

# РЕШЕНИЕ

№ 2791

гр. \*, 27.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 50 СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Тания Кунева

при участието на секретаря Мариана Ив. Маркова  
като разгледа докладваното от Тания Кунева Гражданско дело № 20223110100490 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявен от Г. Д. К. и М. Е. К. срещу И. М. И., иск с правно основание чл. 109 от ЗС, с който се претендира осъждане на ответника преустанови действия, с които създава пречки за упражняване на правото на собственост на ищците и по паркиране на своя автомобил и/или други ППС-а на трети лица, както и да премахне поставената от него табела, обозначаваща собствените на ищците паркоместа като свое паркомясто № 10, с изписан текст "ПАРКОМЯСТО № 10, \*\*", с пътен знак „Забранен престоят и паркирането" и текста „Нарушителите ще бъдат глобени и репатрирани" и знак за репатриране.

Твърди се в исковата молба, че на 11.12.2017 г. М. К. закупил правото на строеж върху паркомясто № 17 и паркомясто № 18, находящи се в гр. \*, ул. \*\*, по силата на договор за покупко-продажба, индивидуализирани, както следва: 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е идентификатор \*, находящ се в гр. \*, ул. \*\*, съгласно данъчна оценка и улица \*\*, съгласно скица, целият с площ от 990 кв.м., стар идентификатор \* с номер по предходен план: 1, 2, 3, 12,13, квартал 545а, парцел II, обоосени като паркомясто 17, съгласно одобрен архитектурен проект, находящо се на първи етаж на сградата, заедно с 1/11 идеална част от общо маневрено хале - незастроен двор, цялото с площ от 362.40 кв.м.; както и 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е идентификатор \*, находящ се в гр. \*, ул. \*\*, съгласно данъчна оценка и улица \*\*, съгласно скица, целият с площ от 990 кв.м., стар идентификатор \*, с номер по предходен план: 1, 2, 3, 12,13, квартал 545а, парцел II, обособени като ПАРКОМЯСТО № 18, съгласно одобрен архитектурен проект, находящо се на първи етаж на сградата, заедно с 1/11 идеална част от общо маневрено хале - незастроен двор, цялото с площ от 362.40 кв.м. Сочи се, че при придобиването на посочените имоти ищецът М. К. е бил в брак с Г. К., сключен на 25.09.2005 г. Излага се, че паркоместата имат статут на принадлежност към самостоятелни обекти в сградата, като за ищците е магазин №2, а за ответника ап. 11, поради което нямали собствени

идентификатори. Твърди се, че в края на месец ноември 2021 г. М. К., констатира, че на стената, в средата между прозорците на магазина, находящ се на първия етаж на сградата, зад двете описани паркоместа, е закачена табела, на която е изписан текст „ПАРКОМЯСТО № 10, ап. 11, вх. Б“, с пътен знак „Забранен престоят и паркирането“ и текста „Нарушителите ще бъдат глобени и репатрирани“ и бил поставен знак за репатриране. Установил, че табелата е поставена от ответника, тъй като претендирал, че той е собственик на паркомясто №10, което се намирало между двете паркоместа на ищците. Твърди се, че претендираното от ответника паркомясто се намира на друго място от другата страна на сградата, което установил от представените в общината архитектурни проекти. Излага се, че ответникът нарушава правото им на собственост в пълния му обем като паркира собствения си автомобил между двете паркоместа на ищците. По тези съображения моли за уважаване на исквете и присъждане на разноски.

В съдебно заседание ищците чрез процесуален представител поддържат исквата молба и се моли за уважаването ѝ. Настоява се, че ответникът субективно е възприел друго паркомясто за собствено, което не се установява да е налично на място и съобразно строителните книжа. Намира, че представеният от ответника нотариален акт е нищожен. Претендират се разноски.

**В срока по чл. 131 ГПК** ответникът е депозирал отговор на исквата молба, в който изразява становище за недопустимост, евентуално неоснователност на иска. Подчертава се, че паркомястото не е уредено от българското законодателство, поради което ползването му следва да бъде извършено чрез разпределение с решение на ОС на етажната собственост. Настоява се, че нотариалните актове за прехвърляне на право на собственост върху паркоместа са нищожни, поради липса на предмет, тъй като не са годен самостоятелен обект, подлежащ на прехвърляне. Евентуално излага съображения за неоснователност на исквете, тъй като ответника, заедно със съпругата му били собственици на паркомясто №10 с граници паркомясто №17 и №18, съгласно нотариален акт за поправка от 16.07.2021 г. Моли за отхвърляне на исквете и присъждане на разноски.

В съдебно заседание ответникът чрез процесуален представител оспорва исквата молба и се моли за отхвърлянето ѝ. Настоява се, че тълкувателният анекс е нищожен и ищците не могат да черпят права от него. Подчертава се, че ответникът не е нарушил правата на ищците, евентуално се иска изпращане на копие от документите за изпращане във ВРП за извършване на документно престъпление. Претендират се разноски.

Третите лица помагачи „\*\*“ ЕООД, „\*“ ЕООД и нотариус О. Ш. не изразяват становище по делото и не изпращат представител в съдебно заседание.

Настоящият съдебен състав на ВРС като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства намира за установено следното **от фактическа страна:**

От представения по делото нотариален акт №\* от 11.12.2017 г. се установява, че М. К. закупил правото на строеж върху магазин №2, находящ се на първи етаж от сграда, вх.Б, гараж №3, находящ се в същото дворно място, както и паркомясто № 17 и паркомясто № 18, находящи се в гр. \*, ул.

„\*, индивидуализирани, както следва: 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е идентификатор \*, находящ се в гр. \*, ул. „\*, съгласно данъчна оценка и улица „\*, съгласно скица, целият с площ от 990 кв.м., стар идентификатор \* с номер по предходен план: 1, 2, 3, 12,13, квартал 545а, парцел II, обоосени като паркомясто 17, съгласно одобрен архитектурен проект, находящо се на първи етаж на сградата, заедно с 1/11 идеална част от общо маневрено хале - незастроен двор, цялото с площ от 362.40 кв.м.; както и 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ е идентификатор \* , находящ се в гр. \*, ул. „\*, съгласно данъчна оценка и улица „\*, съгласно скица, целият с площ от 990 кв.м., стар идентификатор \*, с номер по предходен план: 1, 2, 3, 12,13, квартал 545а, парцел II, обособени като ПАРКОМЯСТО № 18, съгласно одобрен архитектурен проект, н а.ходящо се на първи етаж на сградата, заедно с 1/11 идеална част от общо маневрено хале - незастроен двор, цялото с площ от 362.40 кв.м.

Не е спорно между страните, както е прието и с окончателния доклад по делото, че към датата на покупко-продажбата М. К. е бил в брак с Г. К., сключен на 25.09.2005 г.; че на стената, в средата между прозорците на магазина, находящ се на първия етаж на сградата, зад двете процесни паркоместа, е закачена табела, на която е изписан текст „ПАРКОМЯСТО № 10, ап. 11, вх. Б“, с пътен знак „Забранен престоят и паркирането“ и текста „Нарушителите ще бъдат глобени и репатрирани“ и е поставен знак за репатриране от ответника; че същият паркира автомобила си между паркомясто №17 и №18. Прието е за безспорно и че ответникът паркира на процесното паркомясто при пребиваването си в имота, в който притежава жилище и че е собственик на л.а. Мерцедес ДК №\*.

Съгласно нотариален акт №\*., \* И. и И. И. са придобили чрез покупко-продажба на право на строеж апартамент №11, в сграда вх. Б в гр. \*, „\*, както и 10,80 кв.м. Ид.ч. от ПИ \*2, обособени като паркомясто №10, при граници: паркомясто №11, гараж №2 и улица.

Видно от представения по делото нотариален акт за поправка на нотариален акт №\*. от 16.07.2021 г. е извърш. поправка на нотариален акт №\*., поради явна фактическа грешка, като вместо: „при граници: Паркомясто №11, гараж 2“ да се чете: „Паркомясто №17, паркомясто №18“.

Видно от представеното удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж от 08.04.2021 г., възложители и собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда на находящ се в гр. \*, ул. „\*, строежът е изпълнен с одобрените инвестиционни проекти.

Представени по делото са площообразуване на обект жилищна сграда и разрешение за строеж от 17.02.2017 г. на жилищната сграда на находящ се в гр. \*, ул. „\*,

Представен е от страна на ищите е Архитектурен проект на жилищна сграда - вход Б, видно от който в строителната документация за сградата между паркоместа №17 и №18 няма отразяване на паркомясто №10, като същото се намира до гараж №2 и паркомясто №11 със знак, че е за

„инвалиди“.

Видно от постъпилото от нотариуса на 20.10.2022 г. копие от екзекутивен чертеж на разпределение на дворни паркоместа в ПИ се в гр. \*, ул. \*, паркомясто №10 е отразено между паркоместа №17 и №18.

Представен е по делото тълкувателен анекс от 07.08.2020 г., към нотариален акт за покупко-продажба №\* от 11.12.2017 г. с нотариална заверка на подписите, съгласно който е тълкувана волята на страните по сделката и е посочено, че паркомясто №18 е прехвърлено на М. К. от „\*“ ЕООД, а паркомясто №17 е прехвърлено от „\*“ ЕООД.

Съгласно заключението по назначената по делото съдебно-техническа експертиза местонахождението на процесните паркоместа с №№10, 17 и 18 са отразени в проектната документация на одобрените строителни книжа на УПИ \* в кв.545а по плана на 14-ти подрайон на гр.\*, по РС№29/2017г. и Заповед №\*г.. Урегулираният поземлен имот е отразен в действащата кадастрална карта на административен район Одесос, гр.\*, и се индивидуализира с идентификатор \* /площ на имота-990кв.м/. От извършените справки с представените одобрени архитектурни проекти на част от изградената и въведена в експлоатация с Разрешение за ползване от 08.04.2021г. от ДНСК-\*, одобрения проект на „ПЛАН I ЕТАЖ, ЗП-495кв.м, СХЕМА НА ПАРКИРАНЕ НА МПС И ВЕЛОСИПЕДИ" одобрен към 02.2017г., както и представеният чертеж на лист 2\* от делото. „ПРОМЯНА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ СЛЕД ИЗДАВАНЕ НА РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ, ВХОД-Б-П ЕТАП, ПЛАН I ЕТАЖ", съгласуван и одобрен към 30.04.2018г./към разрешение за строеж №29/17.02.2017г./ и представения чертеж на лист 12, в който с кръг е записан №10, вещото лице е установило неточност в одобрените архитектурни чертежи. Вещото лице установява, че на представения архитектурен проект на лист 125, предоставен за сключване на сделка за паркомясто №10, същото не е отразено в служебния екземпляр на строителните документи по РС№29-2017 и Заповед №\*. Констатирано е, че в оригиналния чертеж, съхраняващ се в архива на община \*, към строителната документация на Разрешението за строеж-№29/2017г., както и промените извършени по време на строителството и екзекутивната документация, преди въвеждане в експлоатация на обекта, няма отразено паркомясто №10 така както е нанесено в чертежа на лист 125 от делото. Вещото лице сочи, че в първично одобрения архитектурен проект на „ПЛАН I ЕТАЖ ЗП-495кв.м, ВХОД А-ЗП-243кв.м, ВХОД Б-ЗП-252кв.м", паркомясто №10, е при граници: изток-гараж 2, паркомясто-№11, дворно място към бул. Васил Левски /от северозападната страна на сградата, а не от югоизточната където са паркоместа №№17 и 18/. Паркоместа №17 и №18 са съседни един до друг и граничат с магазин №2, вътрешен двор към улица \*. След извършени справки със строителната документация по одобрените архитектурни проекти и описани документи към Разрешение за ползване №\*/08.04.2021г.-от ДНСК, вещото лице установява, че паркомясто №10 не граничи с паркоместо №17 и паркомясто №18,

отразени в проектите на урегулирания поземлен имот II, кв.545а по плана на 14-ти подр. на гр. \*. Вещото лице констатира, че паркомясто №10 по одобрените архитектурни проекти на етаж първи, отразен в проекта като паркомясто за инвалиди, е с площ по проект-18кв.м, а паркоместа №17 и 18 са с площ по 15кв.м . и между тях няма празно пространство.Общото паркиране и гариране в цялата сграда /входове А и Б/ в обяснителната записка е описано, че са изпълнени 68 паркоместа, като в това число са включени и 4% достъпни места за паркиране на автомобили за хора с увреждания, тоест 4 достъпни места за паркирания /са обозначени по проект/.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните **правни изводи**:

Предявеният иск намира правното си основание в разпоредбата на чл. 109 ЗС.

За успешното провеждане на така предявения иск в тежест на ишците е да установят наличието на валидна прехвърлителна сделка по покупка на процесните паркоместа; че ишците са собственици на 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор \*, находящ се в гр. \*, ул. \*\*, обособено като паркомясто 17, съгласно одобрен архитектурен проект, както и 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор \* , находящ се в гр. \*, ул. \*\*, обособено като ПАРКОМЯСТО № 18; наличието на твърдените табела и пътен знак и че ответникът паркира автомобили – собствени и на трети лица в собствените им имоти.

На първо място, следва да се изследва основателността на възражението на ответника за нищожност на договора за покупко-продажба на процесните паркоместа, поради невъзможен предмет.

Съгласно разпоредбата на чл. 26, ал. 2 ЗЗД договорът е нищожен поради невъзможен предмет, ако към момента на сключването му вещта, предмет на разпореждане, не съществува фактически или не отговаря на установените в действащия устройствен закон изисквания за самостоятелен обект, т. е. с оглед тези изисквания не представлява годен за извършване на разпоредителни сделки самостоятелен обект.

В процесния случай праводателите на ишците \*\*, ЕООД и \*\*, ЕООД са прехвърлили чрез покупко-продажба на ишците 13,60 кв.м. идеални части от поземления имот с идентификатор \*. Отбелязано е в представения по делото нотариалния акт, че прехвърленият имот е паркомясто съгласно одобрения архитектурен проект на сградата. Така формулиран в нотариалния акт, договорът за продажба не е нищожен на посоченото в исковата молба основание. Прехвърлени са идеални части от процесния поземлен имот, което не означава, че са прехвърлени общи части от имота или несъществуващ обект. Нищожна обаче се явява уговорката между страните по сделката, че имотът ще бъде ползван за паркоместа. Самите паркоместа нито към момента на извършване на сделката, нито към настоящия момент притежават характеристиките самостоятелност и обособеност и не могат самостоятелно да бъдат предмет на прехвърлителна сделка. Това е така, тъй като съобразно

дефиницията на обект, дадена в §5 т. 39 ДР на ЗУТ, това е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Паркоместата представляват реална част от паркинга, когато са обозначени чрез маркировка, но те нямат самостоятелно функционално предназначение и следователно не могат да бъдат годен за извършване на разпоредителни сделки обект. Затова и уговорката между страните имотът да бъде ползван за паркоместо е нищожна, тъй като предметът е невъзможен (в този смисъл напр. Решение № 53 от 08.05.2009г. ВКС по г.д. №5871/2007г., I г.о., ГК). Самата сделка за продажба обаче не е нищожна на соченото от ответника основание и поради това следва да се приеме, че към настоящия момент всеки от ишците се легитимира като собственик на по 13,60 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор \*, находящ се в гр. \*, ул. \*\*,.\*.

Съобразно трайната съдебна практика, когато в дворното място е построена сграда в режим на етажна собственост и всички собственици на самостоятелни обекти притежават и съответни идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място представлява обща част на сградата. Начинът на ползване и управлението на тази незастроена част се определя по решение на Общото събрание на собствениците в етажната собственост по реда на ЗУЕС, като от компетентност на Общото събрание на собствениците е вземането на решения относно използването на общите части - чл.11, ал.1, т.10, б. "и" ЗУЕС. Когато не всички собственици на самостоятелни обекти в сградата - етажна собственост притежават идеални части от дворното място, то незастроената част на дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл.\* ЗС, поради което ползването на този двор се извършва по реда на чл.32, ал.1 ЗС - по решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вешта, а при непостигане на мнозинство въпросът се решава от съда по реда на чл.32, ал.2 ЗС. По отношение на местата за паркиране изрично в този смисъл е уредбата на чл.43, ал.3 ЗУТ /ДВ бр. 101/2015г./ - ако урегулираният поземлен имот е обща част на сградата - етажна собственост, то местата за паркиране се разпределят от Общото събрание на етажните собственици; ако земята не е обща част на сградата, то паркирането се осигурява чрез разпределение на ползването на свободната дворна площ, която не е необходима за ползване на сградата по предназначение /в този смисъл и решение №57/29.06.2021 г. по гр.д. № 3007/2020 г., ГК, по описа на ВКС/.

Когато незастроената част на двора е предназначена за места за паркиране и липсва решение на Общото събрание на етажните собственици за ползването на тази обща част или взетото решение е отменено по реда на чл. 40 ЗУЕС (първата горепосочена хипотеза), респ., ако няма разпределение на ползването на двора по чл. 32 ЗС (втората хипотеза), то съсобственикът, който е лишен от възможността да ползва двора за паркиране, би могъл да се защитава с иск по чл. 109, ал. 1 ЗС, ако спрямо него се извършват

неоснователни действия, с които му се пречи да упражнява правото си на собственост. Защитата с негаторния иск е допустима в тези случаи, защото за ищеца не съществува друг ред да постигне реализация на правото си.

За да бъде основателен този иск е необходимо да се установи, че ответникът извършва конкретни действия, с които пречатства или смуцава пълноценното осъществяване на правомощията на ищите като собственик на ид.ч. от поземления имот според неговото предназначение, като според изложеното в исковата молба действията на ответника възпрепятстват ищите да паркират собствените си моторни превозни средства на конкретно място в дворното място.

В случая липсват обаче безспорни данни дали всички етажни собственици (притежатели на самостоятелни обекти в сградата) са собственици и на идеални части от терена. Не може по категоричен начин да бъде установено от представените по делото доказателства кои лица са собственици на самостоятелните обекти в сградата, за да се прецени дали всеки от тях притежава и идеална част от дворното място. Поради това не може да се направи извод дали незастроена част от терена е обща част на сградата по чл. \* 3С или е съсобствена между различни собственици.

Същевременно, по делото не е представено нито решение на Общото събрание на етажните собственици за ползването, нито договор за разпределение на ползването на двора по чл. 32 3С.

От анализа на ангажираните по делото доказателства, включително от приобщената по делото съдебно-техническа експертиза, което заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, се установи че в процесния поземлен имот има предвидени по одобрен архитектурен проект места за паркиране. Установи се, че както ищите, така и ответника, притежават идеални части от имота, като прехвърлянето на идеални части право на собственост, означава право на собственост върху всеки квадратен сантиметър от целия поземлен имот, която идеална част не може да бъде определена с граници.

Ето защо предвид липсата на решение на ОС на ЕС или решение на собствениците на дворното място по чл. 32 3С за разпределение на ползването на общата вещ, не може да се приеме, че с действията си по паркиране на автомобила до магазин №2 в жилищната сграда, ответникът е нарушил правото на собственост на ищите или пречатства възможността да ползват целия поземлен имот по предназначението му. Мястото за паркиране на автомобилите на ищите не е надлежно предоставено за ползване, поради което не може да се приеме, че правото им е нарушено от ответника. Не се установи извършването на конкретни действия, които да ограничават достъпа на ищите до вътрешния двор или да възпрепятстват паркирането на притежаваните от тях автомобили.

По тези съображения се налага изводът, че от страна на ответника не се извършват действия по ограничаване достъпа до поземления имот и следователно няма пречатствие пред ищите да го ползват /всяка една част от

него съобразно правата им/, поради което негаторния иск с правно основание чл. 109 ЗС се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

С оглед този изход на спора на основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответникът има право на разноски, съобразно представения списък по чл. 80 ГПК и доказателствата за реалното им извършване, поради което ищците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на ответника съдебни разноски в общ размер на 915 лв., представляващи заплатено адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство от 800 лв., депозит за СТЕ от 100 лв. и 15 лв. по частната жалба по въззивно обжалване на определение на съда по движение на делото.

Мотивиран от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от Г. Д. К., ЕГН \*\*\*\*\*, и М. Е. К., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр. \*, бул. \*, срещу И. М. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес с. \*3, иск с правно основание чл. 109 от ЗС, с който се претендира **осъждане** на ответника да преустанови действия, с които създава пречки за упражняване на правото на собственост на ищците и по паркиране на своя автомобил и/или други ППС-а на трети лица, както и да премахне поставената от него табела, обозначаваща собствените на ищците паркоместа като свое паркомясто № 10, с изписан текст "ПАРКОМЯСТО № 10, \*", с пътен знак „Забранен престоят и паркирането" и текста „Нарушителите ще бъдат глобени и репатрирани" и знак за репатриране.

**ОСЪЖДА** Г. Д. К., ЕГН \*\*\*\*\*, и М. Е. К., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр. \*, бул. \*, да **заплатят** на И. М. И., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес с. \*3, сумата от **915 лв.** /деветстотин и петнадесет лева/, представляваща сторени съдебни разноски на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Решението е постановено при участие на **трети лица помагачи на страната на ответника** И. М. И.: „\*“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище и адрес на управление гр. \*, ул. \*, „\*“ ЕООД, ЕИК \*, гр. \*, ул. „\*, и нотариус О. Ш., с адрес гр. \*, бул. \*

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва с въззивна жалба пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – \*: \_\_\_\_\_