

## За Паркоместата

Разпоредителните сделки с паркоместа са действителни сделки.

Понятието “Паркомясто” навлезе широко в оборота и е често употребявано. То не е дефинирано в закона, но въпреки това самото понятие се среща в редица нормативни актове: Закон за устройството и застрояването на столичната община, Закон за устройство на територията, Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи, Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, Наредба № 4 от 8 юли 1998 г. за управлението, стопанисването, отдаването под наем и разпореждането с жилища, ателиета, гаражи и паркоместа от ведомствения фонд на строителните войски, Наредба № 6 от 26 ноември 2003 г. за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии, Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове и др.

Анализът на изброените актове, както и наложеното от практиката, показват че под понятието “Паркомясто” трябва да се разбира отделно място за паркиране на МПС, което е обособено чрез очертаване, колчета, ленти или по друг подобен начин, без ограждащи стени и покрив. Паркомястото може да е разположено вътре в сграда или извън нея.

Както винаги се случва, честата проява на определено явление в действителността, което не е достатъчно добре (или изобщо) урегулирано от закона, води до намесата на теорията и на пишещите с цел да дадат обяснение, разрешение и да помогнат. Струва ми се, че по-голямата част от колегите в своята работа и в написаното от тях приемат, че разпоредителни сделки с паркоместа са недействителни. Съдебната практика е все още оскъдна, но предвид бума в строителството през последните години и многото сделки с недвижими имоти е очаквана бъдещата поява на много дела във връзка с места за паркиране и гариране.

Като се има предвид, че всяко второ жилище и съответно всяка втора разпоредителна сделка с недвижим имот са свързани с паркомясто и за да стигнем до разрешение на този наболял проблем, първо трябва да се върнем към теорията, съвсем в началото.

Основният аргумент за това, че сделките с паркоместа са недействителни е, че по отношение на тях липсва предмет, т.е. че паркомястото не може и не е обект (предмет) на правоотношение, следователно сделките са нищожни на основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД.

Правоотношението е връзка между правни субекти, а съдържанието на правоотношението е правата и задълженията на субектите.

Обектът на правоотношението е благо, ценност за правните субекти, заради която възникват отношенията. Няма спор, че паркомястото е благо за правните субекти (а в някои случаи голямо благо), осигуряващо ред и подсигуреност в нашия премобилен свят. В този смисъл паркомястото покрива признаците за обект на правоотношение. Още повече е безспорно,

че паркоместата могат да бъдат предмет на, да речем, облигационни отношения, което не само че е общоприето, но и прокламирано от закона: в чл. 50. (1) от Наредба № 4 от 8 юли 1998 г. за управлението, стопанисването, отдаването под наем и разпореждането с жилища, ателиета, гаражи и паркоместа от ведомствения фонд на строителните войски се твърди *“Наемането на гаражи и паркоместа в охраняемия парк от Ведомствения фонд на Строителните войски се извършва в следната поредност:...”*. Вярно е, че ЗЗД не забранява наем на част от вещ, а точно обратното допуска го, но на това ще обърна внимание по-късно, сега целта на изложението е постигната, видно е, на първо място, че паркоместото може да бъде обект на правоотношение, дори законът изрично го обявява за такъв.

Обектът във вещните правоотношения е малко по-различен и има своите особености. Обектът тук е вещ. И въпросът който ни интересува е: Вещ ли е паркоместото, може ли да е обект на вещноправно отношение?

Вещите са един от видовете обекти на правоотношението. Няма легално определение за вещ, но не е нужно да има. Вещите се характеризират с два признака: материалност (тленност) и обособеност. Никъде в нормативен акт, или в теорията не са изброени всички вещи, това е невъзможно. За това вещ е всеки обект, който отговаря на посочените признаци. Тези два признака търсим в паркоместото и ги откриваме. Очевидно е, че паркоместото е материално - не само може да го докоснем, но може и да паркираме върху него.

Паркоместото е и достатъчно добре обособено, за да бъде самостоятелна вещ. Както стана ясно, паркоместото е част от сграда или терен, който е очертан или отделен от останалите с някаква маркировка. Вярно е, че паркоместото няма стени и врата, но няма един гараж, за който е безспорно, че е обект на вещно правоотношение, който няма врата, а само стени или има врата, която не се заключва, е по-обособен от очертаното паркоместо. Обособяването е наличието на разлика, поставяне на граница между две материалности, не е нужно тази граница да е стена или врата. Обособен е този предмет, който по някакъв признак може физически или юридически да се разграничи, раздели от друг подобен или съседен, намиращ се в същата среда предмет. Точно това е и целта на очертаването на паркоместото. Очертаването юридически обособява паркоместото, то е във физическа цялост със сградата или с паркинга, но юридически то е отделна част. С очертаването едно паркоместо се разграничава от останалите, от общите части на сградата, от маневрените пространства. Още повече, че очертаването е достатъчен признак физически, визуално да се разграничи едно паркоместо от съседното или от друг обект. Но физическото очертаване не е достатъчно. При проектирането на сгради, паркоместата трябва да се очертават добре и достатъчно индивидуализиращо в одобрения и съгласуван проект, само така се създава тяхната юридическа самостоятелност, също както се обособяват два апартамента един от друг, чрез очертаванията в проекта се обособяват и две паркоместа едно от друго.

При проектиране на сграда или паркинг, отделните места за паркиране трябва да са достатъчно индивидуализирани и в одобрените проекти в част архитектурна – очертанията веднъж се правят там, и след това се нанасят и върху повърхността, определена за паркоместа. Това е необходимото условие за обособяване на всяко паркоместо. Защо за един урегулиран поземлен имот, чиито граници са определени и той е обособен чрез план (подробен устройствен план) да казваме, че е самостоятелен обект, а за паркоместо обособено от останалите обекти пак чрез план (архитектурен проект) да казваме, че не е. Нима всеки УПИ има стени? Наистина в закона недвусмислено е изразено, че са възможни сделки с УПИ, дори има определени минимални размери на тази вещ - УПИ, но не описанието или изброяването в закона прави поземления имот или всеки друг предмет вещ, а това че той отговаря на посочените два критерия – тленност и обособеност.

Когато паркоместото е просто очертание върху урегулиран поземлен имот, то ситуацията е различна - не може самоволно да се раздробява един поземлен имот на малки части, на отделни вещи, още повече, че имаме чл. 200 ЗУТ, според който реални части от поземлен имот (не от УПИ!) могат да се придобиват само ако са спазени минималните размери за имот (чл. 19 ЗУТ), които очевидно при паркоместата не са спазени и сделката с такова паркоместо би била наистина нищожна.

Но от друга страна, всяко едно паркоместо, което е предвидено в съгласуван и одобрен проект, независимо дали е вътре в сградата или до нея, под земята или над нея, има издадено разрешение за строеж и разрешение за ползване, е самостоятелна вещ, то е обособен и материален предмет, качествата, които го правят вещ и съответно обект на вещно правоотношение. Такъв самостоятелен обект би било и паркоместо, което е в самостоятелен открит паркинг без сграда до него, защото съгласно *чл. 6, ал. 3, т. 1 на Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи*, откритите паркинги са самостоятелни строежи, т.е. по отношение на тях също се одобряват проекти, издава се разрешение за строеж и разрешение за ползване, които позволяват да се индивидуализират отделните паркоместа.

Следователно – да паркоместото може да е не само обект на правоотношение, то е самостоятелна вещ. По отношение на него може да възникне право на собственост или ограничено вещно право, като тези права могат да бъдат прехвърляни и обременявани и всички сделки с паркоместа, които са проектирани в одобрени архитектурни проекти и са очертани, т.е. се намират само в границите на строежа, независимо дали са в сграда или извън нея, са действителни.