

ПРОТОКОЛ

№ 813

гр. *, 22.11.2023 г.

РАЙОНЕН СЪД – * в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Гергана Кузманова

при участието на секретаря Веселина *а

Сложи за разглеждане докладваното от Гергана Кузманова Гражданско дело № 20235440100201 по описа за 2023 година.

На именното повикване в 11:00 часа се явиха:

За ищецът *, * с. *, редовно призован се явява председателя * * и адв. *, редовно упълномощен отпреди.

За ответника *, * ЕООД, редовно призован се явява управителя * * и адв. К., редовно упълномощен отпреди.

Вещото лице Г., редовно призована, налице.

Адв. * – Да се даде ход на делото.

Адв. К. – Също, да бъде даден ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото и затова

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Адв. * – Водим един свидетел. Отказваме се от втория свидетел.

Адв. К. – Водим двама свидетели.

Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА до изслушване водените от страните свидетели, на които се снемат самоличността, както следва:

* * * – 69 г., бълг.гр., женен, неосъждан, без родство и дела със страните по делото.

* * – 50 г., бълг.гр., разведен, неосъждан, без родство и дела със страните по делото.

* * – 51г., бълг.гр., омъжена, неосъждана, без родство и дела със страните по делото.

СЪДЪТ напомни отговорността на свидетелите по чл. 290 НК и същите обещаха да говорят истината, след което бяха изведени от съдебната зала.

СЪДЪТ ПРИСТЪПИ КЪМ РАЗПИТ НА СВИДЕТЕЛИТЕ.

СВИДЕТЕЛЯТ * - Знам сградата на кооперацията в с.*. Бил съм и председател на кооперацията мисля, че беше 1983 г. за една година. Под аренда съм го ползвал ресторанта. Работил съм и като готвач на държавна работа в този ресторант. Всичко ми е ясно. Не се построени едновременно търговската сграда и ресторанта. Първо търговската сграда се построи с тоалетната и след това ресторанта, като се отвори междинна врата между тях, за да може тоалетната да се ползва и от клиентите на ресторанта. Тогава в търговската сграда нямаше друга тоалетната, тази беше единствената. Използваше се даже тоалетната и от хората от селото. Ресторанта трябва да е строен след 1970 г., защото аз 1969 г. отидох да уча в гр. *. Старият ресторант си беше там, където сега е площадката. Преди сегашния имаше стар ресторант. Завърших образованието си през 1973 г. тогава вече беше построен ресторанта. Ресторанта и търговската сграда тогава бяха собственост на „* – *“ и след това стана на * „*“. Да е имало 2-3 години разлика между построяването на търговската сграда и ресторанта. Тогава, когато съм бил председател на кооперацията тогава беше * „*“ и тя стопанисваше и ресторанта и магазина. Не мога да си спомня коя година го дадох под аренда. Може би преди 1990 г. да е било да е започнало да се дава под аренда. Продажбата на ресторанта е след това. Работил съм като готвач в ресторанта преди 1980 г., а след това съм го взел под аренда след 1980 г. трябва да е било или след 1983 г. Ползвах го шест години ресторанта. Ползвал съм салона, кухнята, складовете и тоалетните от към ресторанта. Вратите бяха отворени и от ресторанта и от търговската сграда. Ресторанта има два входа. Единият е от площада, от отвън от улицата, а другия от към тоалетната. Откриха друг вход отпред, за да може да продаваме отвън кебапчета. Основния вход е от към тоалетната. Когато го ползвах под аренда тази тоалетна и тогава се ползваше и от хората от селото. Заключвахме от *.00 ч. до 17.00 ч., докато отворим отново и след това вечерно време заключвахме. Не си спомням дали наем съм плащал за тоалетната. Колегата е плащал наемите. Когато е била заключена тоалетната от *.00 ч. до 17.00 ч., не знам къде са ходили магазинерките от търговската сграда, не са ползвали тоалетната. Трябва да заключат магазина магазинерките и да излезнат отвън през улицата, за да отидат към тоалетната, тъй като няма пряка връзка между тоалетната и търговската сграда. Само отвън може да се влезне. Има предверие. Не сме заключвали това предверие. Заключваше се външната вратата. На ресторанта вратите са летящи, няма как да се заключват. Няма е достъп от отвън до ресторанта. Заключвали сме предверието. Магазините си имат съвсем отделни входи, това не е вход за магазините. В самия ресторант има отделна тоалетна за персонала. Срещу

кухнята е, тя не е за посетители. Още с ресторанта е направената тази тоалетна за персонала. Като член кооператор не съм участвал в управителен съвет и в събрания.

СВИДЕТЕЛЯТ * – Аз съм от с.*. Познавам сградата на кооперацията и ресторанта още от социализма. Цял живот живее там. Живея и работя в гр. * от няколко години. Там съм учил в с. *. Баща ми беше бюфетчик в ресторанта. Баща ми се казва * *. Ресторанта има зала, вход в който вход има нещо една част отдЕ., като гардеробиерна, тоалетна, а навътре бяха помещенията на бюфета, кухня и складови помещения и всичко това от социализма през демокрацията е било винаги така. Така се е ползвало. На по-късен етап баща ми закупи ресторанта от кооперацията. Мисля, че беше 1997 г., но не съм сигурен. След като го купи в момента като сме влезнали във владение сме го ползвали така, както е и в момента с тоалетните и входа. Има два входа ресторанта. Единият е от към тоалетните през гардеробиерната към залата, а другия вход е от залата към тротоара, от улицата директно се влиза в ресторанта. Основният вход е от към тоалетните. Има едно предверие и се влиза в залата. Зимата обикновено, като има сняг се ползваше този вход, който е от към тоалетните, тъй като има предверие и се влиза в залата, за да се задържи топлината в залата. Няма е баща ми спорове с кооперацията, когато го купи ресторанта. Само към ресторанта са тоалетните. Ние сме си заключвали и отключвали този вход. Никой друг е нямал достъп до тези тоалетни в този вход. Има осветление в тази зона и ние сме си плащали тока винаги. Тока е към електромера на ресторанта. Няма връзка между търговската сграда и ресторанта с тоалетните. От този вход се влиза само за ресторанта. Имота е бил ипотекан към банка от баща ми първо към „*“ после стана „*“. След това го продадохме ресторанта. Там станаха няколко прехвърляния, първо баща ми го прехвърли на фирмата на брат ми, а после не знам дали го прехвърли директно на * или през банката, забравил съм. Няма е разделяне на този ресторант с тази площ, която сме го купили и винаги е използван в този вид, както ни е продаден от кооперацията и никой никога е нямал претенции. Значи навътре има тоалетна за персонала. Имаше и стая за персонала. Те са вътре към служебните помещения. Външния вход е едно ниво повдигнато от тротоара и може да се каже, че е външна тераса и сме слагали маси отвън. Площта му може би 40 кв.м. – 50 кв. м., но не знам с точност, голяма е. Това е от към улицата.

СВИДЕТЕЛКАТА * – Аз съм от с.*, но съм омъжена съм в с.*. От 1990г. съм в с.*. Познавам и двамата и * и *, защото през нашия съвместен живот с моя мъж няколко пъти сме били наематели към кооперацията. Единия път ползвахме ресторанта 1993 г., 1994 г. и 1995 г. не цялата, защото ресторанта беше купен. Не мога да се сетя, но мисля, че кооперацията го продаде на * *. За третата година ни беше платена неустойка, защото не изкарахме като наематели цялата година. Магазина сме наемали от 2009 г. до 2011 г. Магазина е в съседство до ресторанта. Сега в момента има фризьорски салон и магазина е станал по-малък. На същото място е и продължава да

си бъде магазин. Магазина и ресторанта са залепени сгради. Фризьорския салон се отвори по-късно. Не е имало тогава, когато сме били наематели на магазина. Там, където са сега тоалетните там са си били и тогава, когато ползвахме ресторанта. Ползвахме ресторанта с тоалетните две и дори там две години ми е седяла дограмата от къщата, точно там до тоалетните в пространството. От там се е влизало за ресторанта. През месец април 1991 г. там ми е била сватбата. От там се влизаше, а лятото се отваряха вратите към салона, от терасата. Това е другия вход за ресторанта. Основно се влизаше от към тоалетните. Винаги е било ресторанта със санитарния възел, тоалетните. От 1990 г. винаги се е влизало от там и така си е бил обекта. Не се е правило никакво преустройство. От тези тоалетни и предверието няма връзка към магазина. Има стена. Това си е самостоятелен обект. Нямало е спорове за тоалетните, че ги заключваме. Никакви спорове е нямало всъщност. Фризьорския салон е нямало тогава. Сега е правен скоро фризьорския салон, от преди около две години. Пред входа от към улицата има изградена тераска с каменни плочи със широки врати отваряше се и се слагаха маси и седаха клиенти. Мисля, че в кухненската част има съблекалня за персонала, защото в последствие там се преустрои, като фурна и се печеше хляб. Мисля, че имаше и тоалетна за персонала, когато бяхме наематели. От входа към тоалетните има две стъпала, влизаш и има едно помещение – две тоалетни. Стълбище е нямало от което да се минава към втория етаж. Няма вход към втория етаж. Нямам спомени да се е качвало за втория етаж, не. След като стана фурна и пак мъжа ми след известно време го държеше ресторанта с фурната, като наемател и девер ми и етърва ми печеха хляб, а другото си остана ресторант и се заключваше. Те преустроиха едната клетка да се къпят хората. Ресторанта и фурната бяха две отделни помещения. Към фурната останаха този санитарен възел, за да могат да се преобличат. За ресторанта остана само тази от към търговската сграда. Не съм ходила много време там. Знам, че се прави ремонт, че се преустройва, но не съм влизала отдавна вътре. Живея в селото. Вижда се, че се прави ремонт. Това лято бях в гр. *. Не съм виждала там телета, но се усещаше миризмата. Вече ги няма.

Адв. К. – Няма да правим възражение, относно срока на заключението.

Адв. * – Също, няма да правим възражение за срока на заключението. Моля да се изслуша вещото лице.

Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА до изслушване вещото лице, на което се снемат самоличността, както следва:

Е. Т. Г. – 41 г., бълг.гр., омъжена, неосъждана, без родство и дела със страните по делото.

СЪДЪТ напомни на вещото лице отговорността по чл. 291 НК и същото обеща

да даде заключение по знание и съвест.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ Г. – Поддържам представеното заключение. Помещението в момента не функционира като тоалетна, премахнати са преградните зидове и вратите. Основните зидове си стоят. Към втория етаж единствената връзка е стълбище от югоизточната страна на сградата, която е част от обекта собственост на *,*“. Изисквала съм копие от * на инвестиционния проект и такова стълбище там няма между ресторанта и втория етаж на търговската сграда. Няма и следи от такова стълбище. Този проект е единствено заснемане за одобряване от *, но не е одобрен. Не съществува обект за делба по чл. 202 от ЗУТ в регистрите на *. Единствен обект, който фигурира в архива е този, който е приложен към СТЕ. Функционално са били едно цяло търговската сграда и ресторанта, архитектурно не са, защото реално търговската сграда е един архитектурен обект, а пристройката е друг архитектурен обект. Архитектурно тоалетната е част от търговската сграда. На цветното копие приложено по експертизата * добре се вижда, аз не случайно го поисках да е на „паус“, за да мога да сравнявам с наличните скици – тук се вижда, че регулационната линия между двата урегулирани имота № * и № * минава през сградата. Това означение на скицата-знака „зет“, означава че не е граница на имота, но това е граница на сградата. Означава, че не е регулационната граница този „зет“. Не го тълкувам по този начин, като присъединяване аз. Снимачните номера * са номерата на новозаснетите сгради. В последствие, когато са добавени в кадастъра тези имоти те получават номера, получават идентификатори като сградите се нанасят по конструктивните им граници, тоест като търговска сграда и пристройка към нея с отделни идентификатори, като и двете получават идентификатор 1. * са разделени с тази заповед и се получава *. И на трите УПИ-та е * имот. Имаме две сгради с две УПИ - та. В заповедта не е посочено нищо за този „зет“. Няма граници на сградите. Смятам, че това означение „зет“ показва, че това не е регулационна линия между *. В УПИ № * попада сграда № * и част от * означена на скицата с *. Терен на тераса не се включва в застроената площ на сградата и по предхождащия закон ЗТСУ и по ЗУТ. Надземни етажи са всички над приземния етаж. Ресторанта е приземен етаж. Функционално ресторанта не би могъл да съществува без тази тоалетна за посетители. Има тоалетна към кухнята, но не се допускат посетители. Според мен вътрешната тоалетна/служебната е част от кухнята. В нотариалния акт за обекта, който се продава - ресторант според мен включва и санитарния възел към залата. В описанието в нотариалния акт под санитарен възел се има предвид тоалетни с предверие този санитарен възел към търговската сграда, а не тоалетната за персонала, която е част от кухнята. Към момента на тези сделки аз не успях да намеря никакви архитектурни проекти за обособяване на отделен обект. Имат проект в архива на * за изграждането, но няма запазени разрешения за строеж и печат за одобряване. Като архитектурен обект, те са си отделни обекти. Функционално може да се приеме че докато не настъпи делба чл. 202 от ЗУТ, с която да се обособят два

самостоятелни обекта сградата би трябвало да се третира, като функционално цяло и ресторанта и търговската сграда, както е нанесена сега в кадастъра. Справките от *, първите три приложения от заключението са от 13.11.2023 г. Тази сграда № 1 в момента попада в два имота. Сградата има в момента идентификатор 1. В момента сградата е като едно цяло. Попада в имота №* и №*. Има само един обособен обект с идентификатор *. Няма обособяване на самостоятелни обекти по чл.202 от ЗУТ. По начина, по който е нанесен в момента ресторанта не може да съществува по сегашните изисквания, като самостоятелен обект, предвид че не може да ползва пълноценно цялата си площ, тоест второто ниво не може да съществува в този си вид като самостоятелен обект. Първото ниво може да съществува, като самостоятелен обект. Реално това е ресторанта. За да бъде тоалетната част от обособения обект трябва да има одобрен архитектурен проект, освен ако не предхожда заснемане, което го няма налично. Би трябвало да има, но ако няма издаваме Параграф *. Това е било преди 1987 г. Процесната сграда е строена преди 1987 г. На скицата Приложение № 13 посочва застроените площи на сградата в бяло *5 кв.м. /магазините – двата търговски обекта, санитарния възел, предверието и стълбището/, а останалото 345 кв.м. , което се ползва от ресторанта в момента. На ниво едно застроената площ е *5 кв.м., а на ниво две 233 кв.м. Тук третираме сградата като едно цяло, както е в момента в кадастъра. Нанесла съм обект, който е нанесен в кадастралната карта. На скицата по Заповедта №27 от *.03.1996 г. тази сграда * търговската сграда попада в имот №* и в друг имот №*9, попада в два поземлени имота. В тази заповед за пръв се вижда границата на сградата и тя попада в УПИ * - търговска сграда и част от нея в друг имот № *9, но попада и в друго УПИ, което не се вижда на тази скица. Това са поземлени имоти – №*9, №* и един, на който не знаем номера. По регулационния план попада в УПИ *, търговска сграда и частично в друго. В нотариалния акт е записано, че имотът е с уредени регулационни сметки. След 1997 г. всички продажби вървят с уредени регулационни сметки на имота. Към 1997 г. е показана конфигурацията на сградата ресторант към онзи момент, това е схемата на лист № 49, по която е станала сделката със застроена площ на ресторанта 340 кв.м. и с площта на УПИ. Двуетажната част попада в УПИ *. Сградата на кооперацията попада в УПИ * – търговска сграда. Няма връзка на първо ниво на ресторанта и процесните санитарни възли с търговската сграда. Външна врата има в предверието. Може и да се тълкува, че тази врата е и към ресторанта и към тоалетната. Приложение №13 в черно – фактически в момента обслужва единствено ресторанта. На проекта санитарния възел го няма. Говоря за проекта от 1971 г. Не видях записване на * „*“ като собственик в кадастъра. На стр.102, в т.6 от заключението съм допуснала техническа грешка в изречението „... границите на имотите се запазват, но е отразена промяна КККР, с която се обединяват сгради с идентификатори *.

Съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА заключението на вещото лице, на което да се изплатят 500.00 лв. от внесения от страните депозит.

С оглед представената справка - декларация от вещото лице съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ЗАВИШАВА депозита за изготвяне на заключението от 500.00 лв. на 561.00 лв.

ЗАДЪЛЖАВА страните в тридневен срок от днес да внесат допълнително по 30,50 лв. за вещо лице, след което внесената сума от 61.00 лв. да се изплати на вещото лице.

Адв. К. – Моля да приемете, като доказателство по делото обяснителна записка и графична част - два чертежа разпределение на ресторант и фасади, от които е видно, че санитарния възел е част от ресторанта и така е предвиден с тази площ от 340 кв.м. и така е функционира. Представям ги.

Адв. * – Нямаме нови доказателствени искания. Да се приемат представените доказателства.

Адв. К. – Моля да приемете представеното доказателство. То е внесено и с оглед заключението на вещото лице, което е констатирало наличието само един неодобрен проект, който се съхранява в *. Не е извършвало проверка в * – * понеже не му е било възлагана такава задача и в тази връзка, с оглед изясняване на самостоятелния статут на ресторанта, моля да назначите допълнителна СТЕ с въпроси към вещото лице, след проверка в * - * да установи налице ли е друг инвестиционен проект за процесните сгради - магазин и ресторант в с. *. Този проект с какви части се състои, ако има и други части освен архитектурна и да даде заключение налице е съответствие с доказателството, което сме представили и да направи копие на архитектурна част, с оглед наличието на санитарния възел и предверието, като част от ресторанта, като даде заключение и дали съответните инсталациите ВиК и ел. инсталацията включват тази част, като част от обекта от ресторанта. Да даде отговор и на въпроса водоснабдяването и ел. инсталацията дали са към ресторанта или търговската сграда.

Вещото лице Г. – Посочвам адрес за призоваване - град *, ул. „*“ № 23.

Съдът счита делото за неизяснено от фактическа страна. Ще следва да се приемат Обяснителна записка към обект „Пристройка гостилница и магазин към търговска сграда“ с. *, ведно с графична част. Ще следва също така да се назначи допълнителна СТЕ със задача посочена от пълномощника на ответника и затова

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА обяснителна записка към обект „Пристройка

гостилница и магазин към търговска сграда“ с. *, ведно с графична част.

НАЗНАЧАВА допълнителна СТЕ със задача посочена от пълномощника на ответника: Вещото лице след проверка в * - * да установи налице ли е друг инвестиционен проект за процесните сгради - магазин и ресторант в с. *. Този проект с какви части се състои, ако има и други части освен архитектурна и да даде заключение налице е съответствие с доказателството, което е представил ответника и да направи копие на архитектурна част, с оглед наличието на санитарния възел и предверието, като част от ресторанта и дали съответните инсталациите ВиК и ел.инсталацията включват тази част, като част от обекта от ресторанта. Водоснабдяването и ел. инсталацията дали са към ресторанта или търговската сграда.

ВЪЗЛАГА задачата на вещото лице Е. Г. при депозит в размер на 200,00 лв., платими от ответника в тридневен срок от днес по сметка вещи лица и свидетели на РС - *.

ОТЛАГА И НАСРОЧВА делото за 18.12.2023г. от 10.30 часа, за която дата страните уведомени. Да се призове вещото лице след внасяне на депозита.

Протоколът изготвен в с.з.

Заседанието закрито в 12.30 ч.

Съдия при Районен съд – *: _____

Секретар: _____