

РЕШЕНИЕ

№ 1962

гр. София, 05.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: М. ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. И.
като разгледа докладваното от М. ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20211110171994 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава Осемнадесета, раздел I, чл. 235 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 „Ф./ К.“, представляващо имот пл. № 1038, кад.л. 570, при съседни по нотариален акт: М. И., М. И., Игнат И. и Й. Л., а съобразно скица от 06.12.2021 г., издадена от СГКК, съставлява поземлен имот с идентификатор 68134.1007.389 по КККР на гр. София, находящ се в гр. София, район Триадица, .. В.“ с площ 746 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – средно застрояване, при съседни поземлени имоти с идентификатори, както следва: 68134.1007.1417, 68134.1007.1418, 68134.1007.392 и 68134.1007.390. Поддържа, че на 13.10.2015 г. по силата на нотариален акт № 138, рег. № 1660, дело № 130/2015 г. е учредила в полза на „Н. право на строеж върху имота, който междувременно е бил урегулиран като УПИ V-1038, кв. 4 по плана на гр. София, местността „К.“ 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 й 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. Такъв паркинг е били изграден 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 надземния 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 68134.1007.389.1. 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 дворното място в размер на сумата от 6000 лева, ведно със законната лихва от предявяването на иска до окончателното плащане.

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 и 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. поземленият 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. Пзовава 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 исквата 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 кв.м. 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. Моли за отхвърляне на исквете и за присъждане на разноски.

Третото лице помагач на страната на ответника „Н. оспорва предявените искове и моли за тяхното отхвърляне. Счита, че след като ищцата се е съгласила с одобрения архитектурен проект, предвиждащ обособяването на места за паркиране на кота +/- 0,00 м. по контура на подземния паркинг, които попадали върху същия в рамките на застроения сутерен на сградата, то и тя била дала съгласието си за обособяване на надземен паркинг с две паркоместа, с цел осигуряване на минимално необходимите места за паркиране на автомобили, които в случая следвало да са 19 на брой според броя на самостоятелните обекти в сградата. Обобщава, че правото на строеж обхваща изграждането на наземен паркинг с две паркоместа. Позовава се, че дворното място имало статут на обща част към отделните обекти в сградата. Ако пък дворното място нямало статут на обща част, липсвала пречка свободната площ да се ползва от етажните собственици вкл. и като паркоместа за паркиране на автомобили. Акцентира на правото на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, построена върху чужда земя, да ползват същата, като в случая страните са уговорили именно този начин на ползване на терена – за паркиране на два автомобила съгласно предвиденото в архитектурния проект. Намира за напълно неоснователен иска по чл. 59 ЗЗД и моли за неговото отхвърляне. В условията на евентуалност заявява възражение за изтекла погасителна давност.

Софийски районен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, заявени в хода на производството, намира за установено следното от фактическа страна:

За безспорни и ненуждаещи се от доказване с доклада на делото по реда на чл. 146 ГПК са обявени 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 „Ф./ К.“, че е учредила през 2015 г. в полза на „Н. право на строеж за построяване на пететажна сграда в имота, че правото на строеж е било реализирано и сградата е била въведена в експлоатация през 2017 г., 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.

С нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство № 138, том В1, рег. № 166, дело № 130/2015 г.

на нотариус С. П., рег. № 045 в регистъра на НК, ищцата е учредила в полза на третото лице помагач право на строеж върху поземления имот за построяване на монолитна пететажна сграда в съответствие с действащия план за застрояване и регулация съгласно виза за проучване и съгласно одобрени от страните идейни чертежи, които е предвидено да послужат за основа за одобряване на инвестиционните проекти с разгъната застроена площ на сградата 1569,41 кв.м., състояща се от сутерен с мазета и подземен паркинг с девет броя места за паркиране и един гараж, гаражи и офиси на първия етаж и четири жилищни етажа, с изключение на обектите, посочени в раздел II на договора. „Н. се е задължило да построи за своя сметка и да предаде в собственост на учредителя описаните в договора самостоятелни обекти, които не са предмет на настоящото производство (4 апартамента, 4 мазета, 2 офиса, 3 паркоместа в подземния паркинг, намиращ се в сутерена на сградата, целият с площ 298,12 кв.м.). Съгласно постигнатата договореност за приемателя остава правото на строеж върху *всички останали обекти в жилищаната сграда, които обекти след построяване на сградата остават в изключителна собственост на дружеството*. Суперфициарът е поел задължение съгласно одобрените идейни чертежи да изготви инвестиционни проекти на сградата във всички части, да получи разрешение за строеж, да построи жилищната сграда за своя сметка съгласно одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж, като извърши строителството на сградата и осигури приемането ѝ от компетентните органи и въвеждането ѝ в експлоатация.

Установено е също така, че с удостоверение № 413/24.04.2017 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Жилищна сграда с офиси, гаражи и подземни гаражи“, издадено от ДОСК, Столична община, е констатирана годността на процесната сграда и същата е въведена в експлоатация с оглед съответствието на фактическото положение със строителните книжа.

Не е спорно между страните, че техническият инвестиционен проект е предвиждал изграждането на паркинг за два автомобила в незастроената част от поземления имот, собственост на ищцата. Местата за паркиране на два автомобила е предвидено да са разположени в югоизточната част на имота, като достъпът до тях да се осъществява откъм източната част на имота, граничеща с улица тупик.

По делото като доказателство е приет нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 81, том III, рег. № 9194, дело № 435/2017 г. на нотариус В. Б., рег. № 302 в регистъра на НК, по силата на който „Н. е продало на М. Б. Е. следните недвижими имоти, за които се сочи, че са били собственост на дружеството към момента на сключване на договора, **находящи се в монолитна пететажна сграда на процесния адрес**: апартамент № 11, находящ се на 4-ти жилищен етаж със застроена площ 72,56 кв.м., заедно с 5,29 % идеални чати от общите части на сградата, равняващи се на 14,91 кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, заедно с мазе (склад) № 11, находящо се в сутерена на сградата, заедно с 0,10 % ид.ч. от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, в което сградата е построена, **както и 12,30/24,60 идеални части от надземен паркинг, разположен до източната фасадата на сградата**,

изграден съобразно одобрен архитектурен проект, съответстващи на открито паркомясто № 2 с площ 12,30 кв.м. общо за сумата 215 141,30 лева с ДДС, от която 12 000 евро е продажната цена на паркомястото.

В производството пред настоящата инстанция са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите И. Д. и К. Д..

Свидетелят Д., живущ на четвъртия етаж в процесната сграда от около 2018 г., е заявил в хода на разпита си, че отстрани на блока има две външни паркоместа. Описва същите като открито пространство до блока с поставени пластмасови решетки с трева и пред всяко отпред имало поставена антипаркинг скоба. В началото, когато се нанасяли, скобите се вдигали и не можел всеки да паркира, но вече не било така и можело свободно да се паркира. От показанията му става ясно, че и двете външни паркоместа се ползват, като на тях паркирали различни автомобили. Свидетелства, че в ап. 11 живеела жена на име ., но същевременно свидетелят не успя да отговори на въпроса на съда на кой етаж в сградата се намира ап. 11. Според свидетеля ., която живеела в ап. 11, ползвала външното паркомясто, но не може да назове марката на колата, която е виждал тя да паркира там, нито са му известни други детайли. Свидетелят не е присъствал на спорове кой да паркира на двете места.

От показанията на свидетеля Д., живеещ на съпругески начала с ответника М. Е., става ясно, че Е. имала имот на ул. „В.“ №.. Доскоро имотът не се обитавал, но от известно време там живеела сестрата на свидетеля – И. Д.а. Преди това никой не е живял в апартамента, тъй като се правел ремонт. Според свидетелските показания ответникът парикарал автомобилите си (личен и служебен) при свидетеля и не е ползвала двора на процесния имот за паркиране. Счита, че Е. освен апартамента е закупила и прилежащо към същия паркомясто в двора. Свидетелят е изразил предположение, че сестра му от време на време ползва мястото за паркиране, но почти през цялото време там спирали различни коли, тъй като имало свободен достъп откъм улицата до тези места.

Въз основа на заключението на съдебно-техническата и оценителна експертиза, изготвена от вещото лице Б. Т., приета в производството, съдът приема за установено, че пред източната фасада на сградата са обособени две паркоместа, достъпът до които се осъществява през странична малка улица, ползвана за достъп и до съседните сгради. Същите са напълно открити. Монтирани са антипаркинг скоби пред всяко от тях. Съгласно заключението средният пазарен наем за ползване на място за паркиране като процесното за периода 29.07.2017 г. – 15.12.2021 г. е в размер на сумата 5013,38 лева.

Прието в настоящото производство е и заключението на съдебно-техническата експертиза, изготвена от вещото лице Л. Г., въз основа на което съдът приема, че поземлен имот с идентификатор 68134.1007.389 е идентичен с УПИ V-1038, кв. 4 от действащия регулационен план. От имот с пл. № 1038 е обособен УПИ V-1038, като части от имот пл. № 1038 са дарени за изграждането на .. В.“ и ул. „„“. Вещото лице е установило, че двете открити паркоместа , намиращи се откъм източната фасада на сградата, са били нанесени в инвестиционните проекти на сградата, находящи се в НАГ. Вещото лице е дало заключение, че изискванията на чл. 37 ЗУТ са били спазени чрез предвиждането

на паркоместа в инвестиционните проекти.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Предвид анагажираните в производството фактически твърдения от страните, съставляващи основание на предявените иски и възраженията на ответника и на третото лице помагач, следва да се приеме, че съдът е сезиран с иски по чл. 108 ЗС и чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

По иска по чл. 108 ЗС:

В тежест на ищеца по същия 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 „Н., който към датата на сключване на договора е притежавал право на собственост върху прехвърлените й 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, респ. че функционално обслужва сградата в режим на етажна собственост.

От събраните в хода на производството доказателства съдът приема, че ищецът се легитимира като собственик на поземления имот, върху който въз основа на учредено му право на строеж третото лице помагач е изградило пететажна жилищна сграда. Установено е също така, че със сключения договор за учредяване на правото на строеж в полза на търговското дружество, изрично са посочени самостоятелните обекти, които след построяването им, ще бъдат собственост на учредителя на правото на строеж.

В случая спорно между страните е дали учреденото в полза на „Н. право на строеж включва изграждането на „надземен паркинг за два автомобила“ в незастроена част на поземления имот.

Съгласно действащата нормативна уредба и трайно установената практика на ВКС предмет на прехвърлителна сделка може да бъде не само правото на собственост върху недвижим имот като самостоятелен обект на правото, но също идеална част от имот, както и реална част от него (бъдеща вещ), като в последния случай трябва да е възможно обособяването на реалната част в самостоятелен обект според приложимите правила за реално обособяване на поземлени имоти или на самостоятелни обекти в сгради. С правна сделка може да бъдат учредени или прехвърлени също ограничени вещни права върху недвижим имот, които правният ред е признавал при учредяването им или признава към момента на прехвърлянето - право на строеж, право на ползване и поземлените сервитути. Ограничените вещни права са изчерпателно посочени в закона, страните не могат да учредят нито да прехвърлят ограничено вещно право, което правният ред не признава. Паркоместата, изградени в незастроена част на дворното място не са самостоятелни обекти на правото на собственост (вж. решение № 171/8.08.2014 по гр. д. № 4175/2013, ВКС IV ГО и цитираните в него решения № 53/8.05.2009 по гр. дело № 5871/2007, ВКС I ГО, № 1159/30.12.2008 по гр. дело № 3834/2007, ВКС III ГО и № 222/30.03.2010 по гр. дело № 4076/2008, ВКС IV ГО). Те не са и

поземлени сервитути (няма господстващ имот). Върху тях може да се учредява вещно право на ползване (единственият, уреден в действащото право личен сервитут), тъй като в този случай няма изискване за реалното им обособяване като самостоятелни обекти, но така учреденото ограничено вещно право е непрехвърлимо и се прекратява със смъртта или прекратяването на юридическата личност на титуляря.

Възможността за прехвърляне на различни права върху недвижим имот обаче не е ограничена от обстоятелството, че редът и начинът на упражняването им е определен по съгласието на страните или от съда нито съществува пречка в прехвърлителната сделка страните да уговорят ред и начин за упражняване на прехвърленото право. Когато дворното място е обща част на отделните обекти в сградата по чл. 38, ал. 1 ЗС и незастроената част от него надхвърля минималната задължително озеленена дворна площ, останалата част може да бъде разпределена за индивидуално ползване като паркоместа от всички или от част (по арг. от чл. 38, ал. 2 ЗС) от етажните собственици. Също няма пречка когато земята, върху която е изградена жилищната сграда не е със статут на обща част по чл. 38, ал. 1 ЗС, свободната площ от дворното място да бъде разпределена за индивидуално ползване като паркоместа, но от всички или от част (по арг. от чл. 38, ал. 2 ЗС) от собствениците на земята. Разпределението на ползването на свободната площ от дворното място може да бъде извършено не само чрез определянето на отделни участъци за индивидуално ползване от отделен етажнен собственик или собственик на земята, но също и чрез разпределянето на отделен участък от свободната площ за общо ползване от част от етажните собственици или собственици на земята, ако тя не е със статут на обща част по чл. 38, ал. 1 ЗС (така решение № 199 от 10.08.2015 г. на ВКС по гр. д. № 5955/2014 г., IV г. о., ГК).

Съгласно чл. 20 ЗЗД при тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността. Договорът е двустранна сделка, той се сключва със съвпадането на две насрещни волеизявления и правилата за тълкуването му са правила за тълкуване на тези волеизявления. Затова същото правило се прилага съответно и за тълкуването на едностранните сделки, на волеизявленията, които не са едностранни сделки, както и на всички изявления на страните, отправени една към друга във връзка с осъществяването на гражданските правоотношения.

В случая въз основа на клаузите на договора за учредяване на право на строеж съдът приема, че в полза на суперфицияря е учредено право на строеж за построяване на пететажна жилищна сграда с паркинг в сутерена на сградата, офиси и гаражи. Предвидено е кои самостоятелни обекти след изграждането им ще преминат в собственост на учредителя на правото на строеж и собственик на поземления имот. Следователно всички останали самостоятелни обекти в сградата е предвидено да станат в собственост на „Н. като приобретател на правото на строеж. В аспекта на изложеното следва да се подчертае, че с обсъждания договор страните не са уговорили да се учреди в полза на дружеството право на строеж за изграждане на „наземен паркинг за два автомобила“ в незастроената част на дворното място. Подобна уговорка, освен че не е постигната, същата би имала и невъзможен предмет, доколкото право на строеж за вещ, която няма и не би могла да има статут на самостоятелен обект на правото на собственост, не може да се счита за валидно учредено. В решение № 171 от 08.08.2014 г. по гр. д. № 4175/2013 г. на IV г. о; решение № 189 от 22.12.2014 г. по

гр. д. № 2640/2014 г. на I г. о.; решение № 199 от 10.08.2015 г. по гр. д. № 5955/2014 г. на IV г. о. и др., е прието, че паркоместото, ако не е изградено като гараж (с оградни стени и покрив), не е самостоятелен обект на правото на собственост, а представлява необособена и несамостоятелна част от друг, самостоятелен обект на правото на собственост - УПИ, сграда или част от сграда.

Съгласно чл. 63, ал. 1 ЗС собственикът на земята може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя. По силата на това ограничено вещно право суперфициарът става собственик на построеното, но не става собственик на земята. С отстъпване на правото на строеж собствеността върху земята не се прехвърля и тя остава в притежание на собственика-учредител на правото на строеж.

Местата за паркиране, разположени в незастроената част от урегулиран поземлен имот, не представляват самостоятелна недвижима вещ, различна и отделена от земята, върху която се намират. Не е такава вещ и тази част от поземления имот, върху която те са ситуирани, независимо от отреждането им в инвестиционен, архитектурен проект и т.н. с оглед удовлетворяване на изискванията на чл. 37 ЗУТ и подзаконовата нормативна уредба по прилагането му. Независимо от придаденото с одобрения инвестиционен проект специално предназначение на незастроената част от дворното място да служи за паркиране на два броя автомобили, тя не придобива качеството на самостоятелна вещ, правото на собственост върху която да бъде юридически отделено от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот като цяло (изрично така е прието с Решение № 2 от 17.06.2021 г. на ВКС по гр. д. № 383/2020 г., I г. о., ГК).

В случая по силата на учреденото в полза на „Н. право на строеж за построяване пететажна жилищна сграда страните са се съгласили това да стане в съответствие с изготвени на база идейни проекти инвестиционни книжа. Установена в производството е необходимостта от отреждане на места за паркиране, като съдът приема, че между страните е било постигнато съгласие две от тези места да са разположени в дворното място, върху което ищцата Е. П. не е загубила правото си на собственост. Целият терен, включително и тази част от него, предназначена за паркиране на автомобили, е останал собственост на ищеца, доколкото в полза на приобретателя е учредено именно ограничено вещно право с конкретно съдържание, след осъществяването на което същото се е превърнало в право на собственост върху построеното. Ето защо и предявеният иск по чл. 108 ЗС е доказан в своята установителна част и следва да бъде уважен.

Само за пълнота първоинстанционният състав на съда намира за необходимо изрично да посочи, че по отношение на частта от договора за покупко-продажба, сключен между ответника и третото лице помагач за идеални части от дворното място, същият не е породил вещнопрехвърлително действие, доколкото продавачът не е бил собственик на продаваните идеални части от поземления имот. Следователно и ответникът Елисвеева, респ. помагачът ѝ в производство, не установява противопоставимо на ищеца право на собственост, което да изключва правата на ищеца, възникнали на заявленията в производството придобивни правни основания.

Съдът също така акцентира, че в случая поземленият имот, правото на собственост върху който е установено, че принадлежи на ищеца, няма статут на обща за всички етажни собственици част. Сградата е построена въз основа на учреденото в полза на дружеството право на строеж, съответно собствениците на самостоятелни обекти в нея притежават идеални части от правото на строеж върху земята, съответстващи на площта на собствените им обекти. Последното обаче не

придава статут на земята на обща за всички етажни собственици част. Те притежават съответни идеални части от правото на строеж, но не и от правото на собственост, което е установено, че принадлежи на ищеца.

Като собственик на самостоятелен обект в сградата в режим на етажна собственост, построена върху чужда земя, ответницата безспорно има правото да се ползва от земята. Това ѝ право е гарантирано от правилото на чл. 64 ЗС – тя може да ползва такава част от мястото, която е необходима за нормален достъп до сградата, включително до входа ѝ, за поддържането ѝ в нормално и годно за ползване по предназначение състояние. В случая паркоместата в двора са така разположени, че същите се намират в непосредствена близост до сградата и попадат в територията, която всички етажни собственици имат право да ползват, за да имат безпрепятствен достъп до сградата, вкл. и до фасадата ѝ. Следователно и ответникът, като етажен собственик има право да ползва тази част от дворното място. В общия случай правото да се паркира в незастроената част на поземления имот не се включва в обема на правомощията по чл. 64 ЗС на суперфициарния собственик, но законът допуска с акта за учредяване на суперфицията страните да уговорят друго, с което да разширят това ползване, като предвидят допълнителна възможност земята да се ползва и за такива дейности, надхвърлящи обема на типичното ползване при учредено право на строеж.

Настоящият състав приема, че в случая с нотариалния акт за учредяване на право на строеж за построяване на жилищна сграда ищцата се е съгласила сградата да бъде изградена в съответствие с архитектурни проекти, съответстващи на идейните проекти, предвиждащи ситуиране на надземен паркинг в дворното място, включващ две паркоместа. Съобразно предвиденото в одобрения инвестиционен проект, отреждащ минимално необходимите места за паркиране спрямо броя на самостоятелните обекти в жилищната сграда, към който нотариалният акт за учредяване право на строеж препраща, страните са уговорили друго по смисъла на чл. 64 ЗС относно ползването на тази част от терена, незаета от сградата. Така страните са се съгласили тази част от земята да се ползва за паркиране. Затова, макар ответницата да не е придобила право на собственост върху реалната част от земята, предмет на спора, обозначена и предназначена като място за паркиране, е налице правно основание за ползване на тази част от поземления имот, още повече като се отчита конкретното му разположение и отстояние от фасадата на сградата. Отделно от изложеното следва да се подчертае, че от събраните по делото свидетелски показания не е установено конкретно трайно ползване на тази част от дворното място от страна на ответника лично или чрез негов представител. Последното изключва уважаването на предявения от ищеца ревандикационен иск в осъдителната му част за предаване на владението върху процесната реална част на имота.

В обобщение на изложеното, съдът намира, че искът по чл. 108 ЗС следва да се уважи в установителната му част и да се отхвърли в неговата осъдителна част.

По иска с правно основание чл. 59 ЗЗД:

По същия 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 докаже възраженията си.

Въз основа на събраните по делото доказателства и показанията на

разпитаните свидетели съдът намира, че претенцията на ищеца, предявена при твърдения за настъпило неоснователно обогатяване, не е доказана и следва да бъде отхвърлена, като съображенията за това са следните:

Съдържащите се в показанията на доведения от страна на ищеца свидетел Дедов непълноти, несъответствия и неточности не дават основание на съда да ги кредитира и да установи положителния факт на ползване на процесната реална част от дворното място от ответника или от негов представител. Свидетелят е заявил, че откакто живее в собствения си имот (период от около 5 години преди депозиране на показанията по делото) апартамент № 11 се обитавал от жена на име Ива. Същевременно свидетелят не е запознат на кой етаж се намира ап. 11, а от събраните по делото доказателства е установено, че самостоятелният обект на ответника е разположен на четвъртия етаж от жилищната сграда. Свидетелят е заявил в хода на разпита си, че обитава апартамент също на четвъртия етаж от сградата, но не знае на кой етаж е апартаментът, обитаван от Ива. Друга причина съдът да не даде вяра на показанията на този свидетел е обстоятелството, че в хода на разпита си Дедов е заявил, че е виждал Ива (сестрата на другия разпитан свидетел в производството) да паркира автомобил на процесното паркомясто, но не си спомня никакви отличителни белези на този автомобил. Съдът съобразява също, че от показанията на двамата свидетели, а и от другите събрани доказателства, по делото е установено, че достъпът до двете паркоместа в дворното място откъм улицата е напълно свободен и там паркират различни автомобили. Предвид последното и при липсата на установена между собственика на земята и суперфициарните собственици нарочна договореност тази част от имота да се ползва от конкретен етажнен собственик, съдът приема, както се посочи и по-горе, че отреждането на реалната част от дворното място за паркиране на автомобили съобразно инвестиционния проект, в съответствие с който строежът е бил изпълнен, е в полза на всички суперфициарни собственици, притежаващи самостоятелни обекти на правото на собственост в сградата, на основание чл. 64 ЗС. В тази връзка, съдът съобразява и поясненията на заключението на СТЕ, направени по реда на чл. 200 ГПК от вещото лице Г. в съдебното заседание, проведено на 15.11.2023 г. пред настоящата инстанция, във връзка с изискванията на НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, а именно, че площта, необходима за функционалното ползване и обслужване на сградата, в случая следва да бъде определена на 1/3 от височината на сградата. Установено е от събраните по делото доказателства, че определената зона за паркиране на два броя автомобили е разположена непосредствено до фасадата на сградата и в пространството до границата на имота, представляваща улица. Ето защо и заявеното от ответника и третото лице помагач възражение по чл. 64 ЗС, съдът по изложените съображения намира за основателно. В случая е установено, че реалната част от имота, собственост на ищеца, се използва по предназначението, придадено му с одобрения инвестиционен проект, и същото се явява противопоставимо на ищеца. От друга страна и на самостоятелно основание следва да се посочи, че по делото не е установено през процесния период само ответникът или негов представител да е ползвал тази част от имота, доколкото от свидетелските показания на разпитаните свидетели е доказано, че там се паркират различни автомобили, а предвид че достъпът до тези места от улицата е свободен, то и всеки преминаващ може да паркира там.

Като се е съгласила строежът в имота ѝ да бъде изпълнен в съответствие с одобрени от административните органи и съответстващи на действащата нормативна уредба строителни книжа (в т.ч. и инвестиционен проект в частта

относно осигуряване на необходимия брой места за паркиране на автомобили), като собственик на земята ищцата следва да търпи ограниченията по чл. 64 ЗС, а в конкретния случай и ползването на имота в тази част за паркиране на автомобили от страна на етажните собственици, притежаващи право на строеж върху земята, в която са построени имотите им. В аспекта на изложеното, съдът намира иска на собственика на земята за обезщетение за лишаването му от ползване от страна на ответника на тази част от дворното място за неоснователен, с оглед което и същият следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

С оглед изхода от спора право на разноски имат главните страни.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да се присъди внесената държавна такса по иска по чл. 108 ЗС (50 лева), депозитът за изготвяне на СТЕ в размер на 300 лева и адвокатско възнаграждение според уважената част от исковите в размер на сумата 720 лева с ДДС. Разноските по иска по чл. 59 ЗЗД, доколкото последният се отхвърля изцяло, не следва да се възлагат в тежест на ответника.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответникът също има право на разноски. Установява се, че същите възлизат на сумата 2400 лева за заплатен адвокатски хонорар и 200 лева депозит за изготвяне на СТЕ. От същите съобразно изхода от спора на страната се следва сумата 1750 лева.

Третото лице помагач няма право на разноски за производството (чл. 78, ал. 10 ГПК), а не е установено с поведението си дружеството да е станало причина за другите страни да извършат съдебно-деловодни разноски.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от Е. Н. П., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, .., срещу М. Б. Е., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. .., иск с правно основание чл. 108 ЗС, че Е. Н. П. е собственик на **реална част от поземлен имот** с идентификатор 68134.1007.389 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, с адрес на имота: гр. София, .. В., с площ на реалната част 12,30 кв.м., разположена в югоизточната част на имота и обособена като открито паркомясто № 2 до източната фасада на построената в поземления имот сграда с идентификатор 68134.1007.389.1 с граници на реалната част: открито паркомясто № 1, улица, зелена площ и източна фасада на сградата с идентификатор 68134.1007.389.1, която реална част е заштрихована с плътно заштриховане и е означена с цифра 2 на скица № 15-1322663/06.12.2021 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.389 на л. 40 от делото на СРС, като **ОТХВЪРЛЯ** иска с правно основание чл. 108 ЗС в осъдителната му част за предаване на владението върху същата **реална част от поземлен имот** с идентификатор 68134.1007.389.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Е. Н. П., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, .., срещу М. Б. Е., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. .., иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД за сумата 6000 лева, представляваща обезщетение за лишаване от ползване на **реална част от поземлен имот** с идентификатор 68134.1007.389 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, с адрес на имота: гр. София, .. В., с площ на реалната част 12,30

кв.м., разположена в югоизточната част на имота и обособена като открито паркомясто № 2 до източната фасада на построената в поземления имот сграда с идентификатор 68134.1007.389.1 с граници на реалната част: открито паркомясто № 1, улица, зелена площ и източна фасада на сградата с идентификатор 68134.1007.389.1, която реална част е заштрихована с плътно заштриховане и е означена с цифра 2 на скица № 15-1322663/06.12.2021 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.389 на л. 40 от делото на СРС за периода 29.05.2017 г. – 15.12.2021 г.

ОСЪЖДА М. Б. Е., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. „...“, да заплати на Е. Н. П., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, „...“, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата **1070 лева** – разноси за първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА Е. Н. П., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, „...“, да заплати на М. Б. Е., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. „...“, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата **1750 лева** – разноси за първоинстанционното производство.

Скица № 15-1322663/06.12.2021 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.389 на л. 40 от делото на СРС, приподписана от председателя на първоинстанционния състав на съда, е неразделна част от решението.

Решението е постановено при участието на трето лице помагач „Н., ЕИК 831679589, на страната на ответника М. Б. Е., ЕГН *****.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____