

# РЕШЕНИЕ

№ 19715

гр. София, 29.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 120 СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ВЕНЕТА СТ. ГЕОРГИЕВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ АНЧ. КОСТАДИНОВА  
като разгледа докладваното от ВЕНЕТА СТ. ГЕОРГИЕВА Гражданско дело  
№ 20221110142739 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.**

Образувано е по искова молба вх.№ 164088/05.08.2022 г. на Р. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, ., с. Панчарево, ул. . № 2, срещу В. П. ., ЕГН \*\*\*\*\*, ., с. Панчарево, ул. . № 2, със съдебен адрес: гр. София, ул. Преспа № 2, ет. 2, чрез адвокат М. З., с която е предявен иск с правно основание **чл. 32, ал. 2 ЗС** за разпределяне правото на ползване на недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 55419.6707.936, находящ се в с. Панчарево, ., ул. . № 2, с площ от 518 кв.м., при съседни имоти с идентификатори ..

**В исковата молба** се твърди, че страните са съсобственици на поземлен имот с идентификатор 55419.6707.936, находящ се в с. Панчарево, ., ул. . № 2, с площ от 518 кв.м., при съседни имоти с идентификатори .. Твърди, че не могат да се разберат от години с ответницата кой от тях коя част от парцела да ползват. Моли съда да разпредели ползването на имота, като на него да бъде предоставено ползването на половината от имота, заемаща източната страна, при граници: имоти с №№ 935 и 937 и улица ., а на ответницата да бъде предоставена другата половина от имота, представляваща западната страна, при граници: Имот № 937, ул. Войкова Кория и ул... Моли също така след разделянето на ползването всеки от собствениците да има право да преминава през частта, отредена за ползване на другия, за да може да ползва имотите, намиращи се в частта от парцела на другия съсобственик.

**В отговора на исковата молба**, подаден в срока по чл.131 от ГПК, ответникът оспорва исковата молба. Счита иска за допустим, но неоснователен. Твърди, че ищецът никога не е търсил споразумение и не е предлагал съгласувано разпределение на ползването. Сочил, че никога не са имали определено фактическо ползване на имота и никой от тях не е извършвал подобрения в мястото. Счита, че предлаганото от ищеца разпределение на ползването на имота, не е в полза на двете страни, а иска за себе си относително свободната част, незастроена със сгради. Твърди, че в имота има построени три отделни самостоятелни и съсобствени за страните сгради с обща площ от около 250 кв.м., които заемат почти половината от парцела. Счита, че следва ползването следва да се разпредели по начин, че да се предвиди площ за пътека за общо ползване и преминаване от

всички страни на всяка от сградите. Моли съда да разпреди ползването на имота, съобразно възможностите и в съответствие с обема на правата на всеки от съсобствениците по начин, че да всеки от тях да има възможност за спокойно, безконфликтно служене със съсобственото дворно място и сградите в него.

**Софийски районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните съгласно чл. 12 и чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:**

Производството по чл. 32, ал. 2 ЗС не е исково, а е с характер на спорна съдебна администрация на граждански правоотношения между съсобствениците по повод ползването и управлението на общата вещ. Това производство приключва с решение на съда, което замества липсващо решение на мнозинството по чл. 32, ал. 1 ЗС или такова негово решение, което е вредно за общата вещ. Това съдебно решение не формира сила на пресъдено нещо, но има изпълнителна сила.

Страните по делото не спорят и съдът с определение от 25.01.2023 г., в което е обективизиран проекта за доклад, обявен за окончателен, е отделил за безспорно, че Р. П. К. и В. П. . са съсобственици на недвижим имот, представляващ поземлен имот с идентификатор 55419.6707.936, находящ се в с. Панчарево, ., ул. . № 2, с площ от 518 кв.м., при съседни имоти с идентификатори ..

В съдебната практика е трайно възприето (вж. Решение № 878/19.11.2009 г. по гр. д. № 745/2008г., III Г. О. на ВКС, Решение № 71/19.04.2011 г. по гр. д. № 727/2010г., II Г. О. на ВКС, Решение № 1197/18.12.2008 г. по гр. д. № 4916/2007г., I Г. О. на ВКС и др.), че при разпределяне реалното ползване на съсобствен имот, като акт на обикновено управление, следва да се съобразява съществуващото на място фактическо положение, без да се разпорежда извършването на преустройства. Изхожда се от фактическото състояние и не могат да се разпореждат или взимат предвид никакви промени в имота. Всякакви бъдещи промени могат да бъдат основание за последващо разпределение на ползването, доколкото решението по чл. 32, ал. 2 ЗС не се ползва със сила на пресъдено нещо и при промяна на обстоятелствата може да бъде постановено ново решение.

По делото е допусната, изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, която не е оспорена от страните и съдът възприема за обективно и компетентно дадена. В заключението вещото лице посочва, че поземленият имот е с площ 518 кв.м, в това число застроена площ 193 кв.м., включваща жилищна сграда от 110 кв.м, едноетажна сграда от 41 кв.м, гаражи от 42 кв.м. и с разгъната застроена площ 523 кв.м. Необходимата площ за нормалното функциониране на сградите е прилежащият терен, който се определя съгласно Приложение 1 към чл. 21 от Наредба №7 към ЗУТ, като в настоящият случай, от свободната от застрояване площ вещото лице е отделило площ по 3 м. от всички страни на сградите, за да определи площта, която ще се ползва от страните. Предвид голямата плътност на застрояване в УПИ, вещото лице дава заключение, че свободната от застрояване площ, която остава за разпределение между двамата съсобственици е общо около 70 кв.м., разпределена по равно - по 35 кв. м. при осигуряване на всеки от съсобствениците свободен достъп до всяка една от постройките, като посочва, че от терасата в северозападната част на жилищната сграда може да се влезе в жилището на първия етаж, собственост на ответника, което е предпоставка свободната от застрояване площ пред терасата да се ползва от ответника. Предвид изложеното, вещото лице представя предложение за разпределяне на ползването, както следва: в северозападната част на УПИ - 35 кв.м за ответника, в югоизточната част 35 кв. м за ищеца, като представя скица, неразделна част от експертизата.

С оглед изложеното, при съобразяването на фактическото положение и състояние на имота, конкретните съществуващи към момента и материализирани посредством ограда граници и наличните в него сгради и постройки, както и с оглед пълното съответствие разпределението на притежаваните от страните права в собствеността, съдът намира, че вариантът представен от вещото лице е подходящ и целесъобразен, поради което и следва именно по този начин да се извърши разпределението на ползването на имота.

По разноските:

Според установената съдебна практика (вж. Определение № 389/08.10.2010 г. по ч.гр.д. № 293/2010 г., II ГО на ВКС, Решение № 275/30.10.2012 г. по гр.д. № 444/2012 г., II ГО на ВКС и др.) се приема, че в производство по разпределение ползването на съсобствен имот страните трябва да понесат такава част от разноските, включващи заплатени такси и възнаграждения за назначени от съда технически експертизи, съответстващи на размера на дела им в съсобствеността, а относно заплатените от страните възнаграждения за адвокат, разноските следва да останат за всяка страна в обема в който са направени. Това разрешение следва от характера на производството по чл. 32, ал. 2 ЗС, представляващо спорна съдебна администрация, приложима когато съсобствениците не могат да постигнат съгласие по управлението на общата вещ или взетото решение е вредно за вещта. Съдебното решение ползва и двете страни и затова в първоинстанционното производство същите понасят разноските за адвокатско възнаграждение така, както са направени, а разноските за такси и експертни възнаграждения се разпределят според правата в съсобствеността.

Предвид изложеното, на ищеца следва да се присъди само сумата от 225 лв., представляваща половината от платената държавна такса и депозит за вещо лице.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**РАЗПРЕДЕЛЯ** по предявения от Р. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в с. Панчарево, ул. „“ № 2 иск с правно основание чл. 32, ал. 2 от ЗС, и В. П. ., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес в с. Панчарево, ул. „“ № 2, ползването на поземлен имот с идентификатор 55419.6707.936, находящ се в с. Панчарево, ., ул. . № 2, с площ от 518 кв.м., съгласно скица, приложена на лист 52 от делото, изготвена от Съдебно-техническата експертиза, приета по делото, приподписана от съдията-докладчик и представляваща неразделна част от решението, както следва: на Р. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, се предоставя реалното ползване на югозападната част на имота с площ от 35 (тридесет и пет) кв. м., означена със зелен цвят на скицата; на В. П. ., ЕГН \*\*\*\*\* се предоставя реалното ползване на северозападната част на имота с площ от 35 (тридесет и пет) кв. м., означена със зелен цвят на скицата.

**ОСЪЖДА** В. П. ., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Р. П. К., ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 225,00 (двеста двадесет и пет) лева за разноси по делото за държавна такса и депозит вещо лице съразмерно на притежавания дял в съсобствеността.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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