

РЕШЕНИЕ

№ 1677

гр. Варна, 23.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Наталия П. Неделчева

Членове: Константин Д. И.
мл.с. Симона Р. Донева

при участието на секретаря Галина Г. Славова
като разгледа докладваното от мл.с. Симона Р. Донева Въззивно гражданско дело № 20223100502380 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 ГПК.

Образувано е по **въззивна жалба с вх. № 64204 от 20.09.2022 г.**, депозирана от Х. Т. И. и И. Х. Д., чрез адв. Е. Е. срещу решение № 2708 от 18.08.2022 г., постановено по гр. д. № 4568/2021 г. по описа на Районен съд – Варна, с което са отхвърлени исковете на жалбоподателите против „Термо Лидер“ ООД, за обявяване за окончателен предварителния договор, сключен между страните на 16.05.2018 г. по отношение на паркомъсто № * /А седем/, представляващо 13.50 кв. м. ид. ч. от поземлен имот с идентификатор № 10135.2723.532, находящ се в гр. Варна, р-н „****“, м. „****“, м-ст „****“, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Във въззивна жалба се излагат доводи за неправилност на решението, поради постановяването му в противоречие с материалния закон и необоснованост. Сочи, че между страните единственото спорно обстоятелство е дали е платена продажната цена. Твърди, че съгласно ТР № 1/2020 г. ОСГТК

на ВКС, съдът може да се произнесе по нищожността на договора и без възражение, само ако тя произтича пряко от сделката или от събраните доказателства. Пзовава се на разпоредбата чл. 43, ал. 1 ЗУТ, според която за новите сгради се осигуряват места за паркиране задължително в границите на УПИ. За ирелевантно намира обстоятелството дали местата за паркиране в дворното място са част или не от самата сграда. За правилен счита извода на съда, че дворното място е обща част, като надхвърлящата от него част за озеленяване може да бъде разпредЕ. за индивидуално ползване като паркоместа. Излага доводи, че не са навеждали твърдения, че паркоместото е самостоятелен обект. Сочи, че в производството не се оспорва местонахождението на процесното паркоместо. Доколкото са налице разпоредителни сделки с други лица за прехвърлянето на други паркоместа към жилищата е налице съгласие за разпределение на ползването на паркоместата. Твърди, че при договарянето страните не са имали предвид реална част от дворното място със самостоятелен статут. Пзовава се на разпоредбата на чл. 37, ал. 4, т. 3 ЗУТ. Счита, че продажбата не е нищожна. Моли за отмяна на решението. Претендира разноски.

В законоустановения срок по чл. 263 ГПК е депозиран писмен отговор от „Термо Лидер“ ООД, чрез адв. Л. Б.. В същия се излагат доводи неоснователността на жалбата. Излага подробни доводи по същество на спора. Не оспорва, че продажната цена за паркоместото е в размер на 1000 лева, която твърди, че не е заплатена към настоящия момент. Възразява за неизпълнен договор по чл. 90 ЗЗД, откъдето извежда извод за неоснователността на иска. Сочи, че паркоместата не са със статут на самостоятелен обект, нито пък са принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата. Счита, че предварителният договор е нищожен поради невъзможен предмет по смисъла на чл. 26, ал. 2, предл. първо ЗЗД. Моли за потвърждаване на решението, както и за присъждане на разноски.

В проведеното по делото открито съдебно заседание, въззивниците – Х. Т. И. и И. Х. Д., редовно уведомени, не се явяват, представляват се от адв. Е., като излагат доводи за основателността на въззивната жалба. Претендират заплащането на съдебно-деловодни разноски.

В о. с. з. въззиваемият – „Термо лидер“ ООД, редовно уведомен, не се

явява, представлява се адв. Б., който излага доводи за неоснователността на въззивната жалба, както и за правилността на първоинстанционното решение. Претендира разноски.

За да се произнесе по спора, съставът на Окръжен съд-Варна съобрази следното:

Производството по гр. д. № 4568/2021 г. по описа на Районен съд – Варна е образувано по предявен иск от Х. Т. И. и И. Х. Д. против „Термо Лидер“ ООД, за обявяване за окончателен предварителния договор, сключен между страните на 16.05.2018 г. по отношение на Паркомясто № * /А седем/, представляващо 13.50 кв. м. ид. ч. от поземлен имот с идентификатор № 10135.2723.532, находящ се в гр. Варна, р-н „****“, м. „****“, м-ст „****“, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

В исковата молба и уточненията към нея се излагат доводи, че на 16.05.2018 г. между страните е сключен предварителен договор за апартамент № * и паркомясто № *, находящи се в ПИ с идентификатор № 10135.2723.532, с адрес: гр. Варна, р-н „****“, м-ст „****“ срещу заплащане на сумата в общ размер на 5 113.00 евро. Сочат, че предвид съотношението в площите на апартамента и паркомястото, продажната цена за последното е в размер на 1 000 лева. Твърдят, че е сключен окончателен договор единствено за апартамента, обективиран в нотариален акт № 77, рег. 1940, дело № 68 от 2019 г. по описа на нотариус Н. С., вписана в НК под рег. № 114, с район на действие РС-Варна. Излага, че ответното дружество се е разпореждало с 13.50 кв. м. ид. ч. от земята в полза на трети лица. Сочи, че цената, вкл. и за паркомястото е заплатена. Твърди, че към настоящия момент дружеството притежава 27 кв. м. ид. ч. от ПИ, откъдето извежда извод, че е налице възможност за прехвърляне на паркомясто № * с площ от 13.50 кв. м. ид. ч. от ПИ, в който е построена сградата. Излага доводи, че ответникът не е изпълнил задължението си да сключи окончателен договор за паркомясто № *. Моли за уважаване на иска. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника, в който се излагат доводи за неоснователността на иска. Не оспорва сключването на предварителен договор със сочените от ищеца предмет и цена. Сочи, че

процесното паркомясто представлява 13.50 кв. м. ид. ч. от притежаваните от дружеството 27 кв. м. ид. ч. от поземления имот. Твърди, че не е заплатена продажната цена за паркомястото в размер на 1 000 лева, в уговорения срок в седемдневен срок от получаване на уведомление за въвеждане на сградата в експлоатация. Излага, че ищите са уведомявани многократно за настъпването на падежа, но не са заплатили уговорената цена. Възразява за неизпълнени договор от насрещната страна. Моли за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

Съставът на Варненския окръжен съд, въз основа на твърденията и възразенията на страните, с оглед събраните по делото доказателства и по вътрешно убеждение, формира следните фактически изводи:

Не е спорно по делото, а и от събраните доказателства се установява, че между страните на 16.05.2018 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти и извършване на СМР, както следва: апартамент № * с площ от 64.04 кв. м., ведно с 19.1268 % ид. ч. /или 8.31 кв. м. ид. ч./ от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот и паркомясто № *, без посочване на площ и местоположение, срещу заплащане на цената в общ размер на 62 000 евро, на траншове, съответно: при сключване на договора: 5 113.00 евро; 35 187.00 евро – до 17.05.2018 г; 9 300.00 евро - в 7-дневен срок от получаване на уведомлението за акт по образец 14 и 12 400.00 евро – в 7- дневен срок от получаване на уведомление за въвеждане на сградата в експлоатация.

В производството е безспорно обстоятелството, че на 6.12.2019 г. е сключен окончателен договор за покупко-продажба с предмет само по повод на апартамент № * с идентификатор 10135.2723.532.2.7 с площ от 107.40 кв. м., срещу продажна цена от 49 300.00 лева, обективиран в нотариален акт № 77, том I, рег. № 1940, дело № 68 от 2019 г. на нотариус Н. С., рег. № 114 на НК. Не се оспорва, че уговорената продажна цена за паркомястото, с площ от 13.50 кв. м. е в размер на 1 000 лева, както и обстоятелството, че ответното дружество притежава в съсобственост 27 кв. м. от ПИ с идентификатор № 10135.2723.532, находящ се в гр. Варна, м-ст „***“.

От съдържанието на нотариален акт № 10, том I, рег. № 427, дело № 10 от 2018 г., на нотариус с рег. № 113, с район на действие ВРС, се установява,

че Е. И.а Р.-М.а и „Термо лидер“ ООД взаимно си учредяват право на строеж по чл. 183 ЗУТ върху ПИ с идентификатор № 10135.2723.532, находящ се в гр. Варна, р-н „***“, м-ст „***“.

Видно от представения инвестиционен проект л. 35 - л. 39 от делото на ВРС/, в хода на строителството е настъпила промяна от 19.07.2018 г., като е предвидено отпадането на Вила Б – втори етап, като от освободената площ от същата следва да бъде озеленена с тревни площи и растителност по проекта за озеленяване. От съдържанието на площообразуването е видно, че паркоместата не са включени в същото.

От представеното удостоверение за въвеждане в експлоатация № 101/28.08.2020 г., издадено от район „***“, община Варна, се установява, че е въведена в експлоатация вилна сграда – А, първи етап, пета категория, находяща се в ПИ с идентификатор № 10135.2723.532.

Представено е писмо от e-mail кореспонденция за изпращането на уведомление до Х. И. и И. Д. за въвеждане на сградата в експлоатация, с искане за заплащане на дължимата по т. 3 от предварителния договор сума.

От приобщените покани за доброволно изпълнение от 23.12.2020 г. по изпълнително дело № 20207180401461 по описа на ЧСИ С. К. – Д., се установява, че същото е образувано спрямо длъжниците Х. И. и И. Д. по повод на издаден изпълнител лист по ч. гр. д. № 1585/2020 г. по описа на Районен съд – Търговище за заплащане на вискателя „Термо лидер“ ООД, сумата от 10765.78 лева, ведно със законна лихва в размер на 80,74 лева за периода от 10.12.2020 г. до 6.01.2021 г. във връзка със сключения договор за покупко-продажба между страните, обективиран в нотариален акт № 77, том I, дело № 68/2019 г, на нотариус с рег. № 114, с район на действие Районен съд – Варна. Видно от удостоверенията, издадени по изпълнителното дело длъжниците на 10.03.2021 г. са заплатили на вискателя сумата от 12 329,84 лева.

Въз основа на горната фактическа установеност, настоящият състав на Варненски окръжен съд формира следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване на

предварителния договор, сключен между страните за окончателен. За успешното провеждане на иска, ищците следва да докажат наличие на следните кумулативното наличие на елементите от фактическия състав на иска, а именно: 1./ наличието на облигационна правоотношение между страните по повод на процесния предварителен договор за покупко-продажба на паркомаясто; 2./ изправността си по договора; 3./ изискуемостта на задължението за сключване на окончателен договор; както и че 4./ ответното дружество е титуляр на правото на собственост върху процесното паркомаясто.

По повод направата на преценка за наличието на валидно облигационно правоотношение между страните, породено от процесния предварителен договор, настоящият съдебен състав намира следното:

Във връзка с предмета на договора, следва да се извърши тълкуване по реда на чл. 20 ЗЗД, за да се извлече действителната воля на страните.

В предварителния договор, бъдещият продавач се е задължил да прехвърли правото на собственост върху апартамент № * с посочена застроена площ и местонахождение в жилищната сграда, изградена в ПИ с идентификатор № 10135.2723.532, ведно със съответните идеални части от правото на строеж и от общите части на сградата, както паркомаясто № *, в поземления имот, заедно с припадащите им се ид. ч. от правото на собственост от поземления имот. В чл. 3, ал. 1, чл. 5, ал. 1, чл. 6, ал. 3, чл. 7, чл. 8, чл. 13 от предварителния договор, страните са уговорили изрично, че се касае за бъдещо прехвърляне на вещни права върху отделни обекти, а именно: апартамент и паркомаясто. С оглед на горното, следва да се приеме, че предметът на предварителния договор в разглежданата част, касае конкретно паркомаясто, а не идеална част от поземления имот, в който е изградената сградата.

Съгласно дадените задължителни указания в ТР № 1/2020 г., ОСГТК на ВКС, съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор и без да е направено възражение от заинтересованата страна, само ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. Доколкото в разглеждания случай, наличието на порок на организационния договор, досежно

горепосочения му предмет, произтича от самото му съдържание, поради което съдът е длъжен служебно и без възражение да се произнесе по действителността му.

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 изискванията на устройствения закон за самостоятелен обект. Преценката дали обособяването на вещта като самостоятелна е възможно, както и дали подобно обособяване реално е извършено следва да бъде извършена с оглед на състоянието на вещта към момента на извършването на разпореждането, а при исковете по чл. 19, ал. 3 ЗЗД – към момента на постановяване на съдебното решение.

В разпоредбата на чл. 37, ал. 4 ЗУТ /в сила от 2015 г./ е прието, че в сграда в режим на етажна собственост необходимите места за паркиране се осигуряват с инвестиционния проект във: 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. Отделно от това, в разпоредбата на чл. 43, ал. 3 ЗУТ, е предвидено, че когато УПИ е 1/. обща част към сграда – етажна собственост, необходимите места за паркиране могат да бъдат осигурени и в свободната дворна площ чрез разпределяне на ползването на част от дворното място от общото събрание на етажните собственици при спазване на нормативите за минималната задължително озеленена дворна площ, а когато 2/. не е със статут на обща част по чл. 38, ал. 1 ЗС, паркирането се осигурява чрез разпределяне на ползването върху тази част от свободната дворна площ, която не е необходима за ползването на сградата по предназначение. Затова и следва да се приеме, че от страна на законодателя е възприет диференциран режим на паркоместата, намиращи се в сградите, различаващ се от тези, които са в дворните места, в които последните са изградени.

В относимата съдебна практика на касационната инстанция се приема, че паркоместото не е самостоятелен обект на правото на собственост, респ. и обект по смисъла на § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ, а представлява необособена и несамостоятелна реална част от парцела, сграда или отделен обект в нея,

поради което не може да бъде обект на прехвърлителна сделка, както и на предварителен договор /в този смисъл решение № 47 от 26.03.2021 г. по гр. д. № 2442/2020 г. на ВКС, I г. о., решение № 53 от 8.05.2009 г. по гр. д. № 5871/2007 г. на ВКС, I г. о., решение № 171 от 8.08.2014 г. по гр. д. № 4175/2013 г. на ВКС, IV г. о., решение № 102 от 8.04.2010 г. по гр. д. № 4017/2008 г. на ВКС, II г. о. и други/.

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 от 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 две вилни сгради с общ брой от четиринадесет апартамента. Във връзка с настъпили промени в хода на строителството е последвало изграждане само на Вила А, състояща се от седем апартамента, като освободената площ от терена е предвидена за озеленяване. От съдържанието на представения инвестиционен проект се установява, че в УПИ с идентификатор № 10135.2723.532 са предвидени четиринадесет броя места за паркиране, които са извън самата сграда.

Доколкото, както се изясни по-горе, страните са уговорили бъдещо разпореждане с конкретно паркомясто № *, 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 годин самостоятелен обект, който може да бъде предмет на разпореждане, както и

на предварителен договор, доколкото се проектира бъдещо разпореждане с този обект.

В заключение, следва да се приеме, че тълкувайки съдържанието на предварителния договор, досежно предмета му, а именно: прехвърлянето на конкретно паркомясто, разположено в поземления имот, в който е построена сградата, то предварителният договор 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. Затова и организационният договор, касаещ сключването на бъдещ окончателен договор за процесното паркомясто е нищожен поради невъзможен предмет, на основание чл. 26, ал. 2, предл. първо ЗЗД.

Вън от горното, следва да се посочи, че доводите за разпределено ползване на незастроената част от поземления имот, не могат да доведат до различен извод от гореформирания, доколкото не санират нищожността на процесния предварителен договор в разглежданата част. Отделно от това, следва да се посочи, че са неоснователни доводите на въззивника за приложение на разпоредбата на чл. 37, ал. 4, т. 3 ЗУТ, доколкото същата касае места за паркиране, които са изградени в самата сграда, а не извън нея в поземления имот, какъвто е настоящият случай.

Предвид горното, следва да се приеме, че съобразно установените по делото факти, не е налице елемент от фактическия състав на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, а именно: наличие на валидно облигационно правоотношение, поради което същия се явява неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

Поради съвпадане на изводите на настоящата инстанция с тези на първоинстанционния съд, решението се явява правилно и като такова следва да се потвърди.

Относно съдебно-деловодните разноски:

С оглед изхода разноски за настоящото производство се дължат в полза на въззиваемия. Същият претендира заплащането на съдебно-деловодни разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 350 лева, съобразно представен списък по чл. 80 ГПК и доказателства за направата им. Затова и в полза на страната следва да се присъдят съдебно-деловодни разноски в размер на 350 лева, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 2708 от 18.08.2022 г., постановено по гр. д. № 4568/2021 г. по описа на Районен съд – Варна.

ОСЪЖДА Х. Т. И., ЕГН: ***** и И. Х. Д., ЕГН: ***** и двамата с адрес: гр. Търговище, бул. „*****“ № *, вх. 8, ет. *, ап. * да заплатят на „Термо Лидер“ ООД, ЕИК: 201826052, със седалище и адрес на управление: гр. Аксаково, ул. „*****“ № * сумата в общ размер от **350 лева /триста и петдесет лева/**, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноски за настоящата инстанция, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Решението не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се обяви в регистъра по чл. 235, ал. 5 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____