

# РЕШЕНИЕ

№ 7

гр. Варна, 04.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Невин Р. Шакирова

Членове: Юлия Р. Бажлекова  
мл.с. А. В. Цветков

при участието на секретаря Елка Н. И.  
като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20223100502500 по описа за 2022 година

Производството е по реда на глава XX от ГПК.

Образувано е по повод въззивна жалба на М. А. И. и И. А. И. срещу Решение № 2602 от 03.08.2022г. по гр.д. № 9898/2021г. по описа на ВРС, XXVI-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която на основание чл. 108 от ЗС по предявения от С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, представляван от своите родители и законни представители И. С. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. Т. Г. – П.а с ЕГН \*\*\*\*\* срещу въззивниците иск е прието за установено в отношенията между страните, че С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\* е собственик на **1/13 ид.ч. от подземен гараж**, целият с площ от 300.10 кв.м., находящ се на подземен етаж в сграда с идентификатор 10135.1504.46.2, построена в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.46 по КККР на гр. Варна, с площ по скица от 360 кв.м., с административен адрес: гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, **която идеална част е обособена за ползване на площ от 12.50 кв.м.** /наименована като „**гаражна клетка № 10**“, ведно с 10.58 % ид.ч. от маневреното хале, както и 7.6923 % ид.ч. от общите части на подземния паркинг, както и 1.0356% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, като въззивниците са осъдени да **предадат** на С. И. П., чрез неговите родители и законни представители **владението** върху така описания недвижим имот.

*Решението е постановено при участието на К. И. А. с ЕГН \*\*\*\*\*, К. Р. Б. с ЕГН \*\*\*\*\* и А. Р. Б. с ЕГН \*\*\*\*\*, в качеството им на трети лица помагачи на страната на ответниците.*

Въззивната жалба е основана на оплаквания за неправилност и незаконосъобразност на решението, като постановено при нарушение на материалния и процесуалния закон, както и необоснованост. Оплакванията са обосновани с доводи, че неправилно съдът е основал решението си на тълкуване на волята на завещателя да дари конкретен имот, независимо от описанието му в текста на завещанието. Волята на завещателя подлежи на тълкуване, единствено когато тя е неясна. В конкретния случай тази воля е ясно изразена – гараж № 10 на бул. „Сливница“ № 87, поради което същата не подлежи на тълкуване. Поради строго формалния акт на завещателното разпореждане, преценката на съда е ограничена от писмения текст, който в случая е ясен и не се нуждае от тълкуване. В завещанието е описан обект, който не представлява самостоятелна вещ, не е годен обект на завещателно разпореждане, поради което ищецът не е придобил гараж № 10, нито идеални части от подземен гараж на твърдяното основание. Завещателното разпореждане от 25.12.2012г. е нищожно поради невъзможен предмет. Не е налице законодателна уредба, уреждаща местата за паркиране като самостоятелен обект на правото на собственост. Преди приемане на ал. 3 на чл. 37 от ЗУТ /Обн. в ДВ бр. 101/22.12.2015г./ регламентация на паркоместата липсваше въобще. Към настоящия момент чл. 37, ал. 3 от ЗУТ предвижда в сграда в режим на ЕС, необходимите места за паркиране да се осигуряват с инвестиционния проект в паркинг – гараж, със статут на самостоятелен обект в сградата; паркинг-гараж, със статут на обща част в сградата и отделни места за паркиране със статут на принадлежност съответните самостоятелни обекти в сградата. Към момента на изготвяне на завещанието, нито към момента на открИ.е на наследството /01.01.2015г./, такава разпоредба не е била действаща. При всички положения обаче паркоместата не са уредени като самостоятелни обекти, като годен предмет на разпоредителни сделки. Поддържат също, че съдът не е обсъдил възражението за качеството им на трети добросъвестни лица, придобили възмездно спорния имот на основание договор за покупко продажба от 27.08.2019г., преди вписване на завещанието в СВп – Варна. Завещанието е обявено на 25.05.2015г., а вписано в СВп – Варна на 04.11.2019г. Към момента на придобИ.ето въззивниците, като трети добросъвестни лица е нямало как да узнаят за завещанието в полза на ищеца. Поради тези съображения отпразвили искане за отмяна на решението и постановяване на друго, с което искове да се отхвърлят с извод за неоснователност.

В отговор на жалбата, С. И. П., действащ лично и със съгласието на законните си представители, оспорва доводите в нея. Поддържа, че правилно ВРС е приел, че волята на завещателя, обективизирана в завещанието е била да завещае процесния обект – идеална част от самостоятелен обект в сграда – подземен паркинг, като тази идеална част е била описана кратко като „гаражна клетка № 10“, доколкото завещателят бил юрист. Като е тълкувал волята на завещателя в този смисъл, поради известна непрецизност, ВРС е процедирал правилно и достигнал до правилни правни изводи. Тази воля на завещателя е установена и от събраните пред ВРС гласни доказателства. Завещанието поради това е валидно и е произвело правен ефект. Отправил искане поради изложеното, решението в обжалваната част да се потвърди като правилно и законосъобразно.

Въззивна жалба срещу решението на ВРС в същата част е постъпила и от третите лица помагачи на страната на ответниците – К. и К. Б.и.

Жалбата им е основана на оплаквания за неправилност и незаконосъобразност на решението в обжалваната част по аналогични съображения на изложените в първата жалба. Отправеното искане е за отмяна на решението в тази част и отхвърляне на предявените искове.

В отговор на жалбата С. И. П., действащ лично и със съгласието на законните си представители, оспорил съображенията в нея с доводи, обосноваващи правилност и законосъобразност на решението.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, страните поддържат изразените позиции по спора. ДСП, гр. Варна не изразява становище по делото.

**При проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение в пределите на въззивното производство, съобразно нормата на чл. 269, пр. I от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост в обжалваната част. По останалите въпроси, за да се произнесе, съдът съобрази следното:**

Производството пред ВРС е образувано по повод предявени от С. И. П., действащ лично и със съгласието на своите родители и законни представители И. С. П. и В. Т. Г. – П.а срещу М. А. И. и И. А. И. съединени в условията на първоначално субективно и обективно съединяване на искове, както следва:

- Главни осъдителни искове с правно основание чл. 108 от ЗС за приемане за установено в отношенията между страните, че ищецът е собственик на самостоятелен обект в сграда – **гараж в сграда с ид. 10135.1504.46.2.30**, с площ от 12.50 кв.м. или **Гаражна клетка № 10**, при граници: гаражна клетка с ид. 29, находящ се в подземен етаж -1 на сграда с ид. 10135.1504.46.2, с административен адрес: гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, както и за осъждане на ответниците да предадат на ищеца владението върху така описания имот и
- Евентуални осъдителни искове с правно основание чл. 108 от ЗС за приемане за установено в отношенията между страните, че ищецът е собственик на **1/13 ид.ч. от подземен гараж / паркинг**, целият с площ от 300.10 кв.м., находящ се на подземен етаж от сграда с ид. 10135.1504.46.2, построена в ПИ с ид. 10135.1504.46, с площ от 360 кв.м., с административен адрес: гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, етаж -1, **гараж № 10, която идеална част е обособена за ползване на площ от 12.50 кв.м.** или като „Гаражна клетка № 10“, при граници за обособената площ: платформа за повдигане на автомобили, гаражна клетка № 9, маневрено пространство, бул. „Сливница“, ведно с 10.58% ид.ч. от маневреното хале, както и 7.6923% ид.ч. от ОЧ на подземния гараж и 1.0356% ид.ч. от ОЧ на сградата, като общата площ на гаражната клетка, ведно с маневреното хале и ОЧ на сградата възлиза на 26.03 кв.м., както и за осъждане на ответниците да предадат на ищеца владението върху така описания имот.

*С решението на ВРС главните искове са отхвърлени и в тази част решението не е*

*обжалвано и е влязло в законна сила. Предмет на въззивен контрол е решението, в частта му, с която са уважени предявените в условията на евентуалност искове.*

Фактическите твърдения, на които са основани исковете са, както следва: ищецът е собственик на 1/13 ид.ч. от подземен гараж/паркинг, които идеални части са обособени за ползване на площ от 12.50 кв.м., а по НА за съучредяване право на строеж от 2012г. като „Гаражна клетка № 10“, разположен в подземен етаж -1 на сграда, находяща се в гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87. Подземният паркинг/гараж разполага с 13 броя паркоместа, като сградата е окончателно завършена и за нея е издадено разрешение за ползване на 23.12.2016г. Правото на собственост ищецът придобил на основание саморъчно завещание от 25.12.2012г., съставено от И.Х.А., п. на 01.01.2015г. Със същото в полза на ищеца е завещан процесния имот, описан като Гараж № 10 в гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87. Завещанието е обявено на 25.05.2015г. Завещателят от своя страна придобил правото на собственост върху завещания имот на основание договор за учредяване на право на строеж по НА № 112/23.05.2012г., по силата на който в полза на И.А. е учредено право на строеж за процесния имот, като страните уговорили разпределяне правото на ползване върху подземен паркинг, съобразно номерацията на определените за ползване места за паркиране. От 01.07.2020г. ищецът е възпрепятстван да ползва собствения си имот, а ответниците формално се легитимират като собственици на същия и го ползват на основание договор за покупко продажба по НА № 101/27.08.2019г. Праводателите на ответниците по този договор, както и техния праводател не са били собственици на продадения имот. Първият от тях К. А. – Б.а /дъщеря на завещателя/ не е придобила собствеността, тъй като от открИ.е на наследството на И.А., завещанието в полза на ищеца е произвело своето правно действие и процесният имот не е бил част от наследството му, съответно наследникът по закон не го е придобил. Ето защо отправил искане за положително произнасяне по предявените искове.

В отговор на исковата молба, ответниците М. и И. И.и оспорили исковете по основание. Оспорили материалноправната легитимация на ищеца по исковете за собственост с доводи, че завещанието от 25.12.2012г. е нищожно поради невъзможен предмет. Изложили съображения, че местата за паркиране не са самостоятелен обект на правото на собственост. Статута на необходимите места за паркиране в сграда в режим на ЕС е уреден за първи път с приемането на чл. 37, ал. 3 от ЗУТ /ДВ, бр. 101 от 22.12.2015г./, като самостоятелен обект, със статут на обща част на сградата или на принадлежност към съответен СО в сградата. Тази разпоредба не е действала към момента на открИ.е на наследството на А. – 01.01.2015г. От друга страна съгласно приетото в ТР № 3/2014г. на ОСГК на ВКС правна невъзможност да обособяване на реално определена част от недвижим имот е налице, когато при сключване на сделката съществува непреодолима правна пречка да бъде одобрен инвестиционен проект за обособяване на тази част. Навели твърдения, че на основание договор за покупко продажба по НА № 101/2019г. придобили правото на собственост върху недвижим имот в гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, представляващ Гаражна клетка № 10, на етаж -1, представляваща СО с ид. 10135.1504.46.2.30, с предназначение – гараж в сграда от продавачите К. А. – Б.а, К. Б. и А. Б.. Владението върху

имота им е предадено на 27.08.2019г. и то е продължило до 14.10.2021г. След този момент не ползват процесното паркомясто, като заявили, че не се противопоставят ищецът да го ползва до финализиране на спора. Праводателите им от своя страна придобили собствеността от В.А.Г., като се позовали на качеството си на добросъвестни владетци и трети лица, закупили имота от собственици. Отправили в тази връзка искане предявените срещу тях искове да се отхвърлят с извод за неоснователност.

*По искане на ответниците и на основание чл. 219, ал. 1 от ГПК в качеството на трети лица, помагачи на тяхна страна са конституирани праводателите им К. И. А. – Б.а, К. Р. Б. и А. Р. Б..*

**СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от фактическа страна:**

С НА № 112 от 23.05.2012г. на Нотариус Л.Г., рег. № 116 И.Х.А. и С.К.У., от една страна и „Акропол-Билд“ ЕООД, представлявано от управителя, от друга сключили договор, по силата на който първите двама като съсобственици на ПИ, находящ се в гр. Варна на бул. „Сливница“ № 87, целият с площ от 360 кв.м., съставляващ имот с ид. 10135.1504.46 учредили в полза на дружеството право на строеж върху описания имот срещу поето от него задължение за изграждане по одобрен архитектурен проект на жилищна сграда, състояща се от 6 надземни нива, партер, сутерен, със ЗП от 202 кв.м., по силата на което дружеството става собственик на Магазин № 2 на първи етаж; Ателие № 2 и Апартамент № 2 на втори етаж; Ателие № 5 и Апартамент № 6 на трети етаж; Ателие № 8 и Апартамент № 9 на четвърти етаж; Ателие № 11 и Апартамент № 12 на пети етаж; Ателие № 14 и Апартамент № 15 на шести етаж; Таванско складово помещение № 16 на тавански етаж и на по 1/13 ид.ч. от подземен гараж, целият с площ от 300.10 кв.м., отредени за ползване като гаражна клетка № 1 на подземен етаж, съответно като гаражна клетка № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 11, 12 и 13. С.К.У. от своя страна учредила в полза на И.Х.А., който си запазил правото на строеж и по силата на същото станал собственик на обектите: Магазин № 1 на първи етаж; Апартамент № 1 на втори етаж; Апартамент № 4 на трети етаж; Апартамент № 13 на шести етаж; Таванско складово помещение № 18; по 1/3 ид.ч. от подземен гараж, целият с площ от 300.10 кв.м., отредени съответно за ползване като Гаражна клетка № 8 и Гаражна клетка № 10, на подземен етаж, с площ на последната гаражна клетка 12.50 кв.м. Участниците в нотариалното производство с договора извършили и разпределение на правото на ползване на подземния гараж, целия с площ от 300.10 кв.м. И.А. учредил в полза на С.К.У. право на строеж, по силата на което последната станала собственик на Апартамент № 7 на четвърти етаж; Апартамент № 10 на пети етаж; Таванско помещение № 17 на тавански етаж; 1/13 ид.ч. от подземен гараж, отредена за ползване като Гаражна клетка № 9. По този начин участниците в нотариалното производство съгласно договора извършили разпределение на правото на ползване на подземния гараж, целият с площ от 300.10 кв.м.

Разрешение за ползване на строеж „Сграда със смесено предназначение“ с ид. 10135.1504.46, кв. 435, по плана на 4-ти м.р., бул. „Сливница“ № 87 в гр. Варна е издадено

от ДНСК на 23.12.2016г.

Със Саморъчно завещание от 25.12.2012г. И.Х.А. завещал на С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\* гараж № 10 на бул. „Сливница“ № 87.

Няма спор по делото, че наследството на И.Х.А. е открито на 01.01.2015г., към който момент призована да го наследи била единствената му дъщеря и наследник по закон К. А..

Завещанието е обявено с Протокол от 25.05.2015г. на Нотариус И.М., рег. № 195 и вписано в СВп – Варна на 04.11.2019г.

С договор за покупко продажба по НА № 101/27.08.2019г. К. И. А. – Б.а, К. Р. Б. и А. Р. Б. продали на М. А. И. недвижим имот, находящ се в гр. Варна, на бул. „Сливница“ № 87, представляващ Гаражна клетка № 10, на етаж -1, представляващ СО с ид. 10135.1504.46.2.30, с предназначение: гараж в сграда, с площ от 12.50 кв.м., както и 5 кв.м. ид.ч. от ПИ за сумата от 5500 евро.

Продавачите по договора от своя страна придобили правото на собственост върху апартамент № 13, на етаж 6 в сградата на бул. „Сливница“ № 87, съставляващ жилище с ид. 10135.1504.46.2.13, с площ от 84.55 кв.м., както и Гаражна клетка № 10 на етаж -1 на сградата от продавача В.А.Г. с договор по НА № 78/28.10.2016г. за 75 000 евро.

Венцислав Градешлиев е придобил собствеността върху Апартамент № 13 и Гаражна клетка № 10 с договор за покупко продажба, оформен с НА № 58 от 07.07.2016г. на Нотариус Д. С.а от продавача К. И. А. – Б.а.

С влязло в сила частично на 29.09.2017г. решение по гр.д. № 1853/2016г. по описа на ВОС на основание чл. 108 от ЗС е прието за установено в отношенията между С. И. П. и К. И. А. – Б.а, че първият е собственик на Апартамент № 13, на шести етаж в жилищна сграда № 2, изградена в гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87 на основание саморъчно завещание от 23.08.2013г. от И.Х.А., с което е запазено за К. И. А. правото на безвъзмездно ползване на апартамента докато е жива.

Пред ВРС е проведена СТЕ, от заключението на която се установява следното: в Акт Образец 15 от 05.08.2016г. процесният имот е описан като подземен гараж, в който са разположени 13 гаражни клетки /л. 12 и 15 от делото/. За да е налице „гараж“ следва в инвестиционния проект да е предвиден гараж и помещението да е ясно и точно разграничено като такова с конкретна площ и останалите необходимите реквизити по Наредба № 4 от 21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на ИП. Гаражните клетки са отделни гаражи в общ паркинг – всяко паркомясто съставлява гаражна клетка, като може да се обособи като отделен самостоятелен обект в сградата със статут на гараж, като гаражите имат общи маневрени части от сградата. Мястото за паркиране, като очертано място на пода на изграден като сграда закрит паркинг не е постройка, нито сграда, нито помещение, а само част от празен терен. То не се изгражда, а се очертава. Към датата на завещанието 25.12.2012г. завещаният обект е паркомясто, съгласно инвестиционния проект, а към датата на открИ.е на наследството – гаражна клетка № 10, съгласно съгласувания инвестиционен проект с нанесени корекции само в наименованието от 22.01.2013г. Към двете дати обектът

не е самостоятелна гаражна клетка/паркомъсто, мястото не е обособено като самостоятелен обект.

В качеството на свидетел по делото по инициатива на ищеца е разпитана С.К.У. – баба на ищеца. В показанията си свидетелката установява, че И.А. завещал на внука ѝ гараж в сграда в гр. Варна, по негово желание, понеже нямал внуци. Детето С. /ищецът на 8 години към момента на открИ.е на наследството на А./ много често, заедно със свидетелката отивал в дома на И.А., на който свидетелката безвъзмездно и приятелски помагала в жилището му.

**СЪДЪТ**, въз основа на така установеното от фактическа страна, прави следните **правни изводи**:

Предмет на разглеждане е ревандикационен иск по отношение на 1/13 ид.ч. от подземен гараж / паркинг, целият с площ от 300.10 кв.м., находящ се на подземен етаж от сграда с ид. 10135.1504.46.2, построена в ПИ с ид. 10135.1504.46, с площ от 360 кв.м., с административен адрес: гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, етаж -1, гараж № 10, която идеална част е обособена за ползване на площ от 12.50 кв.м. или като „Гаражна клетка № 10“, при твърдения, че правото на собственост е придобито от ищеца на основание саморъчно завещание от 25.12.2012г. от И.Х.А..

Валидността на соченото придобивно основание е оспорена с възражения за нищожност поради невъзможен предмет.

Завещателното разпореждане е частно по смисъла на чл. 16, ал. 2 от ЗН, в което обектът на имущественото право е описан като „гараж № 10 на бул. „Сливница“ № 87“.

Установено е от съвкупността на доказателствата по делото, че на бул. „Сливница“ № 87 е изграден строеж „Сграда със смесено предназначение“ въз основа на сключен между съсобствениците на имота И.А. и С.У. и строителя „Акропол – Билд“ ЕООД договор за учредяване право на строеж срещу задължение за строителство по НА № 112/23.05.2012г., при запазено право на строеж върху отделни обекти в сградата за всеки съсобственик, която суперфициарят ще изгради. Както към датата на съставяне на завещанието от 25.12.2012г., така и към датата на открИ.е на наследството на И.А. – 01.01.2015г., завещаният обект съгласно инвестиционния проект, съгласуван от Община Варна е паркомъсто, поправено в инвестиционния проект с наименованието гаражна клетка, в строеж. Т.е. с приключване на строителството на сградата и издаденото разрешение за ползване на строеж на 23.12.2016г., след открИ.е на наследството, е възникнала етажна собственост – отделните обекти в сградата са станали собственост на тези лица, които са посочени в договора като титуляри на правата върху тях. Частите от сградата, които към този момент нямат характер на самостоятелен обект, са станали общо притежание на етажните собственици, независимо от естеството и предназначението им. Това е така, доколкото при учредяване на суперficie със запазване право на строеж върху отделни обекти в сградата, договорът между страните е меродавен за това, коя от страните по него какъв обект ще придобие и кои части от сградата ще останат общи за етажните собственици. Касателно последните, всеки етажнен собственик ще има права върху оставащите за общо ползване части, определени съгласно чл. 40 вр. чл.

Установено е в същото време от кредитираното като обективно и компетентно дадено заключение на СТЕ, че към момента на разрешението за ползване на строеж от 2016г., следхождащ момента на открИ.е на наследството на А., както и към настоящия момент, процесният имот е част от подземен гараж, в който са разположени 13 гаражни клетки. Т.е. към момента на открИ.е на наследството на И.А. на 01.01.2015г. процесните 1/13 идеални части са били такива от подземен гараж, като част от строеж. Към този момент, нито след приключване на строителството в сградата на бул. „Сливница“ № 87 в гр. Варна не е налице изграден гараж, като самостоятелен обект на правото на собственост. Целият подземен етаж на изградената сграда е предназначен за паркиране на автомобили, като очертаването и номерирането на отделните места за паркиране не придава самостоятелен характер на разчертаните паркоместа, нито ги превръща в самостоятелни, годни обекти на правото на собственост. Не е допустимо след построяването на сградата и без съгласие между етажните собственици една обща част от тази сграда да се превърне в самостоятелен обект на собственост. Нещо повече – не може да е такъв обект на собственост „паркомясто“, тъй като законодателството не съдържа норми, които да позволяват извод за възможно съществуване на такава вещ. Съгласно приетото в съдебната практика паркомястото не може да е самостоятелен обект на право на собственост, а представлява необособена и несамостоятелна част от друг обект /Р № 53 от 05.05.2009г. по гр.д. № 5871/2007г. на ВКС, I ГО/; паркомястото в един гараж е правно невъзможно да бъде обособено като самостоятелен обект в етажна собственост /Р по гр.д. № 3834/2007г., ВКС III ГО/. То не може да бъде обект на прехвърлителна сделка въвн от обекта, от който това „паркомясто“ е част. Следователно, касае се за обща част на всички етажни собственици, върху което завещателят не би могъл да има изключителни самостоятелни права.

Завещанието е едностранна формална правна сделка и по силата на чл. 44 от ЗЗД правилата относно договорите намират съответно приложение към едностранните волеизявления в случаите, в които законът допуска те да пораждат, изменят или прекратяват права и задължения. Завещателните разпореждания могат да бъдат нищожни не само по смисъла на чл. 42 от ЗН, но и тогава, когато са налице основанията, посочени в чл. 26 от ЗЗД. В случая завещателят е индивидуализирал обекта като "гараж № 10 на бул. „Сливница“ № 87". Начинът на индивидуализация на завещания имот не дава възможност за извод, че предмет на завещателно разпореждане е процесният имот описан в исковата молба като 1/13 ид.ч. от подземен гараж, които идеални части са обособени за ползване на площ от 12.50 кв.м. и са заключени конкретно в границите на „Гаражна клетка № 10“. Само имот, който е индивидуализиран по местонахождение, граници и площ, и съществува реално в този си вид към момента на открИ.е на наследството, може да бъде предмет на разпореждане, респ. на завет. А заветът не може да породи правно действие на основание чл. 19, ал. 1 от ЗН ако завещаната вещ не се намира в патримонума на завещателя в момента на смъртта му. Гараж на бул. „Сливница“ № 87, както съдът вече посочи не е изграден нито към момента на открИ.е на наследството на завещателя, нито съществува понастоящем. Разпореждане с



неиндивидуализиран имот, който не е годен да бъде самостоятелен обект на правото на собственост и който реално не съществува към посочения релевантен момент е нищожно поради липса на предмет на основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД. Ето защо процесното частно завещателно разпореждане като нищожно не може да породи присъщите му правни последици.

От друга страна, когато предмет на иск за собственост са идеални части от правото на собственост върху самостоятелен обект, не съществува правна възможност за отнасянето/обособяването/ограждането/отделянето на тези идеални /мислени/ части към отделена в границите на общата, конкретна част от общия обект. Предмет на иска за собственост съгласно заявеното в исковата молба искане е 1/13 ид.ч. от подземен гараж, които идеални части са обособени за ползване на площ от 12.50 кв.м. и са заключени конкретно в границите на „Гаражна клетка № 10“. Подобна правна конструкция е невъзможна, като предметът е фактически и правно невъзможен, като основание за нищожност на завещателното разпореждане поради невъзможен предмет /ТР № 3/28.06.2017г. на ОСГК на ВКС/. Идеални части от подземен гараж в сграда в режим на ЕС, отговарящи на 12.50 кв.м., отнесени към паркомъсто или гаражна клетка № 10 не е съществувала в реалната действителност към момента на завещанието, нито към момента на открИ.е на наследството на И.А., нито може да възникне според природните закони. Т.е. налице е начална невъзможност на предмета. Налице е и правната невъзможност, доколкото за възникване на предмета съществува непреодолима правна пречка – към момента на открИ.е на наследството на И.А. на 01.01.2015г. липсва нормативна уредба, предвиждаща паркомъстото или гаражната клетка в подземен етаж, като самостоятелен обект на правото на собственост, нито е възможно обособяването на реална част от подземния паркинг в самостоятелен обект според приложимите и действащи към момента на открИ.е на наследството правила за реално обособяване на самостоятелни обекти в сгради. Ограничените вещни права обаче са изчерпателно посочени в закона, страните не могат да учредят нито да прехвърлят ограничено вещно право, което правният ред не признава. Паркоместата в подземен етаж на жилищна сграда не са самостоятелни обекти на правото на собственост. Върху тях може да се учредява вещно право на ползване /единственият, уреден в действащото право личен сервитут/, тъй като в този случай няма изискване за реалното им обособяване като самостоятелни обекти, но така учреденото ограничено вещно право е непрехвърлимо и се прекратява със смъртта или прекратяването на юридическата личност на титуляра. Ето защо разпределението на правото на ползване по отношение на паркоместата, респ. номерираните гаражни клетки в подземния етаж на сградата в договора за съучредяване право на строеж между съсобствениците на поземления имот и строителя е правно ирелевантно за правния ефект на завета.

Ето защо, съдебният състав приема, че ищецът не е станал собственик на описания имот – 1/13 ид.ч. от подземен гараж, целият с площ от 300.10 кв.м., находящ се на подземен етаж в сграда с идентификатор 10135.1504.46.2, построена в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.46 по КККР на гр. Варна в гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87,

която идеална част е обособена за ползване на площ от 12.50 кв.м., наименована като „гаражна клетка № 10“ – на основание саморъчно завещание от 25.12.2012г. от И.Х.А..

Този извод не се опровергава и при тълкуване на волята на завещателя съгласно чл. 20 от ЗЗД, търсейки действителната му воля с оглед произтичащия от завета смисъл, нито от показанията на свидетелката Узунова.

Недоказано по делото е и твърдяното владение на ответниците към момента на приключване на устните състезания по делото, като елемент от фактическия състав на успешната ревандикация, за което по делото не са събрани доказателства, а признание за този факт ответниците не са направили.

По тези съображения предявените иски по реда на чл. 108 от ЗС са недоказани по основание и следва да се отхвърлят. Обжалваното решение като неправилно следва да се отмени.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК въззивниците имат право на поискани и доказани разноси. Решението на ВРС в частта, с която същите са осъдени да заплатят разноси на ищеца в размер на 1351.29 лв. следва да се отмени, като вместо него съобразно доказания размер на реализираните разноси под формата на платено възнаграждение на адвокат /1200 лв. съгласно договор за правна защита от 01.10.2021г. по главния иск с правно основание чл. 108 от ЗС/ и предмета на въззивното производство, на правоимащата страна следва да се присъди 1/2 от платеното общо възнаграждение или сумата от 600 лв.

Реализираните от въззивниците разноси под формата на платено възнаграждение на адвокат пред настоящата инстанция съгласно представен списък и доказателствата възлизат на 1727 лв., в който размер разносите следва да се възложат в тежест на въззиваемия.

Мотивиран от така изложените съображения и на основание чл. 271, ал. 1 от ГПК, Варненски окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 2602 от 03.08.2022г. по гр.д. № 9898/2021г. по описа на ВРС, XXVI-ти състав, **В ЧАСТТА МУ**, с която **на основание чл. 108 от ЗС** по предявения от С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, представляван от своите родители и законни представители И. С. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. Т. Г. – П.а с ЕГН \*\*\*\*\* срещу М. А. И. с ЕГН \*\*\*\*\* и И. А. И. с ЕГН \*\*\*\*\* иск е прието за установено в отношенията между страните, че С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\* е собственик на **1/13 ид.ч. от подземен гараж**, целият с площ от 300.10 кв.м., находящ се на подземен етаж в сграда с идентификатор 10135.1504.46.2, построена в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.46 по КKKP на гр. Варна, с площ по скица от 360 кв.м., с административен адрес: гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, **която идеална част е обособена за ползване на площ от 12.50 кв.м.** /наименована като „гаражна клетка № 10“, ведно с 10.58 % ид.ч. от маневреното хале, както и 7.6923 % ид.ч. от общите части на подземния паркинг, както и 1.0356% ид.ч. от общите части на сградата и

от правото на строеж върху поземления имот, като въззивниците са осъдени **да предадат** на С. И. П., чрез неговите родители и законни представители **владението** върху така описания недвижим имот, както и в частта му, с която М. и И. И.и са осъдени да заплатят на С. П. разноски в размер на 1351.29 лв., **И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВИ:**

**ОТХВЪРЛЯ на основание чл. 108 от ЗС** предявения от С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, представляван от своите родители и законни представители И. С. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. Т. Г. – П.а с ЕГН \*\*\*\*\* срещу М. А. И. с ЕГН \*\*\*\*\* и И. А. И. с ЕГН \*\*\*\*\* искове за приемане за установено в отношенията между страните, че С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\* е собственик на **1/13 ид.ч. от подземен гараж**, целият с площ от 300.10 кв.м., находящ се на подземен етаж в сграда с идентификатор 10135.1504.46.2, построена в поземлен имот с идентификатор 10135.1504.46 по КККР на гр. Варна, с площ по скица от 360 кв.м., с административен адрес: гр. Варна, бул. „Сливница“ № 87, **която идеална част е обособена за ползване на площ от 12.50 кв.м. /наименована като „гаражна клетка № 10“**, ведно с 10.58 % ид.ч. от маневреното хале, както и 7.6923 % ид.ч. от общите части на подземния паркинг, както и 1.0356% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и за осъждане на ответниците **да предадат** на С. И. П., чрез неговите родители и законни представители **владението** върху така описания недвижим имот

*Решението е постановено при участието на К. И. А. с ЕГН \*\*\*\*\*, К. Р. Б. с ЕГН \*\*\*\*\* и А. Р. Б. с ЕГН \*\*\*\*\*, в качеството им на трети лица помагачи на страната на ответниците.*

**ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК** С. И. П. с ЕГН \*\*\*\*\*, представляван от своите родители и законни представители И. С. П. с ЕГН \*\*\*\*\* и В. Т. Г. – П.а с ЕГН \*\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на М. А. И. с ЕГН \*\*\*\*\* и И. А. И. с ЕГН \*\*\*\*\* сумата от **600 лева** – разноски за първа инстанция и сумата от **1727 лева** – разноски за въззивно производство.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок, който за страните започва да тече от получаване на съобщението за постановяването му по аргумент от чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Препис от настоящето решение да се връчи на страните по делото, заедно със съобщението за постановяването му на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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