

НИЩОЖНИ ЛИ СА РАЗПОРЕДИТЕЛНИТЕ СДЕЛКИ С ПАРКОМЕСТА

Непрестанно зачестяват оплакванията на лица придобили собственост върху отделни паркоместа, често на стойност достигаща десетина хиляди евро, които в следствие не само че не могат да използват, а и е спорна действителността на сключените подобни сделки, независимо от това, че са изповядани пред нотариус и вписани по надлежния ред в имотния регистър. В настоящото изложение ще се опитаме да изясним някои основни моменти свързани с паркоместата, възможностите за разпореждането с тях и управлението им.

В правото ни липсва легална дефиниция за „паркомясто“, но съществува условно приета такава – очертано място върху терен, предназначено за паркиране на МПС. Паркоместа могат да се очертават по различни начини – чрез боядисване на техните граници на терена или чрез други подходящи означения под формата на колчета, пластмасови конуси, вериги и др. Паркоместата могат да се намират както на улицата, така и в сгради – закрити паркинги или във дворовете на урегулираните поземлени имоти.

На това място е време да поставим въпроса възможно ли е, по този начин съществуващи, паркоместата да бъдат обект на прехвърлителни сделки? На този въпрос, отговор може да се даде по два начина:

1. След като такива сделки вече са факт, изповядват се нотариално и се вписват без проблеми при Агенцията по вписвания, то тяхната действителност е очевидна.
2. Подобни сделки са абсолютно нищожни поради липса на годен предмет, като подробна аргументация в тази посока следва.

За да се възприема от правото като обект, по отношение на който могат да възникват, да се променят и да се прекратяват права, трябва да се определи дали същия притежава свойствата на вещ. Определението за недвижима вещ, използвано в цялата правна система е дадено в чл. 110 (1) от Закона за собствеността. В някои закони, специални по отношение на ЗС се съдържат изключения, които изваждат обекти, които по своята характеристика са недвижими вещи, а именно в §182 от Закона за устройство на територията. От дефинициите на тези две норми можем да заключим, че паркомястото е просто земя и не може да бъде определено като самостоятелен обект по смисъла на §5 т 39 от ЗУТ, нито да получи самостоятелен идентификатор по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър. Аргументите в тази посока са, че паркомястото не може да се разглежда като самостоятелен урегулиран поземлен имот, поради императивните изисквания за минимална

повърхност, определени в чл. 19 от ЗУТ, където абсолютният минимум е 240 кв. м. При сравнение с изискванията на Наредба 7, площта за паркомясто на лек автомобил е между 22 и 25 кв. м. Друг аргумент в полза на твърдението, че паркомястото не може да бъде самостоятелна част от земята, която самостоятелно да се отдели от съседна земя е изискването на чл. 43 (1) ЗУТ, необходимите места за паркиране да се осигуряват в границите на урегулирания поземлен имот – т.е. не в друг, съседен. По този начин паркомясто е невъзможно да бъде предмет на разпоредителни сделки, обект на владение, придобиване по давност или отказ от право по чл. 100 от ЗС, тъй като противоречи и на изискванията на чл. 200 ЗУТ за изискванията за минимални размери по чл. 19 ЗУТ във връзка с чл. 85 ЗС.

Със същата сила това важи и за паркоместата в закрити паркинги, обособени като самостоятелни сгради или части от сграда. Паркингът, като самостоятелна сграда, етаж или площадка може да бъде независим обект, следователно годен обект на вещното право, но не и единичното паркомясто в него, при условие, че не е оформено като гаражна клетка – самостоятелно помещение или постройка на допълващо застрояване.

Друг доста съществен момент по отношение на ползването на паркоместа е тяхната действителна собственост. При положение, че сградите са построени на база учредено право на строеж, то оставащите свободни площи могат да бъдат използвани от техния собственик, отдавани за ползване от трети лица под различни форми, включително и на обособени части. Без да се пренебрегва разпоредбата на чл. 64 от ЗС, собственикът на обект в сградата има право да ползва и земята доколкото това е необходимо, но паркирането на личният автомобил не може да представлява такава необходимост.

Ако собствениците на сградата притежават и съответната идеална част от правото на собственост върху земята, то ползването на дворното място може да се реши от етажната собственост, тъй като същото се явява обща част. За съжаление чести са случаите, в които това място е недостатъчно за всички собственици. Единствената възможност е при единодушно съгласие да се предвиди някакво, в единствено облигационен смисъл споразумение за редуване при ползването или заплащане на наемна цена на тези, които поради една или друга причина не ползват тяхната част. При всички положения, решение на общо събрание на етажната собственост не може да лиши собственик от правото му да ползва дворното място за паркиране. Точно поради тази причина горното съглашение би било доста неустойчиво при поява на нов съсобственик в следствие на прехвърлителна сделка от друг съсобственик, като съществува възможност новия приобретател да оспори така подписания между предишните съсобственици договор за ползване без да съществува начин клаузите му да бъдат със задължителен за него характер.

От изложеното до тук можем да направим извода, че вещни права спрямо единично място за паркиране са неприложими. Наред с това идва и неприложимостта на вещноправната защита уредена в чл. 108, 109, 109а от ЗС, владелческата защита уредена в чл. 75 и 76 от ЗС както и по чл. 126 ж от ГПК. С други думи, ако едно лице е „закупило“ паркомясто и в същото време друго лице паркира автомобил върху него, то първото не може да иска от съда да осъди второто да освободи паркомястото на основание засегнато абсолютно материално право на засегнатия.

По същия начин нищожни ще бъдат и учредени ипотечи, които имат за обект паркоместа. Към настоящия момент не ни е известно банка да приема за обезпечение подобни негодни за обезпечение на вземания обекти, но в чисто теоретично отношение подобна нищожност ще се отрази неблагоприятно върху процесуалните права на кредитора. Същият няма да е в състояние да започне изпълнителен процес в който да се стигне до публична продажба на паркомястото, тъй като то просто не съществува като вещ. Действително, могат да се намерят способности при които кредиторът може да разчита на цената на вземанията само от облигационен характер, които длъжникът би могъл да има относно паркомястото, но те биха били един твърде несигурен и неефективен вариант за удовлетворение на кредитора.

В заключение можем да обобщим, че чл. 26 (2) от ЗЗД дава достатъчни основания за нищожността на всички отчуждителни договори като продажба, замяна, дарение и други, без значение, че са били сключени надлежно в изискваната нотариална форма.

Към момента не малка част от колегите твърдят, че положението с паркоместата не е законово уредено и приканват законодателя да вкара в дневния си ред решаването на един, според нас, абсолютно несъществуващ проблем. Факт е, че специализирана нормативна уредба която да регулира сделки с паркоместа не съществува, но нима всички аргументи до тук означават липса на ясни правила? Разбираемо е, че защитавайки интересите на строителите да могат законово да прибират допълнителни суми от продажбата на тези паркоместа, те съзнателно губят възможността да преценят и някои очевидни факти, които правят „решаването“ на проблема със свободната продажба на паркоместа още по-невъзможен.

На първо място това е очевидната приложимост на чл. 33 от ЗС, който задължава при отчуждаване на идеална част, същата да се предложи първо на останалите съсобственици. Очевидно е, че паркоместото се третира все повече като принадлежност, следваща главния имот. Различна от тази хипотеза би лишила от смисъл и изискването за минимален брой места за паркиране спрямо броя на

самостоятелните обекти в сградата и обезсмисля същото, ако тези паркоместа не обслужват именно тези обекти. От друга страна трябва да си зададем въпроса възможна ли е покупка в сграда, където не притежаваш реални части да платиш само за идеални такива?

По наше мнение едва ли скоро ще станем свидетели на нормативна промяна в този смисъл, а още по-малко такава би могла да обхване вече съществуващите паркоместа. Съществува предложение от нотариалната камара за законови промени с обратно действие, но всеки уважаващ себе си юрист знае, че такава мярка е риск от правен хаос.

Повече от ясно е, че нови правила задължиха строителните предприемачи да подсиgurяват места за паркиране, което е свързано с определени инвестиции за тяхна сметка, но считаме за голяма грешка да се търси начин за заобикаляне на закона или лобиране за промяната му в опит да се прибере още някое друго евро.

Legalconsultbg.net