се стигне до реалния вход на сградата. Самостоятелно не би могло да съществува като помещение, тъй като ако се затвори няма да има достъп до жилищната сграда на това ниво. Като складово помещение няма одобрени проекти и издадено Разрешение за строеж, като такъв обект.

НА ВЪПРОСИ ОТ АДВ. А. **ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. отговори** – При одобряването на проектите за сградата ,входът е един, който се намира на първия етаж и от него се влиза в стълбищната клетка ,която обслужва всички етажи. Този вход ползват в момента всички. При направата на плочата върху складовото помещение, от горната улица, която е от северозапад, без да се преодолява някаква височина, може директно да се стъпи на плочата и там

има още един вход, който е оформен с такава метална кабинка и който видимо е ползван през годините, но в момента е затворен, не го ползват. Реално жилищната сграда има два входа, като единият е допълнително изграден и той се включва на втория жилищен етаж. Вторият вход, който се включва на втория етаж, може да обслужва всички етажи, там е било прозорец, но в последствие е оформено като вход и води до стълбищната клетка. Ако не е затворено това помещение, в складовото помещение, което отива към входа на къщата, би могло да се влиза и от югоизточната страна, а ако е затворено може да се влиза от западната страна, както в момента всички влизат от там. За да се стигне до входа на къщата може да се влиза и от югоизточната страна, ако се разбие тази стена на избеното помещение. В момента не минават през това заключено помещение, защото то е с две прегради. В момента се влиза от другата страна на складовото помещение.

НА ВЪПРОСИ ОТ АДВ. О. ВЕЩОТО ЛИЦЕ С. отговори – За втория вход на втория етаж, там по проект няма вход, тъй като ако не е поставена плочата, би било много високо от нивото на жилищната сграда. Реално това не е вход по проект. Това е част от втория етаж и се излиза на стълбищната клетка. Този вход, който е на втория етаж, като влезнеш през него, влизах на площадката на стълбищната клетка на втория етаж. Имам предвид, че не се влиза в самия етаж, например в кухня, в хол, а се влиза на стълбищната клетка на втория етаж, която тъй или иначе всички ползват, защото към момента сградата си е еднофамилна, въпреки, че им е разделена, тя като блок всъщност е направена.

АДВ. А. – Други въпроси към вещото лице нямам.

АДВ. О. – Също нямам.

СЪДЪТ НАМИРА, че следва да бъде прието заключението на изготвената съдебно-техническа експертиза, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА заключението на вещото лице Д.С. по изготвената съдебно-техническа експертиза.

НА ВЕЩОТО ЛИЦЕ Д.С. да се заплати сумата от **300 лева** от внесен депозит.

АДВ. А. – Да се приемат представените с молбата доказателства.

Отделно от това, моля да допуснете изменение на иска относно площта, която е заявена – 7 метра, а след замерването на вещото лице се получава 10 метра. Представям и препис за насрещната страна.

АДВ.О. – Не възразявам срещу тези искания, за приемане на доказателствата и да се допусне изменение на иска.

СЪДЪТ НАМИРА, че следва да бъдат приети като писмени доказателства по делото, представените от ответника с Молба с вх. № *****/***** г.- Строително разрешение № **/***** г.; Строително разрешение № ** от ***** г. и Удостоверение по параграф 16, ал.1 от Преходните разпоредби на ЗУТ № *****/***** г.

Искането за изменение на иска е основателно, поради което следва да се уважи.

С ОГЛЕД изложеното съдът

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИЕМА представените от ответника с Молба с вх. № 1903/05.11.2021 г.- Строително разрешение № **/***** г.; Строително разрешение № ** от ***** г. и Удостоверение по параграф 16, ал.1 от Преходните разпоредби на ЗУТ № ***/***** г.

ДОПУСКА изменение на предявения иск, като същият да се счита за предявен както следва: Да бъде осъден Р. Х. К. с ЕГН: *****, с адрес: с. С. общ. М. ул. "*****" № *, да предаде на Ф. Х. К. с ЕГН: *****, с адрес: с. С., общ. М., ул. "*****" № *, владението на държаната от него без основание част с площ **10 кв. метра** от прилежащото складово помещение под плочата към къщата на кота - 2.80, със застроена площ 72 кв.м., прилежащо към първи жилищен етаж от построената четириетажна жилищна сграда в УПИ * – **, в кв. ** по ЗРП на с. С., общ. М., застроен и незастроен с площ 739 кв.м. при граници на УПИ-то: на изток - улица, на запад – дере, на север – УПИ *-** в кв. ** и на юг – УПИ V**-*** в кв. ** и дере, който имот е образуван от поземлен имот пл. № *** застроен и незастроен с площ 1000 кв. м. по плана на с. С., общ. М. от ****г.

АДВ. А. – Други доказателства няма да сочим. Считаю делото за изяснено. Представям Списък на разноските.

АДВ.О. - Също няма да сочим нови доказателства. Представям Списък

на разноските и моля за ход по същество=

СЪДЪТ НАМИРА делото за изяснено от фактическа страна, поради което

О П Р Е Д Е Л И :

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. А. – Уважаеми господин Съдия, молим да постановите решение с което да приемете предявения иск за основателен и доказан, да осъдите ответника да предаде владението на част от складовото помещение с площ 10 кв. метра, както и да заплати на ищеца направените разноси по водене на делото. Няма да повтарям всичко изложено в исковата молба. Моля Ви да имате в предвид следното: С нотариален акт от ***** г. бащата на страните по делото прехвърля на ищеца на неговия син – Ф. $\frac{3}{4}$ ид. част от дворното място, първия етаж и в нотариален акт, изрично е отразено, ведно с прилежащото към етажа складово помещение. Останалото $\frac{1}{4}$ ид. част от мястото, то си остава в собственост на бащата на страните. В никой момент ответникът не е притежавал собственост върху дворното място и преди и сега. Независимо, че складовото помещение е описано като прилежаща част към първия жилищен етаж, то се касае за самостоятелен обект по смисъла на параграф 4, т. 3.9 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ и параграф 1, т.1 от Закона. С. няма Кадастрална карта, тъй като още не е приета такава и затова няма как това складово помещение да има идентификатор, но с оглед неговите характеристики и приемането на Кадастралната карта, то ще придобие. Независимо от заключението на вещото лице и възражението на ответната страна, Договорът има за предмет първия етаж заедно с прилежащото към него складово помещение. Този договор да се приеме в тази му част складовото помещение да бъде прието, че е нищожен, тъй като няма невъзможни предмети, предмета е очертан. Складовото помещение би могло да бъде предмет на предварителна сделка, тъй като в случая собственикът на земята, както и собственик на тези етажи е и собственик на складовото помещение. Следва да се има предвид, че тази претендирана част от нас от 10 кв. метра не обслужва входа на жилищната сграда, именно този вход от първия етаж и в никакъв случай тези 10 кв. метра не могат да бъдат приети като някаква част, която общо обслужва цялата жилищна сграда. Ако

обаче се приеме, ако съдът приеме възражението на ответната страна, че то не е самостоятелен обект, то при всяко положение следва да се приеме, че то принадлежи към първия етаж, защото и в единия и в другия случай ответникът Р. няма права на собственик върху това помещение, тъй като Рамадан на първо място не е собственик на дворното място, на някаква ид. част от него, Р. не е собственик и на първия етаж, собственик на първия етаж е моя доверител - ищецът Ф. Той е собственик на три етажа от четири етажната жилищна сграда, собственик е и на $\frac{3}{4}$ ид. част на дворното място, а само на втория етаж, без да има право на собственост на дворното място, е собственик ответника. Следва да имате предвид с оглед на възраженията, изложени в отговора на ответника, на исковата молба, че продажбата на складово помещение не може да бъде нищожен договор, поради невъзможен предмет, в този смисъл е постановеното Тълкователно решение № **/***** г. по тълк. дело № **/***** г. на Общото събрание на гражданската колегия на ВКС. По възраженията и по твърдението, че ответникът евентуално е придобил по давност тези 10 кв.м. по този въпрос на първо място ще посоча - Решение № *****/*****/***** г. по гр.д.№ *****/*****/***** г.на ВКС, I-во г.о. Това решение касае невъзможността, в нашия случай ответника да придобие по давност складовото помещение, защото то не принадлежи към притежавания от него втория етаж, а принадлежи към първия етаж. Ако другата хипотеза е, че може да се придоби такова складово помещение, при положение, че то е самостоятелен обект, то да бъде придобито само от лица, които са собственост на земята, в нашия случай ответника не е собственик на земята, не е собственик и на първия жилищен етаж, та да го придобие по давност. В заключение - считам искът за основателен и доказан, идентифициран е обектът, който е предмет на иска, този обект не е придобит от ответника по давност, същото помещение е придобито въз основа на сделка, която не е нищожна, в случая не се касае за невъзможен предмет или пък има друга пречка и поради това Ви моля да постановите в този смисъл съдебното решение, така както сме го формулирали в исковата молба. Претендираме и за разноските по делото.

АДВ. О. – Уважаеми господин Съдия, от името на доверителят ми считам, че предявения иск е неоснователен и е недоказан по съображения, които сме изложили в писмения си отговор, които считам, че се потвърдиха от приложените по делото писмените доказателства и от изслушаното вещо

лице. На първо място относно въпроса дали процесното складово помещение голямото от 72 кв. метра представлява самостоятелен обект, който може да бъде предмет на прехвърлителна сделка, считам за безспорно за установено, че същото не притежава белезите на такъв самостоятелен обект, независимо, че при изповядването на сделката нотариуса е решил да го включи като прилежащо към първия етаж. И в нотариалното дело и в настоящото е представено е Удостоверение по чл.202 от ЗУТ с изх. № ***** от ***** г., в което са посочени обособените обекти в жилищната сграда, построена в имота. Това удостоверение е важно, тъй както, както отбеляза и колегата няма одобрена Кадастрална карта за с. С., в която да бъдат нанесени самостоятелните обекти и която да съдържа информация за такива и докато такава кадастрална карта бъде одобрена се издава Удостоверение по чл.202 от ЗУТ, който гласи, че правни сделки за прехвърляне на реално определени части от съсобствени сгради, жилище или друг обект могат да се извършат само ако обособените части отговарят на одобрените за това Инвестиционни проекти. Така нареченото складово помещение, изобщо не е складово. Както е записало и вещото лице в заключението си, след направата на улицата, от горната страна на къщата се е получила денивелация за преодоляването на която бащата на страните е реализирал подпорна плоча, която подпорна плоча в момента служи като стена на това складово помещение. Плочата пък която била изградена в последствие на нивото на втория етаж е имала за цел да продължи улицата от нивото на настилката до фасадата на къщата, така че да не възниква опасност от падане на предмети или пък инциденти с минувачи от такава височина. Тези 72 кв. метра не служат за склад, в тях няма складирани материали, същите бяха свободни, то не може да бъде обособено като самостоятелен обект, тъй като както каза и вещото лице, ако му бъде сложена врата, това ще препречи достъпа на единствената входна врата, от която всички съсобственици на сградата влизат до етажите си. Това помещение няма как да е прилежащо към първия етаж, тъй като именно на нивото на първия етаж се намира входната врата за стълбищната клетка, от която всички стигат до входните врати на етажите си. Ако се приеме обратното, т.е. че тези 72 кв. метра прилежат към първия етаж, то това означава, че собственикът на втория етаж няма да има достъп до входната врата на етажа си. Установи се и, че тези 72 кв.метра нямат одобрени Инвестиционни проекти, нямат Разрешение за строеж, поради което не биха

могли да бъдат обособени като самостоятелен обект. Да, ответникът не е собственик и не е бил собственик на поземления имот, на който е била построена сградата, но като собственик на самостоятелен обект в къщата, той притежава и съответната част от правото на строеж върху имота, върху който е построена сградата, което пък му дава правото да ползва имота. Ищецът също не е собственик на целия поземлен имот, на него му са били прехвърлени $\frac{3}{4}$ ид. части и тъй като те са идеални, а не реални такива, той не може да твърди, нито пък да докаже, че притежава собствеността именно върху процесните 10 кв. метра, те са част от поземления имот, който имат право да ползват както собственика, така и лицата, носители на ограничено вещно право, каквото е правото на строеж. Установи се от показанията на разпитаните свидетели, че тези 10 кв. метра са били иззидани с тухли и им е била поставена врата с разрешението на бащата на страните преди поне 20 години, като от тогава до сега той е ползвал несмущавано тези 10 кв. метра и ако съдът приеме, че може да бъде предмет на прехвърлителна сделка складово помещение с площ 72 кв. м., то моля да приемете, че преди да бъде прехвърлена собствеността им на ищеца, ответникът е станал собственик, чрез упражняването на явно, несмущавано и непрекъснато владение на процесните 10 кв. м. за период по-дълъг от 10 години. Смятам за ирелевантни съображенията в исковата молба, че съществуването на това складово помещение създавало пречки на родителите на страните, които са били запазили правото на ползване на първия етаж, тъй като те са дееспособни и в случай, че такива пречки им се създават, те могъл лично да предявят своите права, а ищецът няма право да ги предявява вместо тях. Поради това не е доказано по никакъв начин че тези 10 кв. метра пречат на някой от собствениците, в случая ищеца, тъй като на първо място - той не е станал собственик на 72 кв. м., а отделно от това не е доказал, че съществуването на стената му създава някакви пречки. Предявеният иск е иска на невладеещият собственик срещу владеещия несобственик и предвид неустановяването на първите предпоставки, т.е. принадлежност на правото на собственост върху процесните 10 кв. метра в патримониума на ищеца, то моля да отхвърлите предявения иск изцяло като неоснователен и недоказан, като присъдите на доверителят ми разноски за водене на делото по представения Списък. Длъжна съм да направя възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено от ищеца, като в случая на уважаване на иска, ще

Ви моля да го намалите до минимума по Наредба № 1.

СЪДЪТ ОБЯВИ, че ще се произнесе с решение в законоустановения
едномесечен срок.

ПРОТОКОЛЪТ изготвен в съдебно заседание.

ЗАСЕДАНИЕТО закрито в 14.14 часа.

Съдия при Районен съд – Мадан: _____

Секретар: _____