

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 29845

гр. „„, 25.08.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 49 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДЕНИЦА ИВ. ЦВЕТКОВА

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА Д. НИКОЛОВА  
като разгледа докладваното от ДЕНИЦА ИВ. ЦВЕТКОВА Гражданско дело  
№ 20221110131427 по описа за 2022 година

Т. Ц. Ц., „„„„,“ ЕООД, А. С. Г., „„„„, -2007“ООД, „„„„,“ЕООД, Ц. И. Р. и А. М. К. са подали молба по чл.524 от ГПК за спиране на изпълнението по изпълнително дело №20229240400513 и предоставяне на възможност да предявят искове за собственост, съответно иск по чл.32 от ЗС за разпределение на ползването.

Част от молителите А. Г., Т. Ц. и „„„„,“ЕООД твърдят, че са собственици на надземни гаражи /паркоместа/, част от надземен паркинг в административно жилищен комплекс „„„„, изграден в поземлен имот с идентификатор 68134.606.1267 в КККР, представляващ дворно място, цялото с площ от 5864 кв.м., съставляващо УПИ XII-1008, 1009, 1010, 1076, 1089 за ЖК и КОО от квартал №5 по плА. на гр.„„„, местност жк. „„„„.Твърдят, че всички молители са собственици на идеални части от описания недвижим имот.Поддържат, че съгласно разрешение за ползване в административно-жилищен комплекс „„„„, има 142 броя апартаменти, 58 броя офиси, 38 броя офиси, 21 броя склада, 141 подземни и 79 надземни гаражи.Твърдят, че остА.лите надземни гаражи са собственост на „Финкомерс Консултинг“ЕООД.Поддържат, че достъпът до надземния паркинг за автомобили е регламентиран с охрА. и бариера, а достъпът на пешеходци е свободен.Този паркинг обслужвал живущите в комплекса/тези, които са си купили или наели надземни гаражи/.Твърдят, че на 07.06.2022 в описания

имот дошъл помощник ЧСИ Петър Миланов при ЧСИ Галин К. за извършване на въвод във владение по изпълнително дело №20229240400513, като съгласно показания им изпълнителен лист, трябвало да въведе вискателя А. Т. във владение на 0.264% идеални части от процесния недвижим имот.Твърдят, че А. Т. не е възпрепятстван. по никакъв начин да ползва нейната идеална част от дворното място, която тя ползва ежедневно, като преминава през нея, за да стигне до нейния апартамент в сградата, изградена в същия имот, към който идеалните части от земята прилежат.Поддържат, че целта ѝ с изпълнителното дело е не да бъде въведена във владение на нейните идеални части, а целта ѝ е да паркира на някое от паркоместата на открития паркинг. Твърдят, че помощник ЧСИ Петър Миланов им заявил, че при въвода чрез протокол ще се указва на охранителите, които контролират достъпа на автомобили чрез вдигане и спускане на бариерата, да вдигат бариерата винаги, когато А. Т. или неин близък искат да влезнат с автомобил в надземния паркинг, за да паркира на някое паркомясто.Поддържат, че на паркоместата могат да паркират само тези от собствениците, които са инвестирани, придобили, наели паркоместа и заплащат разноски за ползването им.

Длъжникът „„ЕООД поддържа молбата за спиране.Твърди, че не е налице решение на собствениците или на етажните собственици относно разпределяне на ползването на идеалните части от земята-т.нар. свободна дворна площ.Твърди, че дворното място е застроено- в една част от сградата, а в друга част от подземен и надземен паркинг.Поддържа, че надземните паркоместа са инвестирани, построени и въведени в експлоатация от „„„„,“2007, след което са продадени или отдадени под наем на трети лица.

Ответницата по молбата А. В. Т. я оспорва.Твърди, че не са налице предпоставките по чл.523, ал.2 от ГПК и по чл.524 от ГПК, а именно:трети лица да заявяват такива права, които да изключват нейните.Твърди, че е налице съсобственост с молителите по отношение на дворното място.Поддържа, че паркоместата, изградени в незастроената част на дворното място не са самостоятелни обекти на правото на собственост.Твърди, че всички зони, които не отговарят на изискванията за самостоятелен обект на собственост, представляват принадлежност към етажната собственост.

Съдът като прецени по реда на чл.12 от ГПК събраните по делото и относими към разрешаване на спора доказателства приема за установено от фактическа стр.А. следното:

С нотариален акт №156 от 16.12.2008, том II, рег. №6719, дело №314/2008 е признат „„„„, -2007“ООД за собственик на основание непарична вноска /апорт/ върху следния недвижим имот, находящ се в гр.„„„, район Подуяне, жк. „„„“, а именно:УПИ XII-1008, 1009, 1010,1076, 1089 за ЖС и КОО.

По силата на договор за продажба от 10.06.2020, обективиран в нотариален акт №49, том 1, рег. №800, дело №43 от 2020 „Кабел експрес Сервиз-3“ООД е продало на „„„„ЕООД следния собствен на дружеството недвижим имот от „Трисекционна жилищна сграда с офиси, магазини и подземни гаражи“, находяща се в гр.„„„, ул. „„„„№26, -Магазин №28, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.1267.1.228, заедно с 0, 05% идеални части от дворното място, в което е построена сградата с идентификатор 68134.606.1267.

По силата на договор за продажба от 10.06.2020, обективиран в нотариален акт №48, том 1, рег. №798, дело №42 от 2020 „Кабел експрес Сервиз-3“ООД е продало на „„„„ЕООД следния собствен на дружеството недвижим имот от „Трисекционна жилищна сграда с офиси, магазини и подземни гаражи“, находяща се в гр.„„„, ул. „„„„№26, -Магазин №30, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.1267.1.230,, заедно с 0.22 % идеални части от дворното място.

По силата на договор за продажба от 10.06.2020, обективиран в нотариален акт №47, том 1, рег. №798, дело №41 от 2020 „Кабел експрес Сервиз-3“ООД е продало на „„„„ЕООД следния собствен на дружеството недвижим имот от „Трисекционна жилищна сграда с офиси, магазини и подземни гаражи“, находяща се в гр.„„„, ул. „„„„№26, -Помещение, обозначено като КАФЕ, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.1267.1.231,, заедно с 0.15 % идеални части от дворното място.

По силата на договор за продажба от 07.03.2013, обективиран в нотариален акт №35, том 1, рег. №929, дело №30 от 2013 „Кабел експрес Сервиз-3“ООД е продало на „„„„ЕООД следния собствен на дружеството недвижим имот от „Трисекционна жилищна сграда с офиси, магазини и

подземни гаражи“, находяща се в гр.,,,, ул. ,,,,“№26, -Магазин №26, заедно с 0.26 % идеални части от дворното място.

По силата на договор за продажба от 25.02.2022, обективиран в нотариален акт №42, том 1, рег. №937, дело №37 от 2022 ,,,,“ЕООД е продало на А. С. Г. надземни гаражи- паркомясто №26 и паркомясто №27, находящи се в УПИ XII-1008, 1009, 1010,1076, 1089.

По силата на договор за продажба от 28.02.2022, обективиран в нотариален акт №44, том 1, рег. №1009, дело №39 от 2022 ,,,,“ЕООД е продало на ,,,,“ надземни гаражи- паркомясто №24, №28, №29, №39, №31, №32, №33, находящи се в УПИ XII-1008, 1009, 1010,1076, 1089.

По силата на договор за продажба от 25.02.2022, обективиран в нотариален акт №43, том 1, рег. №939, дело №38 от 2022 ,,,,“ЕООД е продало на Т. Ц. Ц. надземен гараж- паркомясто №25, находящи се в УПИ XII-1008, 1009, 1010,1076, 1089.

По силата на договор за продажба от 24.06.2011, обективиран в нотариален акт №156, том 1, рег. №3937, дело №136 от 2011 ,,,, -2007“ООД е продал на Финанс Консултинг ООД паркоместа.Видно от нотариалния акт продавачът се задължава да предаде на купувач ,,,,“ООД владението на недвижимите имоти, описани в нотариалния акт.

С Решение от 10.04.2017 по гр.дело №40428/2012, СРС, 1 ГО 35 състав е прогласена нищожността на договор за покупко-продажба от 24.06.2011, в частта, в която ,,,, -2007“ООД е продал на ,,,,“ООД паркоместа от №1 до №79, до размера на притежаваните от А. В. Тачева 0, 264% ид. части поради невъзможне предмет на основание чл.26, ал.2, пр.1 от ЗЗД.С решението е осъден ,,,,“ООД да предаде владението на 0, 264% идеални части от дворното място на А. В. Т..

С определение №48 от 04.02.2020 по гр.дело №3751/2019, ВКС, IV ГО не е допуснато до касационно обжалване въззивно решение на СГС№3950/15.06.2018 по гр.дело №15681/2017 в обжалва.та част.

Съгласно заключението на СТЕ паркоместата не са самостоятелни обекти, като на всяко паркомясто съответства 0, 4 идеални части, което се равнява на 2.,61 кв.м..

Съгласно показанията на св. Катя Конова сградата е тип затворен

комплекс и има подземен паркинг.Свидетелства, че тя паркирала там, тъй като плащала наем за паркомясто. Паркоместата били номерирани. Свидетелства, че абсолютно всички места били заети.Свидетелства, че ако се освободи евентуално паркомясто, може да се наеме.Свидетелства, че другата част е маневрено пространство.Свидетелства, че живущите, включително ответницата, които не са закупили или не плащат наемна цена се допускат на паркинга единствено за товарно-разтоварна дейност.Свидетелства, че е същата ситуацията и при надземния паркинг.Свидетелства, паркоместата са обозначени като паркоместа с паркинг елементи, но няма гаражни клетки.

Съгласно показанията на св.Жейнов нямат закупено паркомясто.Свидетелства, че на тях им е продадена идеална част от общите части, поради което могат да паркират.Свидетелства, че по предназначение дворът е за паркиране, но него не го допускат да паркира и на горния и на долния паркинг, тъй като не е платил наем, а в момента започвали да продават паркоместа.Ответницата също не е допускА. да паркира на паркинги с номера от 1-76.

При тази установеност на фактите съдът прави следните правни изводи:

Съгласно чл.523, ал.1 от ГПК ако съдебният изпълнител намери присъдения недвижим имот във владение на трето лице и ако се увери, че това лице е придобило владението на имота след завеждане на делото, по което е издадено изпълняваното решение, той въвежда вискателя във владение на имота.

Съгласно чл.523, ал.2 от ГПК ако третото лице заявява върху присъдения имот права, които изключват правата на вискателя, съдебният изпълнител отлага изпълнението и дава на третото лице тридневен срок да поиска от районния съд спиране на изпълнението.

Съгласно Тълкувателно решение №3/2015 от 10.07.2017 на ОСГТК на ВКС не може да се извърши въвод във владение срещу трето лице, което е придобило владението върху имота преди завеждане на делото, по което е постановено изпълняваното решение, и ако такъв бъде извършен, това лице може да защити правата си чрез обжалването му по чл.435, ал.5 от ГПК.Това лице не може да се ползва от предвидената в чл.523, ал.2 и чл.524 от ГПК защита.

Видно от нотариален акт №156 от 16.12.2008, том II, рег. №6719, дело

№314/2008 „„„, -2007“ООД е признат за собственик на основание непарична вноска /апорт/ върху следния недвижим имот, находящ се в гр.„„, район Подуяне, жк. „„„, а именно:УПИ XII-1008, 1009, 1010,1076, 1089 за ЖС и КОО.Разрешението за ползване на строеж жилищна сграда със самостоятелни обекти е от 2010г.

По силата на договор за продажба от 24.06.2011, обективиран в нотариален акт №156, том 1, рег. №3937, дело №136 от 2011 „„„, -2007“ООД е продал на „Финанс Консултинг“ ООД паркоместа.Видно от нотариалния акт продавачът се задължава да предаде на купувач „„„,“ООД владението на недвижимите имоти, описани в нотариалния акт в деня на сключването на договора.

С оглед на изложеното съдът приема, че „„„, -2007“ООД е бил във владение на недвижимия имот, находящ се в гр.„„, район Подуяне, жк. „„„, а именно:УПИ XII-1008, 1009, 1010,1076, 1089 за ЖС, преди завеждане на делото, по което е постановено изпълняваното решение. Видно от приложените решение и определение производството е по гр.дело №40428/2012.В този смисъл производството е образувано през 2012, а „„„, 2007“ООД е бил във владение на недвижимия имот преди 2012г.С оглед на което „„„, 2007“ООД не може да се ползва от предвидената в чл.523, ал.2 и чл.524 от ГПК защита в съответствие с Тълкувателно решение №3/2015 от 10.07.2017 на ОСГТК на ВКС.

С оглед на което производството по чл.524 от ГПК по отношение на молителя „„„, 2007“ООД е недопустимо.Поради това молбата, подадена от „„„, 2007“ООД следва да бъде оставена без разглеждане.

По отношение на молителите Ц. И. Р. и А. М. К. не са ангажирани доказателства за право на собственост върху самостоятелни обекти, .С оглед на което съдът намира, че не са ангажирани доказателства за вещни права, които да бъдат противопоставени на ответницата по молбата А. В. Т.С оглед на което по отношение на Ц. И. Р. и А. М. К. молбата по чл.524 от ГПК следва да бъде оставена без уважение като неоснователна.

Видно от доказателствата по делото Т. Ц. Ц., „„„„,“ и А. С. Г. са сключили договори за покупко-продажба на паркоместа през 2022, т.е. след 2012г.В този смисъл посочените молители могат да се ползват от защитата по чл.523, ал.2 и чл.524 от ГПК. Но паркоместата не са самостоятелни

обекти, поради което същите не са придобити от молителите в собственост. Договорите за продажба на паркоместа са нищожни поради невъзможен предмет –чл.26, ал.2, пр.1 от ЗЗД, поради което не са породили вещно-транслативния си ефект..

Съгласно чл.37, ал.4 от ЗУТ в сграда в режим на етажна собственост необходимите места за паркиране се осигуряват с инвестиционен проект в :1.паркинг-гараж със статут на самостоятелен обект в сградата;или 2.паркинг-гараж със статут на обща част в сградата , или 3. отделни места за паркиране със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата.

Молителите не ангажират доказателства да са придобили в собственост гараж като самостоятелен обект. Съгласно показанията на св.Конова паркоместата били номерирани, те били обозначени като паркоместа с паркинг елементи, но нямало гаражни клетки.

Съгласно заключението на СТЕ паркоместата не са самостоятелен обект.Според вещото лице на всяко паркомясто съответстват 0.4 идеални части, което се равнява на 2.61 кв.м. В този смисъл те могат да бъдат принадлежност към съответни самостоятелни обекти в сградата. Молителите по делото Т. Ц. Ц., „„„„,“ и А. С. Г. не ангажират доказателства да са собственици на самостоятелни обекти в сградата.Като взе предвид, че паркоместата не са самостоятелни обекти, както и че молителите не притежават в собственост самостоятелни обекти в сградата, съдът намира, че те не могат да противопоставят на ответницата собственически права, които да изключат нейните права.

Видно от доказателствата по делото молителят „„„,“ЕООД е собственик на 1.магазин №28, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.1267.1.228, заедно с 0, 05% идеални части от дворното място, в което е построена сградата с идентификатор 68134.606.1267; 2.магазин №30, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.1267.1.230,, заедно с 0.22 % идеални части от дворното място;3. Помещение, обозначено като КАФЕ, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.1267.1.231,, заедно с 0.15 % идеални части от дворното място;4. Магазин №26, заедно с 0.26 % идеални части от дворното място.С оглед на което същият притежава 0, 68 %

идеални части от дворното място. По делото не са ангажирани доказателства той да е закупил паркомясто, което да представлява прилежаща част към неговите обекти. В този смисъл молителят не ангажира доказателства неговите права да изключват правата на ответницата.

С оглед на което съдът намира, че и спрямо молителя „„„ЕООД молбата по чл.524 от ГПК е неоснователна и следва да бъде оставена без уважение

Освен това молителите не оспорват, че ответницата по молбата притежава 0.264% от процесния недвижим имот. По делото е обявено за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че ответницата по молбата –взискател има свободен пешеходен достъп до паркинга. По делото е обявено за безспорно и недопускането на ответницата да паркира автомобила си на паркинга.

Доколкото молителите не установиха вещни права върху процесния имот, които да изключат правата на ответницата, съдът намира, че молбата по чл.524 от ГПК, подадена от Т. Ц. Ц., „„„„ЕООД, А. С. Г., „„„„ЕООД, Ц. И. Р. и А. М. К. следва да бъде оставена без уважение.

Крайният изход на делото обуславя присъждане на разноски в полза на ответницата по молбата. Ответницата /взискател/ е реализирала разноски в размер от 1500 лева за адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ молбата по чл.524 от ГПК, подадена от „„„„ -2007“ООД, ЕИК„„„, със седалище и адрес на управление: гр.„„„, ул. „Т„„„1, за спиране на изпълнението по изпълнително дело №20229240400513 по описа на ЧСИ Галин К..

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ молбата по чл.524 от ГПК, подадена от Т. Ц. Ц., ЕГН\*\*\*\*\*„, с адрес:гр.„„„, ул. „„„„№26, вх.Е, ет.1, ап.5, „„„„ЕООД, ЕИК1„„„, със седалище и адрес на управление:гр.„„„, ул. „„„„№26, „„„, вх.Д, ет.5, А. С. Г., ЕГН\*\*\*\*\*„, с адрес:гр.„„„, ул. „„„„№26, вх.Б, ет.3, ап.24, „„„„ЕООД, ЕИК„„„, със седалище и адрес на управление:община „„„„№7, Ц. И.



Р., ЕГН\*\*\*\*\*, и А. М. К., ЕГН\*\*\*\*\*, всички със съдебен адрес:гр.,, бул. ,,,,"№137, ет.6, чрез адв. В., за спиране на изпълнението по изпълнително дело №20229240400513 по описа на ЧСИ Галин К..

ОСЪЖДА,,,,, -2007"ООД, ЕИК,,,,, със седалище и адрес на управление: гр.,, ул. „Т,,,“1, Т. Ц. Ц., ЕГН\*\*\*\*\*,с адрес:гр.,, ул. ,,,,"№26, вх.Е, ет.1, ап.5, ,,,,," ЕООД, ЕИК1,,,,, със седалище и адрес на управление:гр.,, ул. ,,,,"№26, ,,“, вх.Д, ет.5, А. С. Г., ЕГН\*\*\*\*\*, с адрес:гр.,, ул. ,,,,"№26, вх.Б, ет.3, ап.24, ,,,,,"ЕООД, ЕИК,,,,, със седалище и адрес на управление:община ,,,,"№7, Ц. И. Р., ЕГН\*\*\*\*\*, и А. М. К., ЕГН\*\*\*\*\*, всички със съдебен адрес:гр.,, бул. ,,,,"№137, ет.6, да заплатят на А. В. Т., ЕГН\*\*\*\*\*, със съдебен адрес:гр.,, ул. ,,,,"№42, ет.2, сумата от 1500 лева –адвокатско възнаграждение.

Определението подлежи на обжалване пред СГС в едноседмичен срок от връчването.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_