

# РЕШЕНИЕ

№ 775

гр. Пловдив, 23.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VII СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Стефка Т. Михова

Членове: Борис Д. Илиев  
Мирела Г. Чипова

при участието на секретаря Ангелинка Ил. Костадинова  
като разгледа докладваното от Борис Д. Илиев Въззивно гражданско дело № 20215300502462 по описа за 2021 година

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

Делото е образувано по въззивна жалба на АТ. Б. К. от гр. Пловдив, ул. „Лозенград“ №4А, ЕГН \*\*\*\*\*, против Решение №261571 от 26.05.2021г., постановено по гр.д. №19587/2019г. по описа на Районен съд-Пловдив, XIV гр.с., с което е бил отхвърлен предявения от него против „Мидъл ийст кепитъл“ ЕООД, ЕИК 203397242, иск за осъждане на ответника да преустанови неоснователните си действия, с които пречи на ищеца да упражнява правото си на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.524.621.7.16 по кадастралната карта /КК/ на гр. Пловдив, ведно с общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, като премахне 8 броя антипаркинг елементи тип „скоба“, разположени в поземлен имот с идентификатор 56784.524.621 пред сграда с идентификатор 56784.524.621.7 по КК на гр. Пловдив. В жалбата се излагат доводи за неправилност на решението в обжалваната му част, като се иска отмяната му и уважаване на предявения иск.

Постъпил е отговор на въззивната жалба от ответната страна по

нея- „Мидъл ийст кепитъл“ ЕООД, ЕИК 203397242, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Асеновградско шосе“ №4Б, чрез пълномощника ѝ адв. П.И., с който същата се оспорва и се иска потвърждаване на решението.

Пловдивският окръжен съд, след като провери обжалваното решение съобразно правомощията си по чл.269 от ГПК, прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК и обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, изхожда от легитимирана страна и е насочена срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима.

При извършената служебна проверка на решението съобразно правомощията си по чл.269, изр. първо от ГПК съдът намери, че същото е валидно и допустимо и при постановяването му не е било допуснато нарушение на императивни материалноправни норми. Предвид горното и на основание чл.269, изр.2 от ГПК следва да бъде проверена правилността на решението съобразно посоченото в жалбата, като въззивната инстанция се произнесе по съществуващия между страните правен спор.

От фактическа страна по делото няма спор между страните, а се установява и от представените писмени доказателства, че с нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот от 21.09.2016г. ищецът е придобил от „Сибанк“ ЕАД правото на собственост върху самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.524.621.7.16 по кадастралната карта /КК/ на гр. Пловдив, ведно с 4,24% от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот. В нотариалния акт е уговорено, че продавачът си запазва правото на собственост и ползване върху притежаваните от него идеални части от земята, включително върху всички предвидени по инвестиционен проект паркоместа. Не се спори, а и се установява от представените писмени доказателства, че ответното дружество е собственик на поземлен имот с идентификатор 56784.524.621 по кадастралната карта /КК/ на гр. Пловдив, като с нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот от 14.09.2018г. е придобило от

„Обединена българска банка“ АД /правоприемник на „Сибанк“ ЕАД/ 9303/10570 идеални части от имота, ведно с всички намиращи се в имота подобрения и приращения, непритежаващи статут на самостоятелни обект, включително изпълнените 108 броя открити паркоместа. Няма спор, а и се установява от събраните по делото доказателства, че въз основа на издадено му от Община Пловдив, Район „Централен“, разрешение за поставяне ответното дружество е монтирало антипаркинг елементи тип „скоба“ на съществуващите паркоместа, от които 8 са пред сградата с идентификатор 56784.524.621.7, в която се намира притежавания от ищеца самостоятелен обект.

Ищецът твърди, че посочените антипаркинг елементи са разположени в прилежащата площ към сградата, непосредствено пред входа ѝ, като същите препятстват достъпа му с автомобил и възможността да използва прилежащата площ към сградата, включително и паркоместата. От основното и допълнителното заключения на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, изготвени от вещото лице арх. Р.И.Н. се налага изводът, че процесните антипаркинг елементи са разположени в териториалния обхват на прилежащата площ към сградата, в която се намира притежавания от ищеца самостоятелен обект, определена по реда на Наредба №7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 6 от 18.09.2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, като в заключенията си вещото лице е посочило, че процесната сграда е един елемент от многосекционна жилищна сграда и правилата по Наредба №7 за определяне на прилежаща площ следва да се прилагат цялостно към основното застрояване в имота, а не спрямо един елемент от общ организъм, както е сторено в случая.

При така установените фактически обстоятелства по делото от правна страна настоящият състав на съда намира, че претенцията на ищеца за осъждане на ответника да премахне посочените антипаркинг елементи е неоснователна и следва да се отхвърли. Съгласно разпоредбата на чл.109 от ЗС собственикът може да иска преустановяване на всяко неоснователно действие, което му пречи да упражнява своето право. В случая по делото е безспорно, че ищецът е

собственик на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост, изградена в поземлен имот- собственост на ответното дружество. Доколкото собствеността върху сградата и земята принадлежат на различни правни субекти, то отношенията им по повод ползването на земята се уреждат от разпоредбата на чл.64 от ЗС, предвиждаща че собственикът на постройката може да се ползува от земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, е постановено друго. В настоящия случай, освен посочената законова разпоредба, клауза, уреждаща начина на ползване на незастроената част от поземления имот, се съдържа и в акта, с който ищецът е придобил правото на собственост върху самостоятелния обект, като същата предвижда, че продавачът, чийто правоприменик е ответното дружество, си е запазил правото на собственост и ползване на земята и предвидените в имота съгласно инвестиционния проект паркоместа. Предвид горното с придобиването на апартамента при така уговорените в договора условия ищецът се е съгласил със съществуването на паркоместа в частта от поземления имот около сградата и страните изрично са уговорили, че той не придобива права по отношение на тях. При това положение заявената в настоящото производство претенция на ищеца, че поставените за обособяване на паркоместата ограничителни скоби му пречат да упражнява правото си на собственост върху самостоятелния обект не могат да бъдат уважени. Тази претенция е неоснователна и по други съображения. От събраните по делото доказателства не може да се приеме, че за ищеца съществуват каквито и да са пречки да упражнява правото си на собственост върху притежавания от него апартамент. Действително ограничителните скоби възпрепятстват паркирането на превозни средства на съответно обособените паркоместа, но видно от изготвените заключения на приетите съдебно-технически експертизи и представената схема за поставянето им, около сградата има достатъчно свободна площ за нормалния достъп до нея, за извършване на ремонт на същата или за товаро- разтоварни дейности, поради което ползването на самостоятелните обекти в сградата по предназначението им по никакъв начин не е ограничено. Възможността за паркиране на автомобил в поземления

имот, когато последният е собственост на друго лице, не е част от правото на собственост върху самостоятелния обект или от правото на строеж върху имота, нито част от правото по чл.64 от ЗС на собственика на постройката да ползва земята, тъй като няма отношение към ползването на постройката по предназначение. Предвид горното ищецът не разполага с право да паркира моторно превозно средство в т.нар. прилежаща площ на сградата, поради което и предвид обстоятелството, че той не излага други конкретни твърдения за наличието на някакви пречки да ползва апартамента си, извън желанието му да паркира автомобил в близост до сградата, то претенциите му за премахването на антипаркинг- скобите са неоснователни. Не могат да бъдат споделени доводите на ищеца, че съгласно разпоредбите на чл.4 и §1, т.2 от ДР на ЗУЕС той имал право да използва прилежащата площ на сградата за паркиране. Разпоредбата на чл.4 от ЗУЕС се отнася до определяне на прилежаща площ към сграда в особената хипотеза на „преструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на [Закона за устройство на територията](#)“. Посочената разпоредба, тълкувана във връзка с тази на чл.22, ал.7 от ЗУТ, се отнася за заварени сгради, построени в неурегулирани територии, които в типичния случай са държавна или общинска собственост, като същата предвижда определяне на прилежаща площ към сграда, когато същата не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот. Двете предпоставки за определяне на прилежаща площ, посочени в чл.4, ал.1 от ЗУЕС, а именно- „преструктуриране на квартали с комплексно застрояване“ и невъзможност за обособяване на сградата в отделен УПИ следва да са налице кумулативно /в този смисъл. Решение №9997 от 04.10.2021г. на ВАС по адм.д.№4224/2021г., II о./. Настоящият случай изобщо не е такъв, тъй като процесният поземлен имот с идентификатор 56784.524.621 по кадастралната карта /КК/ на гр. Пловдив, е урегулиран, като за него е отреден УПИ II- 524.621- обществено и жилищно застрояване, а сградите в него, включително тази, в която се намира самостоятелният обект на ищеца, са построени при условията на свързано застрояване въз основа на надлежно приет подробен устройствен план. От приетото заключение на вещото лице арх. Р.И.Н. се установява и че

урегулираният поземлен имот не е и не е бил предвиден за комплексно застрояване. Предвид горното по отношение на процесната сграда е неприложима разпоредбата на чл.4 и свързаната с нея разпоредба на §1, т.2 от ДР на ЗУЕС, на които се позовава ищецът.

По така изложените съображения предявеният иск с правно основание чл.109 от ЗС за осъждане на ответника да премахне поставените от него 8 броя антипаркинг елементи тип „скоба“, разположени в поземлен имот с идентификатор 56784.524.621 пред сграда с идентификатор 56784.524.621.7 по КК на гр. Пловдив е неоснователен и следва да се отхвърли.

До същите фактически и правни изводи е стигнал и първоинстанционният съд, поради което обжалваното решение следва да се потвърди, като на основание чл.272 от ГПК се препрати и към мотивите му.

По изложените съображения съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение №261571 от 26.05.2021г., постановено по гр.д. №19587/2019г. по описа на Районен съд- Пловдив, XIV гр.с.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_