

РЕШЕНИЕ

№ 1380

гр. София, 17.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-A СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стела Кацарова

Членове: Галина Ташева
Георги Ст. Чехларов

при участието на секретаря Цветелина П. Добрева Кочовски като разгледа докладваното от Галина Ташева Въззивно гражданско дело № 20211100512823 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С решение № 20149970 от 01.07.2021 г. по гр.д. № 73967/19 г., СРС, ГО, 120 с-в **ОТХВЪРЛЯ** исковете, предявени от **Д. В. Д.**, ЕГН *****, гр. София, бул. *****, със съдебен адрес: гр. София, ул. *****, чрез адвокат Л. С., против **П. В. П.**, ЕГН *****, гр. София, бул. *****, приземен етаж, ателие № 2, със съдебен адрес: гр. София, бул.*****, адвокат С. Н., и „**Д.И.**“ **ООД**, ЕИК*****, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. *****, представлявано от А.В. Д.а, със съдебен адрес: гр. София, бул.*****, адвокат С. Н., за установяване, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК в отношенията между страните и по отношение на двамата ответници, че първият ответник *не е станал собственик на 0.31 % идеални части от право на собственост върху ПИ 68134.1971.3091*, която идеална част съответства на надземно паркомясто № 41, с площ, съгласно таблица за площообразуване и ценообразуване от 13.20 кв.м., при съсед: от север - улица, от запад - паркомясто № 42, от юг - двор и от изток - двор, и че същият *ответник не е придобил правото на реално ползване на паркомясто № 41*, с площ съгласно таблица за площообразуване и ценообразуване 13.20 кв.м., при съсед: от север - улица, от запад - паркомясто № 42, от юг - двор и от изток - двор, на основание Нотариален акт за покупко-продажба № 28, том IV, рег. №6711, дело № 556 от 21.05.2018 г. на нотариус И.Н., рег. № 040 на НК, като неоснователен.

ОСЪЖДА Д. В. Д., ЕГН *****, гр. София, бул. *****, да заплати на П. В. П., ЕГН *****, гр. София, бул. *****, приземен етаж, ателие № 2, сумата от **500 лв.** (петстотин лева) за разноски по делото, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.

ОСЪЖДА Д. В. Д., ЕГН *****, гр. София, бул. *****, да заплати на „Д.И.“ ООД, ЕИК*****, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. *****, представлявано от А.В. Д.а, сумата от **500 лв.**(петстотин лева) за разноски по делото, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК

Срещу постановеното решение е постъпила **въззивна жалба от ищеца**, с която твърди, че решението е неправилно, поради нарушения на материалния и процесуалния закон и необоснованост. Въззивникът твърди, че обжалваното решение е постановено при съществени нарушения на процесуалните правила, защото първоинстанционният съд неправилно е изместил фокуса на правния спор върху причините процесното паркомясто № 41 да се ситира извън границите на ПИ 68134.1971.3091, като не е обсъдил твърдението, че „Д.И.“ ООД не е притежавало и не е могло да прехвърли на П. В. П. правото на собственост върху 0,31 % идеални части от горепосочения имот, които съответстват на паркомясто № 41. Твърди, че:

- Липсва валидно възникнало право на реално ползване върху надземно паркомясто № 41 при условията на чл. 37, ал. 4, т. 3 от ЗУТ, т.е. като принадлежност към придобит от същото лице конкретен самостоятелен обект в сграда, построена в същия УПИ;
- Липсва предвиждане за надземно паркомясто № 41 е посочената в нотариалния акт локация нито в първоначално одобрения инвестиционен проект, нито в одобреното изменение, поради което паркомястото не съществува реално и не може да бъде предмет на прехвърлителни сделки;
- Липсва акт, приет с участието на всички заинтересовани съсобственици по време на действието на влязлата в сила разпоредба на чл. 37, ал. 4, т. 3 от ЗУТ след месец декември 2015 г., изпълняващ условията, предвидени в тази разпоредба, за да бъде създадено правно основание реалното ползване на надземните паркоместа да бъде предмет на допустими и прехвърлителни сделки;
- Липсват предвидени надземни паркоместа с одобрен по предвидения в закона ред инвестиционен проект или схема северно от нанесените в кадастралната карта сгради № 1, 2, 3 и 4 в ПИ 68134Л971.3091;
- Липсва незастроена площ извън минимално необходимата прилежаща площ към лицето на сградите към улицата от север за обслужване на самите сгради, включително и сграда № 2, в която да бъдат разполагани паркоместа, включително и липсва съгласие на всички съсобственици.

Моли решението да бъде отменено като неправилно и да се уважи исковата претенция. Претендира разноски.

От въззиваемите страни е постъпил отговор на въззивната жалба, с който същата се оспорва. Претендират разноски.

Съдът, след като обсъди по реда на чл. 236, ал. 2 от ГПК събраните по делото доказателства и становища на страните, приема за установено от фактическа и правна

страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна и е процесуално допустима, следва да бъде разгледана по същество.

На основание чл.272 ГПК съдът препраща към фактическите и правни изводи на СРС и те стават част от настоящите мотиви. За пълнота:

От представения Нотариален акт № 144, том LV, дело 14607 от 03.05.2006 г. на Нотариус рег. № 040 И.Н., е установено, че група лица са учредили на „В.Б.П.” ЕООД, ЕИК *****, право на строеж върху У ПИ (в който се намира процесното паркомясто № 41), като са запазили за себе си, част от правото на строеж за конкретни обекти в предвидените сгради. Собствениците на земята са дали съгласието си приемателят на правото на строеж - „В.Б.П.” ЕООД, на основание чл. 66, във вр. чл. 33 от ЗС, да се разпорежда свободно, без допълнително съгласие и без ограничения, с останалите обекти от сградата. С горепосочения нотариален акт собствениците на земята са дали изрично съгласие на „В.Б.П.” ЕООД да прави всякакви архитектурни промени в проектите, които не касаят техните имоти. Установено е, че в УПИ са били проектирани пет жилищни сгради (секции), за които са били издадени разрешения за строеж: Секция 3 - одобрен проект на 05.06.2006 г. и Разрешение за строеж № 218/05.06.06 г.; Секция 4 - Одобрен проект на 26.07.2006 г. и Разрешение за строеж № 331/26.07.06 г.; Секция 5 - Одобрен проект на 20.09.2006 г. и Разрешение за строеж № 397/21.09.06 г. и Секция 1 и 2 - Одобрен проект на 10.11.2006 г. и Разрешение за строеж № 461/13.11.06 г. Към всеки един от одобрените проекти има изготвено площообразуване на сградите и съответните идеални части от общите части на съответната жилищна сграда и съответните идеални части от земята, припадащи се към

всеки от обектите, както и такова изготвено и за всички паркоместа (таблиците за площообразуване са представени и приети по делото). За външните паркоместа в имота е изготвено отделно площообразуване към датата на Одобряване на „Реорганизация на съществуващи паркинги в 1 бр. парцел, без засягането на съществуващия достъп до сгради и съоръжения”. Промяната на местоположението и номерацията на външните паркоместа е одобрена от СО, Район „Витоша” на 24.02.2011 г., като това е станало на основание чл. 151, т. 4 от ЗУТ - преди приемане на жилищния комплекс с Разрешение за ползване № СТ-05-687/18.06.2012 г. на ДНСК (одобрените проекти за промяната на местоположението и номерацията на външните паркоместа са представени и приети по делото).

От представените НА № 136, Т.XLVI, дело 15066 от 26.04.2013 г. на АВ/СВ при СРС и НА №115, т. XXXIII, дело 10827/01.04.2013 г. на АВ/СВ при СРС, се установява, че след приемане на жилищния комплекс с Разрешение за ползване, собствениците на земята са дарили идеалните части от земята, каквото задължение са имали съгласно Нотариален акт № 144, том LV, дело 14607 от 03.05.2006 г. на Нотариус рег. № 040 И.Н..

По делото е представен и приет Нотариален акт № 191/10.10.2017 г., от който е видно, че „В.Б.П.” ЕООД е заменил притежаваните от него обекти Ателие № 2 и процесното Паркомясто 41, като правото на собственост върху тях е придобито от вторият ответник

„Д.И.” ООД.

Представен е Нотариален акт № 28 от 21.05.2018 г., съгласно който първият ответник П. П. е станал собственик и е придобил от втория ответник „Д.И.” ООД Ателие № 2 и процесното Паркомясто № 41.

От допуснатата комплексна съдебно-техническа експертиза от чието заключение се прави извод, че от одобрена на 24.02.2011 г. Ситуация за обект „Реорганизация на съществуващи паркинги в 1 брой парцели без засягане на съществуващия достъп до сгради и съоръжения” се установява, че пред Секция 1 и Секция 2, към ул. „Проф. Л. Далчев” са предвидени Паркомясто № 41 с площ от 13,20 кв.м. и ПМ № 42 с площ от 13,20 кв.м. (пред Секция 1) и Паркомясто № 40 (с площ 13,20 кв.м. (пред Секция 2)). От същото заключение се установява, че съгласно Приложение № 1, т. 1 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделни видове територии и устройствени зони: „При едносекционни жилищни сгради (сгради с дължина, по-малка от 20 м) линиите (границите), определящи необходимата за функционирането им площ, се предвиждат на разстояния от всички ограждащи стени на сградите най-малко 1/3 от височината им (Н), но не по-малко от 3 метра. Вещите лица по назначената комплексна СТЕ са дали заключение, че в конкретния случай разстоянието от сградата на Секция 1 (пред която се намира процесното Паркомясто № 41) до регулационната линия, която съвпада с границата на имота, е 3,10 м., което изцяло съответства на изискването на т. 1 от Приложение № 1 от Наредба № 7/22.12.2003 г., а разстоянието от сградата на Секция 2 до регулационната линия, която съвпада с границата на имота, е 2,40 м. При разпита на вещите лица (проведен в о.с.з. от 01.03.2021 г.) същите заявили, че е допустимо разполагането на паркомясто пред Секция 2, като излизането извън регулационната линия се дължи на изградена без строителни книжа рампа от 1,20 метра. Вещите лица посочили, че ако рампата я няма, то одобрените проекти са изцяло приложими и мястото отговаря на изискванията.

Процесното паркомясто е реално съществуващо, а доводите на Д. Д. за нищожност на нотариалния акт, с който паркомястото е придобито от П. П. се явяват неоснователни.

Въззивникът твърди, че обжалваното решение е постановено при съществени нарушения на процесуалните правила, защото съдът не е разгледал оспорванията на валидността и материалната доказателствена сила на Ситуация за обект „Реорганизация на съществуващи паркинги в 1 брой парцели без засягане на съществуващия достъп до сгради и съоръжения”, подписана на основание чл. 151, т. 4 от ЗУТ.

Д. Д. е оспорил валидността и материалната доказателствена сила на представеното доказателство - Ситуация за обект „Реорганизация на съществуващи паркинги в 1 брой парцели без засягане на съществуващия достъп до сгради и съоръжения”, като е посочил конкретни аргументи. В тази връзка ищецът е поискал назначаване на съдебно-техническа експертиза, както и е поискал издаването на два броя съдебни удостоверения, по силата на които да се снабди с административните преписки, образувани от СО, район „Витоша” по жалба с вх. № РВТ19-ГР94-2476 от 23.05.2019 г. и от Столичен инспекторат, на който е препратена по компетентност преписката от СО, район „Витоша”. Пред въззивната

инстанция е прието Писмо от Главен архитект на район Витоша-СО от 27.07.21 г., с което уведомява, че в архива на техническата служба не се намират документи и книга за „Реорганизация на съществуващи паркинги в 1 брой парцели без засягане на съществуващия достъп до сгради и съоръжения”. Такива, обаче, са приложени по делото с печати и заверки.

Във връзка с направените от Д. Д. искания е допусната СТЕ. Заключение на вещите лица е, че: процесното паркомясто № 41 е предвидено пред секция 1; съществува Ситуация за обект „Реорганизация на съществуващи паркинги в 1 брой парцели без засягане на съществуващия достъп до сгради и съоръжения”, одобрена от СО, район „Витоша” на 24.02.2011 г.; допустимо е разполагането на паркомясто пред Секция 2; при предвиждането на паркомясто № 41 е спазена минимално необходимата прилежаща площ към лицето на секция 1 към улицата.

Според въззивника, паркоместата (включително процесното паркомясто № 41) не са били предвидени по установения в закона ред с инвестиционен проект. Към момента на одобряването на проектите, издаването на разрешения за строеж и въвеждането на целия жилищен комплекс, ведно с всички съоръжения и 5 броя сгради (секции) в него, в експлоатация на 18.06.2012 г., собственик на правото на строеж, съгласно НА № 144, том LV, дело 14607, вписан в АВ/СВ, при СРС на 03.05.2006 г. на Нотариус № 040, И.Н. , е било дружеството „В.Б.П.” ЕООД (инвеститор на целия комплекс). Притежателят на правото на строеж е притежавал правото да проектира и строи в имота, предоставено им от собствениците на земята. В течение на процеса на строителството, могат да бъдат правени редица промени на проектите, в това число такива, за които не се изисква разрешение за строеж и са несъществени от гледна точка на ЗУТ (посочени са в чл. 151 от този закон) и такива, които касаят съществени изменения на проекта и са посочени в чл. 154, ал. 2 от ЗУТ. Всички изменения на одобрения проект, които по смисъла на чл. 154, ал. 3 от ЗУТ са несъществени, се отразяват в екзекутивната документация, която се изготвя на основание чл. 175 от ЗУТ, за приемането на сградата в експлоатация. До приемането на строежите в експлоатация, проектите на сградите и всичко свързано с тях, включително местата за паркиране в имота, могат да бъдат изменяни, при спазване изискванията на закона, какъвто е и настоящия случай. Местата за паркиране са били част от проекта, като до приключване строителството и приемане на комплекса в експлоатация, на трети лица, придобили обекти в имота не са прехвърляни идеални части от земята. Земята е била собственост само на учредителите на право на строеж, които са отстъпили правото на строеж на инвеститора „В.Б.П.” ЕООД, поради което не се е изисквало съгласие на трети лица при извършване на промени в проектите по време на строителството.

Не се доказаха твърдяните пороци на решението на СРС, поради което то като правилно и законосъобразно следва да бъде потвърдено.

Въззиваемите страни имат право на разноски. Такива са сторени в размер на по 500 лв. за всеки, заплатен адвокатски хонорар и следва да бъдат присъдени

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №№ 20149970 от 01.07.2021 г. по гр.д. № 73967/19 г., СРС, ГО, 120 с-в.

ОСЪЖДА Д. В. Д., ЕГН *****, гр. София, бул. *****, да заплати на П. В. П., ЕГН *****, гр. София, бул. *****, приземен етаж, ателие № 2, на основание чл.78 ал.3 ГПК, сумата от **500** (петстотин) лв. за разноски пред въззивна инстанция.

ОСЪЖДА Д. В. Д., ЕГН *****, гр. София, бул. *****, да заплати на „Д.И.“ ООД, ЕИК*****, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. *****, представлявано от А.В. Д.а , на основание чл.78 ал.3 ГПК , сумата от **500** /петстотин /лв. разноски пред въззивна инстанция.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____