

В редица съдебни решения на Върховния касационен съд (ВКС), постановени в периода 2007 г. – 2014 г., категорично бе възприето становището, че паркомястото не е самостоятелен обект на правото на собственост, което има сериозен отзвук върху всички сделки с паркоместа. От една страна, паркомястото не е обект по смисъла на § 5, т. 39 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройството на територията (ДР на ЗУТ), според която разпоредба „обект“ е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР). Аналогична е и разпоредбата на чл. 23 от ЗКИР, съгласно която недвижимите имоти са: поземлен имот; сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект; самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура.

Тези изчерпателни дефиниции на действащото законодателство не позволяват извод, различен от този, че паркомястото не може да бъде самостоятелен обект на вещното право. Това предопределя, че по своята същност паркомястото представлява необособена и несамостоятелна реална част от обект – парцел, сграда или отделен обект в нея – и поради това не може да бъде самостоятелен предмет на прехвърлителна сделка, както и на предварителен договор (който сам по себе си няма вещнопрехвърлително действие). За сметка на това обаче, прехвърлянето на идеални части от самия обособен обект (парцел, сграда или отделен обект в нея) с предназначение паркомясто е напълно възможно при определени условия.

Причината за маркираните проблеми е липсата на развитие в нормативната база, която, с някои изключения, трайно изостава от практическото приложение и мащабното навлизане на паркоместата в съвременното строителство и в сделките с недвижими имоти. Многократно през годините са обсъждани различни законопроекта, които е следвало да регламентират статута на и правилата за сделки с паркоместа. Незначителна част са приети. Такива са измененията в ЗУТ, обнародвани в бр. 101 от 22.12.2015 г. на Държавен вестник. Тези промени само частично уредиха материята, но в крайна сметка законодателят не даде статут на паркоместата като самостоятелни обекти.

Макар и непълно и некатегорично, това разрешаване на въпроса с паркоместата все пак даде практическата възможност да се изведат и затвърдят два основни начина за

придобиване/ прехвърляне чрез сделки с паркоместа, в зависимост от това къде са разположени, а именно:

- за паркоместата, разположени на кота нула в дворната площ на УПИ – чрез придобиване на съответните им идеални части от поземления имот, в който е построена сградата;
- за паркоместата – част от подземен гараж – чрез придобиване на съответните на паркоместото идеални части от на съответната сграда или самостоятелен обект – гараж.

И в двата случая конкретното паркоместо, предмет на прехвърляне, следва да бъде обособено като граници и местоположение с одобрените инвестиционни проекти, въз основа на които е построена сградата.

Сделки с паркоместа, разположени в дворната площ

При паркоместата, разположени на кота нула в дворната площ на УПИ, инвестиционният проект на сградата следва да предвижда в рамките на поземления имот да бъде обособена паркинг зона с отделни паркоместа. По съществото си текста на чл. 43, ал. 3 от ЗУТ, приет през 2015 г., разглежда две самостоятелни хипотези относно паркоместата в дворно място. Първата хипотеза урежда случая, в който урегулираният поземлен имот е обща част към сграда – етажна собственост. Тогава необходимите места за паркиране могат да бъдат осигурени 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. Втората хипотеза е приложима, когато земята, върху която е изградена жилищната сграда, не е със статут на обща част по чл. 38, ал. 1 от Закона за собствеността (ЗС) и паркирането се осигурява чрез разпределяне на ползването върху тази част от свободната дворна площ, която не е необходима за ползването на сградата по предназначение.

Разглеждайки темата за разпределянето на ползването, трябва да се отчете следното. В най-добрия случай инвеститорът е едноличен собственик на дворното място, в което се извършва строителството. По този начин към момента на одобряване на проектите и започване на строителството етажна собственост не съществува – инвеститорът е собственик както на имота, така и на строежа, и той определя самостоятелно каква

част от дворното място за какво ще бъде използвана. Етажна собственост възниква впоследствие – с продажбата на един от самостоятелните обекти в многоетажната сграда, при която отделни обекти стават собственост на повече от едно лице (чл. 37 от ЗС). Едва към този момент дворното място може да се разглежда като принадлежност към сградата, защото (предвид броя на обектите в нея) то губи самостоятелното си предназначение и остава единствено като обслужваща сградата част. Именно тогава може да се приеме, че ползването на дворното място е разпределено, защото собственикът и първото лице, придобило самостоятелен обект в сградата, са се съгласили с използването на част от дворното място за паркиране, както и с броя на местата за паркиране и тяхното местоположение, което се записва в нотариалния акт между тях. Дали първият купувач е придобил идеална част от дворното място и дали е получил право да ползва някое от местата за паркиране, е без значение.

Следователно разпределението на ползването на дворното място се счита за извършено с първоначалното възникване на етажната собственост и всеки следващ приобретател е длъжен да се съобразява с него. Идеалната част от дворното място с вече разпределеното му ползване може да бъде прехвърлена от инвеститора свободно и без да е необходимо съгласието на останалите етажни собственици. Предметът на тази сделка е възможен и според ВКС тя не е нищожна. Разбира се, в зависимост от това към кой момент възниква етажната съсобственост т.е. към кой момент се разпределят идеалните части от дворното място за паркиране, е възможно да възникнат усложнения спрямо гореописаното.

Сделки с паркоместа – част от подземен паркинг

При паркоместата част от подземен паркинг, което е най-често срещаният случай при нови сгради в режим на етажна собственост, могат да бъдат разграничени три основни типа решения, наложили се в практиката и залегнали в чл. 37, ал. 4 от ЗУТ:

В първия случай с инвестиционния проект е предвиден самостоятелен обект – подземен гараж, който има собствен кадастрален идентификатор и съответно обособени и номерирани отделни паркоместа. Всяко от паркоместата от този самостоятелен обект се разглежда като идеални части от подземния гараж, така, както е индивидуализирано с инвестиционния проект и площообразуването. Предметът на придобивните сделки следва да включва както обособените идеални

части – паркомясто с конкретен номер, така и прилежащите към паркомястото идеални части от общите части на подземния гараж. В тези общи части влизат подземните улици до паркоместата, входни и изходни рампи, стълбища и други видове подходи в обекта, в зависимост от архитектурното решение. В практиката се е наложило, че по този начин би могло и лице, което не е собственик на обект в жилищната част от сградата, да придобие идеални части, представляващи паркомясто, доколкото подземният гараж е отделен самостоятелен обект. Минус при това решение е, че между закупилите паркоместа в подземния гараж възниква съсобственост. Тоест необходимо е в нотариалния акт за придобиване всеки нов съсобственик да се съгласи с разпределението на правото на ползване върху общия подземен гараж, за да може в бъдеще всеки от тях да прехвърля тази обособена част от съсобствеността на трети лица.

При втория вариант на решение с инвестиционния проект на паркоместата е даден статут на принадлежност към определени самостоятелни обекти в сградата. Важен момент в този вариант е, че поради липсата на законово уреден статут на паркоместата като отделен обект на собственост, те следват и принадлежат към друг самостоятелен обект в сградата по смисъла на § 5, т. 39 от ДР на ЗУТ – било то апартамент, търговски обект, ателие и т.н. В тази връзка е разпоредбата на чл. 37, ал. 4, т. 3 от ЗУТ, съгласно която инвестиционният проект може да предвижда отделни места за паркиране, но те са със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата. На практика това означава, че тези паркоместа могат да са обект на прехвърлителни сделки, ако с конкретните сделки се прехвърлят и съответстващите им самостоятелни обекти в сградата. Като прилежаща част, паркомястото трябва да бъде отбелязано и в схемата на самостоятелния обект, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Важно е да се отбележи, че наличието на паркомясто не е обуславящо за статута на самостоятелния обект така, както е например при складовите помещения по отношение на жилището (ЗУТ задължава за всяко жилище да се предвиди и складова площ в самото жилище или извън него – в мазе или таван). Следователно, възможно е паркомястото да се прехвърли отделно от обекта, към който е принадлежащо, но само на собственик на друг обект в сградата, защото като принадлежност паркомястото не би могло да съществува самостоятелно.

Третият вариант по чл. 37, ал. 4, т. 2 от ЗУТ сякаш намира най-малко практическо приложение. При него самият подземен гараж е обща част на сградата. Това означава, че всички паркоместа могат без изключение да са собственост само на собственици на обособени обекти в сградата. Изключено е трето лице да придобие идеални части от такъв гараж. И не само- минус е и, че тези случаи разходите за тази обща част се разпределят между всички собственици в етажната собственост, независимо дали притежават и/или ползват място за паркиране.

Извън гореизложеното, следва да се маркира, че през 2021 г. с новата разпоредба на чл. 43, ал. 4 от ЗУТ законодателят уреди частен случай на подземното паркиране в сгради, които са разположени в съседни урегулирани имоти, разрешавайки то да се осъществява чрез общ достъп, като входовете и изходите, местата за маневриране и други, служат за общо ползване и представляват общи части на собствениците (съсобствениците) на съседните подземни паркинг-гаражи. Това решение се обективира също в инвестиционните проекти, с особеността, че за прилагането му различните собственици и/или носители на правото на строеж върху съседните урегулирани имоти е необходимо да сключат договор в нотариална форма.

В заключение, считам, че не следва решенията на проблемите при сделки паркоместата да се търсят в практиката на съда или от юристи, архитекти и нотариуси, тълкуващи действащата нормативна база. Единственото правилно решение е законодателно и се състои в даването на статут на паркоместата като самостоятелни обекти на правото на собственост, със статут сходен на гараж. Вярвам, че това рано или късно ще се случи.