

РЕШЕНИЕ

№ 1056

гр. Варна, 28.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 39 СЪСТАВ, в публично заседание на първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Христина В. Тодорова Колева

при участието на секретаря Цветелина Пл. Илиева
като разглежда докладваното от Христина В. Тодорова Колева Гражданско дело № 20233110104686 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по предявен от **ЛСК П. ЕООД**, ЕИК***, със седалище: гр. ***, **срещу К И ЕООД**, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. *** и **О В**, адрес: гр. ***, отрицателен установителен иск с **правно основание чл. 440 ГПК** за признаване за установено в отношенията между страните, че длъжникът по изпълнително дело № 2020***0400658 по описа на ЧСИ Д.С.С., с рег.№*** и район на действие Окръжен съд – Варна - **К И ЕООД**, **не е собственик на следния недвижим имот, върху който е насочено принудителното изпълнение**, а именно: **паркомасто №5 /пет/**, находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж, с площ от 13.20 кв.м. при граници: паркомасто №6, опорна стена и от две страни подход в ПИ с идентификатор №***, находящ се в гр.***.

По твърдения в исковата молба и уточнителната такава на л. 45 от делото, ищецът е придобил правото на собственост върху в ПИ с идентификатор №***, находящ се в гр.***, целият с площ от 1000 кв.м., с предназначение на територията-урбанизирана, НТП-ниско застрояване/до 10м/, при граници на имота: ПИ с идентификатори: ***, по силата на влязло в сила постановление за възлагане по изпълнително дело №2018***0400618 по описа на ЧСИ С.Я., с рег.№***, с район на действие Окръжен съд-гр.Варна, вписано вх.рег. №***г., акт ***, том ***, дело №*** по описа на СВ-гр. Варна. Праводател на ищеца бил К.М. ЕООД, ЕИК ***, което от своя страна е придобило собствеността върху ПИ №*** по силата на апорт от С.Д. ЕООД, ЕИК ***. Твърди се, че по изпълнително дело № 2020***0400658 по описа на ЧСИ Д.С.С., с рег.№*** и район на действие Окръжен съд – Варна с длъжник К И ЕООД е насрочен опис и оценка на паркомасто №5, което представлява външно, дворно паркомасто, попадащо в собствения на ищеца имот ПИ с

идентификатор №*** и находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж, с площ от 13.20 кв.м. при граници: паркомясто №6, опорна стена и от две страни подход. Навежда доводи, че процесното паркомясто № 5 е дворно, външно паркомясто и фактически представлява част от закупения от „ЛСК П.“ ЕООД недвижим поземлен имот. Насочването на изпълнение към същото представлява нарушение на правото на собственост на дружеството, което поражда и правния му интерес да заведе настоящия иск по чл. 440 ГПК. Счита, че сделката, обективизирана в нотариален акт от 15.12.2008г., дв.вх.рег. №*** акт том ***, акт №*** от 15.12.2008г. по описа на СВ-Варна, по силата на която длъжникът по изпълнението се легитимира като собственик е нищожна, поради невъзможен предмет. Навежда доводи, че паркомястото не е самостоятелен обект на правото на собственост, който да бъде предмет прехвърлителни сделки. Моли се за уважаване на иска.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран отговор от ответника О В (взискател по изпълнителното дело), в който се твърди, че К И ЕООД е подало Декларация по чл. 14 ЗМДТ с рег. №14013245/01.07.2010г. в О В, с която е декларирано процесното паркомясто, като разположено на сутеренен етаж на сградата, с вид на конструкцията МЗ. Тъй като ищецът е посочил, че по скица на АГКК паркомястото е разположено в сграда с идентификатор: ***.1 счита, че следва да се изследва местоположението на процесното паркомясто.

Вторият ответник - К И ЕООД (длъжник по изпълнителното дело) не е депозирал отговор на исковата молба в предоставения едномесечен срок.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и събраните по делото доказателства, преценени заедно и по отделно, намира за установено от **фактическа страна** следното:

С влязло в сила Постановление за възлагане от 28.01.2022г. по изпълнително дело № 618/2018г. на ЧСИ С.Я., вписано в СлВп на 21.04.2022г., на ищеца е възложен ПИ с идентификатор №***, находящ се в гр.***, целият с площ от 1000 кв.м., с предназначение на територията-урбанизирана, НТП-ниско застрояване /до 10м/, при граници на имота: ПИ с идентификатори: ***. В постановлението е отразено, че длъжник и собственик на процесното ПИ е било дружеството „К.М.“ ЕООД, ЕИК ***.

Видно от договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт от 12.12.2008г., вх.рег.№*** акт № ***, том ***, от 15.12.2008г. по описа на СВ-Варна, С.Д. ЕООД се е разпоредило в полза на К И ЕООД с обекти от новоизградена сграда в степен на завършеност – груб строеж с изпълнени довършителни работи пететажна жилищна сграда в ПИ ***, кв.12 по плана кк *** с площ 1000 кв.м., между които и паркомясто 5, находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж с площ 13.20 кв.м., при граници - паркомясто 6, опорна стена и от двете страни подход.

Установява се от копие на изпълнително дело № 2020***0400658 по описа на ЧСИ Д.С.С., че е образувано по молба на О В въз основа на АУЗ № МД-АУ-14113-1/18.12.2017г., издаден от Общината, по силата на който длъжникът „К И“ ЕООД, ЕИК *** дължи данък и такса битови отпадъци за свои недвижими имоти. С молбата за образуване на изп.дело вх.№ 06474/08.07.2020г., взискателят е възложил на ЧСИ всички правомощия по чл.18 ЗЧСИ, вкл. и определяне начинът на изпълнение. В резултат на

извършеното от ЧСИ пълно имуществено проучване на длъжника „К И“ ЕООД, ЕИК *** е било установено правото му на собственост, придобито по силата на нотариален акт от 12.12.2008г., вх.рег.№*** акт № ***, том ***, от 15.12.2008г. по описа на СВ-Варна върху паркомясто №5, находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж, с площ от 13.20 кв.м. при граници: паркомясто №6, опорна стена и от две страни подход в ПИ с идентификатор №***, находящ се в гр.***. Наложена е възбрана, вписана с вх. рег. № ***г., акт 14, том 6. ЧСИ е насрочил опис и оценка за 14.07.2022г. на процесното паркомясто №5, находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж с площ от 13.20 кв.м., при граници: ПМ № 6, опорна стена и от две страни подход, разположено в 5-етажна жилищна сграда в ПИ № *** в кв.12 по плана на к.к."****" в гр.Варна, общ.Варна, обл.Варна, цялото с площ от 1000кв.м., при граници на ПИ: ПИ №№ **** и МД "Ж", за който е отреден УПИ № ***-***, при граници: улица, УПИ №№ ***** и път, а по скица на АГКК ПАРКОМЯСТОТО е разположено в сграда с идентификатор № ***.1 на шест етажа със застроена площ от 320 кв.м. с тридесет и два самостоятелни обекта с предназначение жилищна сграда-многофамилна, попадаща в ПИ с идентификатор № ***, находящ се в гр.Варна, к.к."****", общ.Варна, обл.Варна, с площ от 871 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване: до 10 м., номер по предходен план: *****, кв. 12, парцел: ***-***, при съседи на целия имот: ПИ с №№ *****.

Въззивно гражданско дело № 2042/2022г. по описа на ВОС е образувано по жалба №10420/05.08.2022г. на „ЛСК П.“ ЕООД ЕИК ***, срещу действията на ЧСИ Д.С.С., рег.№ ***, изразяващи се в извършване на опис и оценка на паркомясто № 5 по изп.дело № 2020***0400658. С решение №143/08.02.2023г., жалбата е оставена без уважение.

От О В е представен заверен препис на цялата строителна документация досежно сграда, разположена в недвижим имот с ПИ ***, находящ се в гр. Варна, к.к. ***.

От заключението по СТЕ на вещото лице С. К. се установява, че ПИ с идентификатор *** се намира в Курортен комплекс „****“, р-н „Приморски“, гр.Варна. Поземленият имот е с площ 871 кв.м. по КК и граничи: на север - с поземлени имоти с идентификатори:*** и ***; на изток - с ПИ ***; на юг - с поземлени имоти с идентификатори: *** и 267 и на запад - с поземлени имоти с идентификатори: *** и *** (улица-тупик). Съгласно одобреният ПУП - ПРЗ, одобрен със Заповед №178/28.07.2006г. на Зам. кмет на О В, действащ кадастрален план към момента на изработване и одобряване на ПУП е КП на КК „****“, одобрен със Заповед №300-4-32/13.03.2003г. на Министър на МРРБ. Процесният поземлен имот е с идентификатор ***.*** по КП и е с площ 871 кв.м. ПИ ***.*** по КП от 2003г. граничи с поземлени имоти с идентификатори: ***.***; ***.***; ***.***, ***. ***; МД „Ж“ и улица-тупик. За ПИ ***.*** по КП от 2003г. е отреден парцел ***-***, кв.12 с одобрения ПУП-ПРЗ. Площта на ***-***, кв.12 е 867 кв.м. С одобреният ПУП - ПРЗ се придава площ от 4 кв.м. от поземления имот към улицата – тупик, определена от осови точки: 607 и 608. Съгласно действащите Специфични правила и нормативи за застрояване на гр. Варна, одобрени със Заповед №РД-02-14-1734/21.09.***9г. на Зам. Министър на МРРБ, действащи по време на

одобряване на ПУП, поземленият имот е в зона за строителство „ОК“ - за курортно строителство. Нормативите за ***-***, кв.12 по плана на КК „***“ са: плътност на застрояване - 30%, интензивност на застрояване – 1.5, минимална озеленена площ - 50% и свободно застрояване в парцела. В ПУП не е указана височината на застрояване. От приложената към делото инвестиционна документация е видно, че за имота е одобрено средно етажно жилищно застрояване (до 15 м. кота корниз). Имотът на „К И“ ЕООД съставлява поземлен имот с пл. номер ***, с площ 871 кв.м., по КП на КК „***“, одобрен със Заповед №РД-02-14-1734/ 21.09.***9г. на Зам. Министър на МРРБ, за който имот е отреден парцел ***-***, кв.12 с площ 867 кв.м., съгласно одобрения ПУП-ПРЗ със Заповед №178/28.07.2006г. на Зам. Кмет на О В. ПИ *** по КК е идентичен с ПИ ***.*** по КП на КК „***“ от 2003г.. Паркомясто №5 се намира в двора на ПИ ***.***, разположено по южната граница на поземления имот, представляваща подпорна стена и граничи: от изток - с паркомясто №6 и от север и запад - с подходи вътре в имота към жилищната сграда. Площта на паркомясто №5 е 13.20 кв.м. и представлява част от територията на поземления имот. ПИ ***.*** по КП от 2003г. се припокрива с ПИ *** по КК. Територията на паркомясто №5 с площ 13.20 кв.м. е част от териториите на: ПИ ***.*** по КП, ПИ *** по КК и УПИ ***-***, кв.12 по одобрения ПУП-ПРЗ през 2006г. Паркомясто №5 попада изцяло в ПИ ***.

Предвид така установеното от фактическа страна, **СЪДЪТ** формулира следните изводи от **правна страна**:

Предявеният иск е допустим.

Съгласно ТР 3/2015/10.07.2017 год. на ВК, ОСГТК, искът по чл. 440, ал. 1 ГПК е допустим и в случаите, когато третото лице се намира във владение на вещта, върху която е насочено принудителното изпълнение, и може да упражни правото си на обжалване по чл. 435, ал. 4 ГПК, с изключение на случаите, когато това право е упражнено и жалбата е била уважена. Затова третото лице, чиито права са засегнати от изпълнението, може да предяви предвидения в чл. 440 ГПК отрицателен установителен иск във всички случаи, когато са налице предвидените в хипотезата на правната норма предпоставки за това с изключение на случаите, когато спорът за принадлежността на правото е предмет на вече висящо исково производство, съответно е разрешен със сила на пресъдено нещо или защитата му успешно е реализирана чрез друг предвиден в закона способ-чл. 435, ал. 4 ГПК.

Законът е очертал и активната легитимация на лицата, имащи правото да предявяват такъв иск, като е посочил, че той може да бъде предявен от всяко трето лице, чието право е засегнато от изпълнението. Затова искът е допустим и е налице правен интерес за предявяването му, когато по започнало принудително изпълнение за парично вземане са предприети изпълнителните действия върху дадена вещ, които засягат права на третото лице и то отрича правата на длъжника върху вещта, предмет на изпълнението. Правата на третото лице върху вещта, предмет на изпълнението, не са предмет на иска по чл. 440, ал. 1 ГПК, а само обуславят правния интерес за предявяването му. Предмет на такъв иск е само правото на собственост на ответника – длъжник по индивидуалното принудително изпълнение (така Определение № 13 от 8.01.2019 г. на ВКС по ГД № 2531/2018 г., II ГО, ГК).

Целта е при уважаването на иска да бъде установено, че вещта не принадлежи на длъжника и по този начин да се отрече възможността да се насочи принудителното изпълнение за негово задължение върху имущество, което принадлежи на трето лице. Поради това, за да е допустим искът, освен посочените по-горе предпоставки, се изисква и принудителното изпълнение върху вещта да не е приключило. Видно от текста на чл. 440, ал. 1 ГПК, искът може да бъде предявен от всяко трето лице, чието право е засегнато от изпълнението, без да се поставя изискването третото лице да е във владение на вещта или не каквото е налице за упражняване на правото на обжалване по чл. 435, ал. 4 ГПК. Разпоредбата на чл. 440, ал. 1 ГПК не поставя изрично допълнителни изисквания за съществуване на правния интерес от иска и за активната легитимация по същия, извън посочените такива, нито пък препраща към други разпоредби, в които се съдържат такива изисквания. Тъй като предпоставките за възникването на правото на иск по чл. 440 ГПК са предвидени с изрична правна норма, то за упражняването на това право е необходимо да са налице само предвидените в тази норма предпоставки, които не могат да бъдат разширявани чрез въвеждането на допълнителни такива по пътя на тълкуването.

К И ЕООД - длъжникът по изпълнително дело № 2020***0400658 по описа на ЧСИ Д.С.С., с рег.№*** и район на действие Окръжен съд – Варна се легитимира като собственик на паркомясто №5 с договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт от 12.12.2008г., вх.рег.№*** акт № ***, том ***, от 15.12.2008г. по описа на СВ-Варна. Видно от същия С.Д. ЕООД се е разпоредило в полза на К И ЕООД с обекти от новоизградена сграда в степен на завършеност – груб строеж с изпълнени довършителни работи пететажна жилищна сграда в ПИ ***, кв.12 по плана кк *** с площ 1000 кв.м., между които и паркомясто 5, находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж с площ 13.20 кв.м., при граници - паркомясто 6, опорна стена и от двете страни подход.

Според константната практика на ВКС, паркомястото не е самостоятелен обект на правото на собственост по [чл.37 ЗУТ](#) и § 5 т.39 ДР на ЗУТ, а представлява реална част от такъв обект. Продажбата на паркомясто е нищожна сделка поради невъзможен предмет. В този смисъл са решение № 53 от 8.05.2009 г. по гр. д. №5871/2007 г. на ВКС; решение № 102 от 8.04.2010 г. по гр. д. № 4017/2008 г. на ВКС, II г. о.; решение №171 от 08.08.2014г. по гр.д. № 4175/2013г., ГК, IV ГО на ВКС, решение №181 от 23.11.2016 г. по гр.д. №338/16г. на ВКС, III ГО, решение №222 от 30.03.2010 г. по гр.д.№4076/08г. на ВКС, IV ГО, решение №47 от 26.03.2021г. по гр.д. № 2442/2020г., ГК, I ГО на ВКС и др. Такъв е и процесният случай. Паркомясто № 5 е несамостоятелна реална част от ПИ ***. Тази реална част, като паркомясто е правно невъзможно да бъде обособена дори след сключване на договора за покупко - продажба, поради което покупко-продажбата безспорно е нищожна поради невъзможен предмет. Не може да се счете, че с процесния нотариален акт по продажба на паркомясто № 5 всъщност е прехвърлена идеална част от ПИ. Такава уговорка за прехвърляне на идеална част липсва, а единствената уговорка е за продажба на несъществуващ обект – паркомясто № 5. Следва да се споделят мотивите на решение №46 от 07.03.2018г. по гр.д.№2489/17г. на ВКС, IV ГО, че при конверсията фактическият състав на опорочения договор

съдържа елементите от фактическия състав на друг договор (с друго съдържание, но обикновено със същия или част от същия предмет), към който съществуващият порок не се отнася, поради което може да се предположи, че страните са имали воля да сключат този различен договор. Не представлява конверсия да се счете, че ако договор за прехвърляне на реална част от обект не може да породи правни последици поради несамостоятелността на прехвърлената част, то всъщност е прехвърлена идеална част от самостоятелен обект. При конверсията поражда действие друг договор, който има различно съдържание. В случая поради липса на изявление на страните за прехвърляне на идеална част от обект не може да се приеме, че само и единствено описанието на предмета на нотариалния акт е погрешно, а всъщност волята е да се прехвърли това, което е възможно – идеална част от ПИ.

Настоящият съдебен състав намира, че местата за паркиране, находящи се върху поземления имот с определено местонахождение, но без оградни стени и покрив не са самостоятелни обекти по смисъла на т. 1 от § 1 ДР на ЗКИР. Също така, следва да бъде съобразено, че самостоятелен обект могат да бъдат паркинг – гаражите в сгради в режим на етажна собственост, когато са част от постройката и са обособени с инвестиционния проект. Съгласно разпоредбата на [чл. 43, ал. 1 ЗУТ](#), за новите сгради необходимите места за паркиране се осигуряват задължително в границите на поземления имот, в който е построена сградата, но тези места, дори да са наименувани „паркинг”, не са самостоятелен обект на собственост /така решение № 46 от 7.03.2018 г. по гр. д. № 2489/2017 г. на ВКС, IV г. о., решение № 171 от 8.08.2014 г. по гр. д. № 4175/ 2013 г. на ВКС, IV г. о. и решение № 189 от 6.01.2015 г. по гр. д. № 2640/2014 г. на ВКС, I г. о./. В процесния случай, в инвестиционния проект е предвидено изграждане на жилищна сграда с едно подземно и шест надземни нива. От съдържанието на представения инвестиционен проект се установява, че в ПИ *** са предвидени 7 броя места за паркиране в двора на имота, които са извън самата сграда. Доколкото, както се изясни по-горе, страните са уговорили разпореждане с конкретно паркомясто № 5, находящо се в дворното място, то следва да се приеме, че е приложимо разрешението по [чл. 43, ал. 3 ЗУТ](#), като паркирането се осигурява чрез разпределяне на ползването върху тази част от свободната дворна площ. Съставът на съда намира, че при горепосочената хипотеза следва извода, че процесното паркомясто не е годеен самостоятелен обект, който може да бъде предмет на разпореждане.

В заключение, следва да се приеме, че тълкувайки съдържанието на договора за покупко-продажба, обективизиран в нотариален акт от 12.12.2008г., вх.рег.№*** акт № ***, том ***, от 15.12.2008г. по описа на СВ-Варна, досежно предмета му, а именно: прехвърлянето на конкретно паркомясто №5, разположено в поземления имот, в който е построена сградата, то договорът в частта относно паркомястото има невъзможен предмет, доколкото конкретното място за паркиране не може чрез узаконяване и промяна да се превърне в самостоятелен обект на право на собственост.

Длъжникът не е собственик на паркомясто № 5.

Искът подлежи на уважаване.

Постановеният правен резултат и релевираното от ищеца искане за присъждане на реализираните от него съдебно деловодни разноси по

настоящото и по ч.гр.д. № 4142/2023г. на ВРС, подкрепено с доказателства за действително реализирани такива, обуславя основателност на искането в доказаните параметри. Ето защо, ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца разноски по реда на чл. 78, ал. 1 ГПК в общ размер на 1448 лв. Съдът, като съобрази, че размерът на претендираното адвокатско възнаграждение съответства на минималния еднократен такъв по чл. 7, ал. 2, т. 2 вр. параграф 2а от Наредба № 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, счете възражението на ответника О В по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК за неоснователно. Цената на иска се определя към датата на исковата молба /13.04.2023г./. Заявеният материален интерес е 4278.60 лева /данъчна оценка от 03.05.2023г. л.46 от делото/.

Мотивиран от изложените съображения, Варненския районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от ЛСК П. ЕООД, ЕИК***, със седалище: гр. ***, срещу К И ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. *** и О В, адрес: гр. ***, отрицателен установителен иск с правно основание чл. 440 ГПК, че паркомиято №5 /пет/, находящо се във вътрешен двор на ниво сутеренен етаж, с площ от 13.20 кв.м. при граници: паркомиято №6, опорна стена и от две страни подход в ПИ с идентификатор №***, находящ се в гр.***, спрямо което е насочено изпълнението по изпълнително дело № 2020***0400658 по описа на ЧСИ Д.С.С., с рег.№*** и район на действие Окръжен съд – Варна, не принадлежи на длъжника по изпълнението К И ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***.

ОСЪЖДА К И ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. *** и О В, адрес: гр. *** ДА ЗАПЛАТЯТ** на „ЛСК П. ЕООД, ЕИК***, със седалище: гр. *** сумата от **1448 лева**, представляваща реализирани от ищеца съдебно деловодни разноски, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Варненски окръжен съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от настоящото решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____