

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 29080

гр. София, 21.08.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и първи август през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20211110171994 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 140 ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от Е. Н. П., с която срещу М. Б. Е. са предявени иски с правно основание чл. 108 ЗС и чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

Ищецът твърди, че по силата на договор за дарение, за който е съставен нотариален акт № 180/14.12.1995 г., нот.дело № 24017/1995 г., поправен с нотариален акт № 121/07.06.2004 г., рег. № 119/2004 г. е собственик на недвижим имот, който по документ за собственост съставлявал празно неурегулирано дворно място с площ 732 кв.м. по плана на гр. София, местност „/населено място/“, представляващо имот пл. № 1038, кад.л. 570, при съседни по нотариален акт: М. И., М. И., И. И. и Й. Л., а съобразно скица на поземлен имот от 06.12.2021 г. съставлява поземлен имот с идентификатор *** по КKKP на гр. София, находящ се в гр. /населено място/“ с площ 746 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – средно застрояване, при съседни ПИ с идентификатори, както следва: ***, ***, *** и ***. Поддържа, че на 13.10.2015 г. по силата на нотариален акт № 138, рег. № 1660, дело № 130/2015 г. е учредила в полза на „фирма“ ЕООД право на строеж върху имота, който междуременно е бил урегулиран като УПИ V-1038, кв. 4 по плана на гр. София, местността „Кръстова вада“ с площ по графични данни 680 кв.м., от които 52 кв.м. – отредени за улица, като регулацията не е била приложена за построяване на пететажна сграда, като си е запазила правото на строеж върху конкретни обекти, описани в нотариалния акт. На 04.02.2016 г. е дарила на Столична община реална част от собствения ѝ имот с площ 79 кв.м., която попадала в улица. В имота е била построена сграда, която е била въведена в експлоатация на 24.04.2017 г. Съгласно обяснителна записка към техническия проект за изграждането на сградата в границите на имота и в неговата югоизточна част е следвало да бъде ситуиран паркинг за два автомобила, достъпът до който да се осъществява от източната страна на имота откъм улица – тупик.

Такива са били изградени от строителя към момента на въвеждане на сградата в експлоатация. Поддържа, че приобретателят на правото на строеж, без да притежава право на собственост върху земята, се е разпоредил с идеални части от имота, като с нотариален акт № 81, рег. № 9194, дело № 0435/2017 г. е продал на ответника 12,30/24.60 ид.ч. от надземен паркинг, разположен до източната фасада на сградата и съответстващ на открито паркомясто № 2. Освен, че не е породила транслативен ефект в тази част сделката била нищожна поради противоречието ѝ със закона и поради невъзможен предмет. Твърди, че ответникът държи, ползва и владее без основание тази реална част от поземления имот с граници: открито паркомясто № 1, улица, зелена площ и източна фасада на сграда с идентификатор ***.1. Предявява иск за признаване за установено, че тя е собственик на процесната реална част от имота и за осъждане на ответника да ѝ предаде владението върху същата. Счита, че ползвайки без основание тази реална част от имота, ответникът се е обогатил за нейна сметка, като за периода 29.05.2017 г. – 15.12.2021 г. претендира обезщетение за лишаване от ползването на тази част от имота в размер на сумата от 6000 лева, ведно със законната лихва от предявяването на иска до окончателното плащане. Представя писмени документи, които иска да се приемат като доказателства по делото. Заявява искания по чл. 195 ГПК – за допускане изслушването на съдебно-техническа и съдебно-оценителна експертиза. Иска съдът да допусне двама свидетели за установяване на факта на ползване на реалната част от имота от ответника.

Ответникът е подала в срок отговор, с който оспорва исковете. Излага становище за недопустимост на исковете, тъй като нямало доказателства да е била осъществена предвидената в закона процедура за прогласяване нищожността на сделка, за която е бил съставен нотариален акт, с оглед правилото на чл. 87, ал. 3 ЗЗД. Искът по чл. 59, ал. 1 ЗЗД пък бил недопустим, тъй като ответникът счита, че има право на строеж, построена е била жилищна сграда в режим на етажна собственост, а реалната част от поземления имот нямало как да се обособи юридически. Оспорва предявените искове като неоснователни. Не се установявало каква е действителната площ на имота, който ищцата твърди, че притежава. Излага съображения, че след построяването на сградата, земята, т.е. поземления имот е придобил статут на обща собственост и е станала собственост на всички етажни собственици, притежаващи самостоятелни обекти в сградата. Освен това откритото паркомясто № 2 е било функционално свързано със сградата, с оглед което било необходимо за ползването на същата. Позовава се на разпоредбата на чл. 37, ал. 4, т. 3 ЗУТ. Същото съставлявало отделно място за паркиране със статут на принадлежност към самостоятелен обект в сграда, собственост на ответника, който притежавал също и ид.ч. от правото на строеж върху поземления имот, върху който сградата е била построена. Оспорва да владее и да държи описаната в исковата молба реална част от имота, тъй като не живеела на адреса и не ползвала нито апартамента, нито паркомястото. Същевременно заявява, че по силата на сключения на 29.05.2017 г. договор за покупко-продажба се легитимира като собственик на 12,30/24.60 ид.ч. от надземен паркинг, разположен до източната фасада на сградата и изграден съгласно одобрен архитектурен проект, съответстващи на открито паркомясто № 2 с площ 12,30 кв.м. при граници: открито паркомясто № 1, улица, зелена площ, фасада, с

оглед което и неоснователно от страна на ищеца се поддържа, че фактическата власт е упражнявана без основание. Оспорва договора за покупко-продажба в тази част да е нищожен на заявените от страна на ищцата основания. Оспорва твърденията на ищеца че открито паркомясто № 2 съставлява реална част от поземления имот. Поддържа, че дворното място е принадлежност към сградата и има статут на обща част, а неговото ползване е било разпределено с инвестиционен проект. Оспорва иска по чл. 59 ЗЗД по основание и размер. Излага доводи, че не е ясно как ищецът е обеднял, а ответникът се е обогатил и каква е връзката между обедняването и обогатяването. Сочи, че владението върху паркомястото ѝ е било предоставено три дни след изповядването на сделката пред нотариус. Заявява възражения за погасяване на част от вземането по давност. Заявява искане да се приемат като доказателства по делото представените писмени документи, за издаване на СУ, които да послужат пред НАГ и пред СО, Дирекция „Общински приходи“, за изискване и прилагане към настоящото на производството по гр.д. № 71995/2021 г., прекратено поради оттегляне на исковете, за допускане на двама свидетели при режим на довеждане за установяване на твърденията в отговора.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е заявил искане по чл. 219, ал. 1 ГПК за привличане на трето лице помагач – „фирма“ ЕООД, което следва да бъде уважено.

Оплакванията за недопустимост на производството по предявените искове, направени от ответника с отговора, съдът намира за неоснователни. Наведените възражения касаят обстоятелства по съществото на поставените за разрешаване въпроси, с оглед което и съдът дължи произнасяне по същите си с крайни съдебен акт.

Предявени са за разглеждане искове с правно основание чл. 108 ЗС и чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл. 154, ал. 1 ГПК, разпределението на доказателствената тежест е както следва:

По иска по чл. 108 ЗС в тежест на ищеца е да установи, че е собственик на процесната реална част от поземления имот на заявеното основание - по силата на договор за дарение на недвижим имот, както и че имотът се владее от ответника към предявяването на иска. В тежест на ответника по този иск е да установи възраженията си – че се легитимира като собственик на идеални части от поземления имот въз основа на договор за покупко-продажба, сключен с „фирма“ ЕООД, който към датата на сключване на договора е притежавал право на собственост върху прехвърлените ѝ права, и които идеални части съответстват на реална част от поземления имот, по отношение на която за ответника е налице правно основание да ползва, противопоставимо на ищеца, както и че след изграждането на сградата дворното място има статут на обща част и функционално обслужва сградата в режим на етажна собственост.

По иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да установи по делото, че е собственик на реалната част от процесния имот, че през процесния период имотът е ползван от ответника, с оглед което ищецът, като собственик, е бил лишен от възможността да го ползва, както и размера на настъпилото за него обедняване. В тежест на ответника по

предявения иск е да докажат възраженията си.

Съдът следва да обяви за БЕЗСПОРНИ и ненуждаещи се от доказване по делото следните обстоятелства: че ищцата по силата на договор за дарение от 1995 г. е придобила правото на собственост върху дворно място с площ 732 кв.м. по плана на гр. София, местност „/населено място/“, че е учредила през 2015 г. в полза на „фирма“ ЕООД право на строеж за построяване на пететажна сграда в имота, че правото на строеж е било реализирано и сградата е била въведена в експлоатация, че ответникът по силата на договор за покупко-продажба от 29.05.2017 г. е придобила правото на собственост върху самостоятелен обект в построената сграда, а именно апартамент № 11, както и идеални част от правото на строеж върху мястото, в което сградата е построена, съответстващи на правото ѝ на собственост върху апартамента.

Представените от страните с исковата молба и с отговора писмени документи следва да се приемат като доказателства по делото.

В полза на ответника следва да се издадат исканите съдебни удостоверения

Искането за разпит на по двама свидетели при режим на довеждане от ищеца е основателно и следва да бъде уважено, доколкото със същото са посочени обстоятелствата, които страната иска да установи с показанията на тези свидетели. Ответникът също е поискал да се допуснат двама свидетели при режим на довеждане, като на страната следва да се укаже в срок преди приемане на доклада по делото да уточни обстоятелствата, за които свидетелите ще бъдат разпитвани.

Следва да се допусне изслушването на съдебно-техническа експертиза, която да отговори на поставените с исковата молба и с отговора задачи, с изключение на задачата по т.б/ на отговора, а именно необходима ли е промяна в регулационния план, за да има обособена реална част от УПИ, доколкото отговорът на същата не би допринесъл за правилното разрешаване на спора между страните.

Следва да се допусне изслушването на съдебно-оценителна експертиза с оглед възложената на ищеца доказателствена тежест.

Не е ясно в каква връзка ответникът е заявил искане да се приобщи към настоящото производство гр.д. № 71995/2021 г. по описа на 32 състав, прекратено поради оттегляне на предявения иск. На ответника следва да се укаже, в случай че поддържа това си искане, да посочи във връзка с кои правнорелевантни за спора факти същото е направено.

Страните следва да се приканят към доброволно уреждане на спора.

Делото следва да се насрочи за разглеждане в открито съдебно заседание.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКАНВА страните към спогодба за уреждане на правния спор, предмет на делото.

Разяснява на страните, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна такса е в половин размер, а при своевременно постигане на споразумение за доброволно уреждане на спора ще спестят процесуални ус. и съдебни разноски.

УКАЗВА на страните, че за постигане на съдебна спогодба следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител, който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

КОНСТИТУИРА „фирма“ ЕООД, ЕИК ***, адрес: /населено място/, като трето лице помагач на страната на ответника.

ПРИЕМА проект за доклад съобразно обстоятелствената част на определението, като УКАЗВА на страните, че могат да изразят становище по същия, в т.ч. по разпределената доказателствена тежест, по произнасянето на съда по доказателствените искания и да заявяват нови искания най-късно в първото по делото съдебно заседание, като след това нови искания са допустими само при условията на чл. 147 ГПК.

ПРИЕМА като писмени доказателства по делото представените от ищеца с исковата молба документи.

ДА СЕ ИЗДАДАТ в полза на ответника съдебни удостоверения, които да й послужат пред СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП – Средец – Триадица“ за снабдяване със заверен препис от подадена от М. Б. Е., ЕГН *****, данъчна декларация по чл. 18 ЗМДТ и пред НАГ, СО за снабдяване със заверен препис от Заповед № РА51-265/22.12.2016 г. на гл. архитект на СО по чл. 154, ал. 5 ЗУТ.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на по двама свидетели при режим на довеждане от ищеца и от ответника в насроченото открито съдебно заседание, като УКАЗВА на страните, че към свидетелите ще бъдат допускани въпроси единствено за обстоятелствата, за които е поискано събиране на тези доказателства. **ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТ** на ответника най-късно в срок до приемане на доклада по делото да посочи обстоятелствата, за които е поискал събиране на гласни доказателствени средства, като при неизпълнение на тези указания, съдът на основание чл. 253 ГПК, вр. чл. 101 ГПК ще отмени определението си в частта, с която това искане на ответника е уважено.

ДОПУСКА изслушването на съдебно-техническа експертиза със задачи формулирани от ищеца с исковата молба и от ответника с отговора с изключение на задачата по б.б в отговора на ответника, при депозит в размер на 500 лева, вносим както следва: 300 лева от ищеца и 200 лева от ответника в тридневен срок от получаване на препис от определението, в който срок УКАЗВА на страните **ДА ПРЕДСТАВЯТ** документи, че депозитите са внесени.

НАЗНАЧАВА за вещо лице Л. И. Г., тел. ***, Специалност: Геодезия, фотограметрия и картография.

ДА СЕ УВЕДОМИ вещото лице за възложената задача и за датата на откритото съдебно заседание след представяне на доказателства, че депозитът е внесен.

ДОПУСКА изслушването на съдебно-оценителна експертиза със задачи формулирани от ищеца с исковата молба при депозит в размер на 400 лева, вносим от в тридневен срок от получаване на препис от определението, в който срок УКАЗВА на страната **ДА ПРЕДСТАВИ** документ, че депозитът е внесен.

НАЗНАЧАВА за вещо лице Б. И. Т., тел. ***, Специалност: Промислено и гражданско строителство – конструкции, Пълна проектантска правоспособност, Оценител на недвижими имоти

ДА СЕ УВЕДОМИ вещото лице за възложената задача и за датата на откритото съдебно заседание след представяне на доказателства, че депозитът е внесен.

УКАЗВА на ответника в срок до приемане на доклада по делото да уточни искането си да бъде изискано и приобщено гр.д. № 71995/2021 г. по описа на СРС, 32 състав,

НАСРОЧВА делото за разглеждането му в открито съдебно заседание на 11.10.2023 г. от 11:00 часа, за когато да се призоват страните.

УКАЗВА на страните да водят допуснатите им свидетели.

Препис от определението да се връчи на страните в т.ч. и на третото лице помагач, ведно с призовките им за насроченото ОСЗ, на ищеца да се връчи препис от отговора, подаден от ответника и приложенията към него.

ДА СЕ ИЗГОТВЯТ служебно преписи от исковата молба и приложенията и от отговора на исковата молба и приложенията, които да се връчат на третото лице помагач.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____