

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 3256

гр. Варна, 01.09.2022 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, IV СЪСТАВ, в закрито заседание на първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Светлана Тодорова

Членове: Радостин Г. Петров
Тони Кръстев

като разглежда докладваното от Тони Кръстев Въззивно частно гражданско дело № 20223100501808 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 274, ал. 1 ГПК, вр. чл. 398, ал. 1 ГПК.

Образувано е по частна жалба на „Спасов“ ЕООД против определение № 7480/08.07.2022 г., постановено по гр. д. № 3902/2022 г. по описа на Варненски районен съд, с което са оставени без уважение молбите на жалбоподателя за замяна на допуснатото по същото дело обезпечение на бъдещи искиове чрез налагане на „възбрана“ върху два апартамента с други четири недвижими имота, а именно паркоместа, изрично посочени и индивидуализирани в молбата.

Според жалбоподателя определението на ВРС е неправилно, поради което моли същото да бъде отменено, съответно да бъде уважено искането му за замяна на допуснатото обезпечение. Счита за неправилен извода на първоинстанционния съд, че посочените паркоместа не са самостоятелни обекти на собственост. Позовава се на Решение по гр.д.№ 2489/2017 г. на IV г.о. на ВКС като застъпва тезата, че паркоместата са самостоятелен обект на собственост и предмет на разпоредителни сделки, когато са инкорпорирани в сгради в режим на етажна собственост – част са от постройката и са обособени с инвестиционния проект. Сочи, че в представения документ за собственост всяко едно от паркоместата е индивидуализирано по начин, който да не поставя под съмнение тяхната самостоятелност. Настоява, че стойността на предлаганите за замяна паркоместа надхвърля стойността на възбранените два недвижими имота - апартаменти 7 и 8, ет. 4, ул. „Черни връх" 23, гр.Варна. Поддържа, че съдът дължи преценка и избор на имущество, обезпечителната мярка върху което би била най-малко обременяваща за длъжника като се позовава на Определение № 193 от 18.06.2020 г. по ч. т. д. № 754/2020 г. на ВКС, 1-во т.о. и изтъква, че възбранените апартаменти са предмет на сключени предварителни договори с трети лица, които са

заплатили изцяло посочената в договорите продажна цена, което води до загуби за продавача „Спасов“ ЕООД, тъй като в договорите е предвидена санкция за некоректността на продавача. Излага, че съдът следва да извърши преценка като държи сметка както за интересите на кредитора така и за накърняването на правната сфера на длъжника, което не следва да бъде прекомерно.

Насрещната страна е депозирала отговор, в който застъпва становище за неоснователност на частната жалба и счита, че допускането на исканата замяна практически би лишило ищеца от обезпечение на иска.

Окръжен съд Варна, като разгледа частната жалба и съобрази данните по делото, намира следното:

Частната жалба е подадена в преклузивния едноседмичен срок от лице, разполагащо с правен интерес от обжалване на определението, като неизгодно за него.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, поради следните съображения:

С определение № 3483/29.03.2022 г. по гр. д. № 3902/2022 г. по описа на Варненски районен съд е допуснато обезпечение на обективно съединени бъдещи искове с правно осн. чл. 92 от ЗЗД, предявими от Д. Т. П. срещу „Спасов“ ЕООД, за заплащане на сума в общ размер 43 318 евро, чрез налагане на възбрана върху апартамент с идентификатор 10135.1501.1318.3.8 и апартамент с идентификатор 10135.1501.1318.3.9.

В молбата за замяна на наложената обезпечителна мярка, жалбоподателят се е аргументирал с твърдението, че предложените четири паркоместа, обособени като идеална част от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1026.67.6.17, имат реална пазарна цена, която надвишава в пъти данъчната им оценка, която е в общ размер 50 643,60 лева. Други аргументи не са изтъкнати. Обстоятелството, че така предложените паркоместа не са самостоятелни обекти на собственост е посочено изрично в молбата за замяна на допуснатото обезпечение.

Съгласно чл. 398, ал. 1 от ГПК, съдът може по искане на една от страните, след като уведоми другата страна и вземе предвид възраженията ѝ, направени в тридневен срок от съобщението, да допусне замяна на един вид обезпечение с друг. При допускане на замяна на обезпечението съдът следва да изхожда от интересите на двете страни.

Повдигнатият въпрос за статута на т.нар. „паркоместа“ е уреден с разпоредбите на чл. 37, ал. 4 и чл. 43, ал. 3 от ЗУТ. Според първата от цитираните разпоредби, 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. Следователно законът не предвижда места за паркиране в сграда в режим на етажна собственост със статут на самостоятелни обекти, освен ако същите са принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата. Втората цитирана разпоредба се отнася за осигуряване на места за паркиране в свободната дворна площ и е неотносима към настоящия случай.

В настоящия случай съдът намира, че замяната на допуснатата възбрана върху два апартамента с възбрана върху идеални части от сутеренен етаж индивидуализирани като „паркоместа“, би накърнило интересите на ищеца, доколкото общата площ на двата апартамента (84,75 кв.м.) е по-голяма от тази на „паркоместата“ (54,40 кв.м. идеална част от сутеренен етаж), а при аналогични условия досежно местонахождението на имотите – широкия център на гр. Варна, жилищната площ поначало има по-висока стойност от площта за паркиране. От представените към молбата на ответника доказателства не се установява каква е пазарната стойност на предложените четири „паркоместа“ и дали тя наистина е достатъчна за гарантиране интересите на ищеца, а освен това, както правилно е отбелязал и съставът на ВРС, същите не са индивидуализирани надлежно.

Затова, като е отхвърлил молбата на „Спасов“ ЕООД, с която дружеството е настоявало за замяна на наложената възбрана върху посочените два апартамента с четири „паркоместа“, районният съд е процедирал правилно и определението му следва да бъде потвърдено.

По изложените съображения, Варненският окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПОТВЪРЖДАВА определение № 7480/08.07.2022 г., постановено по гр. д. № 3902/2022 г. по описа на Варненски районен съд.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____