

**ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ**  
**№ 1/2011 Г.**  
**ГР.СОФИЯ, 4 МАЙ 2012 Г.**

**Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия, в съдебно заседание на 29 март 2012 г. в състав:**

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на  
Гражданска колегия,  
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС  
и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:  
СИМЕОН ЧАНАЧЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на  
ОТДЕЛЕНИЯ: ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА  
**ТАНЯ МИТОВА**  
**ПЛАМЕН СТОЕВ**  
**БОЙКА СТОИЛОВА**

ЧЛЕНОВЕ:

- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА    | 20. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА  | 21. МАРИО ПЪРВАНОВ   |
| 3. НАДЕЖДА ЗЕКОВА     | 22. ЕМИЛ ТОМОВ       |
| 4. НАДЯ ЗЯПКОВА       | 23. АЛБЕНА БОНЕВА    |
| 5. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА  | 24. СВЕТЛА ДИМИТРОВА |
| 6. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА | 25. БОНКА ДЕЧЕВА     |

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 7. МАРГАРИТА СОКОЛОВА  | 26. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА  |
| 8. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА     | 27. ЖИВА ДЕКОВА       |
| 9. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ | 28. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА  |
| 10. СВЕТЛА ЦАЧЕВА      | 29. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА  |
| 11. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ      | 30. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 12. ЛЮБКА БОГДАНОВА    | 31. ВАСИЛКА ИЛИЕВА    |
| 13. ВЕСКА РАЙЧЕВА      | 32. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА  |
| 14. КОСТАДИНКА АРСОВА  | 33. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА   |
| 15. ЗЛАТКА РУСЕВА      | 34. ОЛГА КЕРЕЛСКА     |
| 16. ДИЯНА ЦЕНЕВА       | 35. ЗОЯ АТАНАСОВА     |
| 17. МАРИЯ ИВАНОВА      | 36. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ   |
| 18. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА  | 37. ВЕСЕЛКА МАРЕВА    |
| 19. ЛИДИЯ РИКЕВСКА     | 38. БОРИС ИЛИЕВ       |

при участието на секретаря **Борислава Лазарова**

постави на разглеждане тълкувателно дело № 1 по описа за 2011 г. на ОСГК,

докладвано от съдията **БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА**

Делото е образувано с разпореждане на Председателя на Върховния касационен съд по предложение на тричленни състави на Върховния касационен съд Общото събрание на гражданската колегия да приеме тълкувателно решение по реда на чл. 292 ГПК поради противоречиво тълкуване на разпоредбата на чл. 67 ЗС от ВКС в решения, постановени по чл. 291 ГПК.

Поставените за тълкуване въпроси с определение от 28.09.2010г. по гр.д.№ 61/2010г. на ВКС, второ гражданско отделение, определение 10.11.2010г. по гр.д.№ 393/2010г. на ВКС, второ гражданско отделение и определение 06.12.2010г. по гр.д.№ 41/2010г. на ВКС, второ гражданско отделение, обобщено са следните:

1. Какъв е смисълът на понятието ”упражняване на правото на строеж”, употребено в чл. 67 ЗС , когато е учредено с единен договор за част от обектите в сграда, състояща се от множество самостоятелни обекти.

2. От кой момент започва да тече давностният срок по чл. 67 ЗС и прекъсва ли се той при прехвърляне на правото на строеж от първоначалния на последващ суперфициар.

3. Обусловено ли е упражняването на правото на строеж за отделни обекти в сграда от едни суперфициари от упражняването на съответните права от други суперфициари, когато те са сключили индивидуални договори със собственика на земята.

По така поставените въпроси Общото събрание на гражданската колегия на Върховния касационен съд намира следното:

Съгласно чл. 67 ЗС правото да се построи сграда върху чужда земя /чл. 63, ал. 1/ се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

След известни колебания практиката на ВКС е обединена около становището, че срокът от пет години, в който следва да се упражни правото на строеж, за да не се погаси в полза на собственика на земята, е давностен. Практиката е уеднаквена и по реда на чл.291 ГПК с решение на ВКС, I г.о. № 476 от 27.07.2010 г. по гр. д. № 198/2009 г., в което е прието, че макар да се погасява самото субективно право, а не правото на иск, срокът изрично е посочен в закона като давностен, за да може в отношенията между собственика на земята и титуляра на правото на строеж да намерят приложение разпоредбите, уреждащи института на погасителната давност - чл.110-120 ЗЗД.

От определянето на срока по чл.67, ал.1 ЗС като давностен следва, че неспазването му не води автоматично до погасяване на правото на строеж и съдът не може служебно да приложи давността – чл.120 ЗЗД; собственикът на земята не може да се позове на давността след като правото на строеж вече е реализирано - чл. 118 ЗЗД; срокът може да бъде прекъсван и спиран на предвидените в чл. 115 и 116 ЗЗД основания.

1. Какъв е смисълът на понятието ”упражняване на правото на строеж”, употребено в чл. 67 ЗС , когато е учредено с единен договор за част от обектите в сграда, състояща се от множество самостоятелни обекти.

Създадена е противоречива практика в решения на ВКС , постановени по реда чл.291 ГПК по въпроса: кога следва да се счита упражнено правото на строеж при учредена суперфиция за сграда , в която е предвидено изграждане на самостоятелни обекти , за част от които собственикът на земята си е запазил правото на строеж, а за другите го е учредил по единен договор , след което суперфициарят е извършил разпореждане за отделните обекти в полза на различни физически или юридически лица.

Според едното становище – решение № 57 от 04.03.2010г. по гр.д.№ 17/2009г.; решение №16 от 16.06.2010 г. по гр.д.№ 442/2009г. на ВКС, първо гражданско отделение, правото на строеж за всички суперфициари е упражнено при завършване на цялата сграда в груб строеж, когато се придобива и собствеността върху обектите, носители на правото на строеж за които са различни лица.

Според другото становище , изразено в решение № 250 от 21.07.2010г. по гр.д.№ 724/2009г. на ВКС, второ гражданско отделение , понятието”упражняване” на правото на строеж не трябва да се свързва с момента на придобиване на собствеността върху постройката. Ако предвидената за построяване сграда се състои от отделни, самостоятелни обекти и правото на строеж се отстъпи на различни лица, то се счита за реализирано от момента на построяване на съответния обект в груб строеж независимо от това дали цялата сграда е завършена до този етап. Противното разбиране означава да се отрече възможността всеки от обектите да принадлежи на отделен собственик.

Съществува и становище в съдебната практика, че ако сградата, за която е учредено право на строеж, съдържа няколко обекта, всеки от тях става годин обект на собственост с изграждането му със стени и покривна плоча и към този момент правото на строеж е упражнено за съответния обект. Това становище се основава на тезата, че ЗУТ урежда обществените отношения, свързани с устройството на територията, инвестиционното проектиране и строителството в Република България и съдържа ограничения върху собствеността единствено за тези цели /чл.1 ал.2 ЗУТ/. Собствеността и другите вещни права , способите за тяхното придобиване , изгубване и защита, както и владението и вписванията се уреждат в ЗС и другите специални закони според титуляра на правото на собственост /ЗДС, ЗОС и др./ или според вида на имота

/ЗСПЗЗ, ЗГ и др./ затова предвидените административни процедури в ЗУТ за одобряване на инвестиционни проекти, за тяхното изменение в хода на строителството и поэтапното му разрешаване са съобразени с материалноправната възможност отделни обекти в сграда да се изграждат последователно във времето и да се придобива собственост върху тях. Тази уредба на ЗУТ следва възможностите на вещното право, а не обратно.

Върховният касационен съд, Общото събрание на гражданската колегия, намира за правилно първото становище.

Според чл. 92 ЗС собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. Принципът на прирачението се изключва само в изрично предвидените в закона случаи. Такова изключение съдържа чл. 63, ал. 1 ЗС, който предоставя правна възможност на собственика на земята да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху нея, както и да придобие собствеността на постройката отделно от земята. Чл.67 ЗС определя петгодишен срок, в който следва да се упражни правото на строеж и постановява, че при бездействие на суперфициаря то се погасява по давност. Очевидна е целта на закона да стимулира суперфициаря да реализира своето ограничено вещно право, което обременява имота на собственика и да не допусне то да съществува без да има предвидимост и яснота дали ще бъде упражнено и в какъв срок, тъй като общото правило е, че вещните права не се погасяват по давност и се изгубват съгласно чл. 99 ЗС само ако друг ги придобие или собственикът се откаже от тях.

Учредяването на правото на строеж може да е прехвърляне на бъдеща вещ, по силата на което приобретателят ще стане собственик на вещта, когато тя бъде изградена в груб вид. Погасяването на правото на строеж по давност е мислимо като правна последица само когато приобретателят има задължението да изгради вещта. Когато задължението за изграждане на вещта е на учредителя на правото на строеж, място за неговото погасяване по давност няма. Ако собственикът на земята учреди право на строеж за отделни обекти в сграда, като се задължи да я построи, така учреденото право на строеж за отделните обекти в сградата никога не ще се погаси по давност.

Никога не се погасява по давност и правото на строеж, отстъпено като обезщетение за отчужден недвижим имот /§ 11 ПР ЗУТ/.

Упражняването на субективните права представлява поведение на техния титуляр , насочено към осъществяването на съдържанието им, чрез което се цели да бъде удовлетворен конкретен признат от закона интерес. Като ограничено вещно право, произтичащо от правото на собственост, правото на строеж се състои от няколко отделни правомощия. Неговият носител има право да построи сграда върху чужда земя и да придобие собствеността на постройката, както и да ползва земята в рамките на необходимото за пълноценното ползване на постройката. Отделните правомощия не са самостоятелни и независими едно от друго, те формират единно право, целта на което е да се притежава самостоятелен обект отделно от земята в отклонение на принципа на прирачението по чл. 92 ЗС. Следователно понятието „упражняване“ на правото на строеж, употребено в чл. 67 ЗС, следва да се тълкува в смисъл на реализиране на правомощието, чрез което се постига крайната цел - придобиване на суперфициарна собственост.

Собственост върху сграда, построена въз основа на учредено право на строеж, може да възникне само ако тя е обособена като вещ , съдържаща минимални признаци за самостоятелност , за да може да бъде годен обект на вещни права според изискванията на съответните строителни норми. Такива норми са приети за пръв път през 1898г. със Закона за благоустройство на населените места в Княжество България /отм./ и оттогава се доразвиват според потребностите на обществено-икономическите отношения, за да се стигне до детайлната регламентация на действащия Закон за устройство на територията /ЗУТ/. Легално определение на понятието сграда е съдържал чл.164 от Закона за благоустройството от 1941 г. /отм./ - това е всеки строеж, над или под земята, ограничен от страни със стени или колони, а отгоре - с покрив и предназначен за жилищни, домакински, стопански или други нужди. Дефиницията не е възпроизведена в действащия ЗУТ, но се извежда по тълкувателен път.

Съгласно чл. 181, ал. 1 и 2 ЗУТ правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж. След това разпоредбата се извършва с цялата сграда или със самостоятелни части от нея. Следователно разпоредбата определя завършването на грубия строеж като момент на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда. Законната дефиниция на понятието „груб строеж“ /карабина/ също се съдържа в ЗУТ. Според § 5, т. 46 от Допълнителните разпоредби това е сграда или постройка, на която са изпълнени оградящите стени и покривът, без или в различна степен на изпълнение на довършителните работи. От този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост. Дотогава строежът представлява недвижим имот по смисъла на чл. 110 ЗС като част от незавършена сграда, която е прикрепена към земята, но не е отделен обект на собственост и правото на строеж все още не е упражнено.

При сгради в режим на етажна собственост освен право на собственост върху отделните самостоятелни обекти съществува и съпритежание на общите части като двете права са в неразривно единство – чл.98 ЗС. Затова е недопустимо да се разкъсват отделните правомощия на правото на строеж като се приеме, че до изтичане на петгодишния срок по чл.67 ЗС то е упражнено, но не е придобита собствеността поради неизграждане на общите части. Състоянието, при което за неопределен период от време съществуват упражнени и неупражнени, но непогасени по давност ограничени вещни права на строеж за части от сградата, в съотношение на главна вещ и принадлежност /основен обект и общи части/ не е в интерес на собственика на земята сградата да бъде построена в петгодишен срок, който цели да защити разпоредбата на чл.67 ЗС. Недовършеното строителство е неприемливо и от гледна точка на устройството на урбанизираните територии, затова ЗУТ съдържа разпоредби, целящи да стимулират приключването на строежите в определен срок. Според чл. 153, ал. 2 ЗУТ разрешението за строеж губи действието си, ако в продължение на три години от влизането му в сила не е започнало строителството или в продължение на пет години не е завършен грубият строеж, освен ако не бъде презаверено в едногодишен срок.

Тълкуването на понятието „упражняване на правото на строеж“ чрез отъждествяването му с фактическото извършване на строителството за обект от сградата противоречи на същностната характеристика на правото на строеж, което макар и осъществяващо се последователно във времето, е единно право. То се упражнява не когато са построени отделните обекти – гаражи, магазини, апартаменти, офиси и др., а при завършването на цялата сграда в груб строеж. В този момент се придобива и собствеността върху обектите, за които носители на правото на строеж са различни лица, защото са изградени и общите части. Изключение от това правило е допустимо само в хипотезата на чл. 152, ал.2 ЗУТ - когато разрешението за строеж е издадено за отделни етапи /части/ на строежите, които могат да се изпълняват и ползват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата – при условие, че се завърши архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството.

С оглед на изложеното правото на строеж по смисъла на чл.67 ЗС е упражнено при изграждане на сградата в груб строеж или завършване на съответния етап на строителството в хипотезата на чл.152 ал.2 ЗУТ както при учредено право на строеж за цялата сграда на един правен субект, така и когато той го прехвърли за отделни обекти на трети лица.

Правото на строеж се учредява с договор или с административен акт, като по-често срещаната хипотеза е договорът, който по общото правило на чл.18 ЗЗД следва да бъде сключен с нотариален акт. В съвременните условия се е наложила практиката собственикът на земята да сключва договор за учредяване на право на строеж за част от предвидените за изграждане обекти в бъдещата сграда със строител-предприемач, който поема задължение да я построи и въведе в експлоатация. При неизпълнение на задължението за изграждане на сградата в уговорения срок, собственикът на земята може да развали договора по съдебен ред, с което ще отпадне правното му действие. Друго самостоятелно основание за прекратяване на правото на строеж е погасяването му по давност. Собственикът на земята може, без да разваля договора, направо да се позове на давността като предяви иск за собственост срещу суперфициаря, на когото той е отстъпил правото на строеж, ако в петгодишния срок от учредяването му, сградата не е завършена до покрив. При уважаването на иска правото на строеж като погасено по давност ще се върне в патримониума на собственика на земята и той ще придобие и подобренията върху нея - изградените обекти или етажи, защото правото на строеж,

сключено по единен договор със собственика на земята, не може да бъде упражнено частично. Ако в петгодишния срок сградата не е завършена до покрив, правото на строеж ще се погаси по давност изцяло, а не само за незавършените обекти.

Ако договорът между строителя-предприемач и собственика на земята бъде развален и междуременно правото на строеж е прехвърлено на трети лица, тези от тях, които са договаряли преди предявяване на иска и вписването на исковата молба след първоначалното учредяване на правото на строеж, ще запазят правата си на основание чл.88 ал.2 ЗЗД. Те обаче черпят права от първоначалния суперфициар и затова не могат да бъдат в по-благоприятно положение от него. Последващото прехвърляне не обвързва собственика на земята, затова правото на строеж трябва да се реализира в рамките на петгодишния срок от учредяването на суперфицията. Ако този срок не е спасен и давността не е спирана и прекъсвана, правото ще се погаси за всички обекти при позоваване на давността от собственика на земята. Той ще придобие изградената част от сградата по правилото на чл.92 ЗС, а суперфициарят ще има правата по чл.72 ЗС като добросъвестен владеец, защото е придобил правото на строеж на валидно законно основание. За ликвидацията на отношенията със собственика на земята в този случай следва да намерят приложение разясненията, дадени в ППВС 6/74г. т. IV като суперфициарят ще има право да получи увеличената стойност на имота. При това разрешение собственикът на земята ще има възможност да учреди правото на строеж възмездно на друго физическо или юридическо лице, за да получи средства за изграждане на своите обекти и довършване на сградата, както и да обезщети суперфициарите с погасени права. Възможно е обаче неговият интерес, за довършване на сградата да изисква да се запазят правата на тези, чиито обекти са изградени, затова той може да упражни правото си за прекратяване на суперфицията на основание чл.67 ЗС само по отношение на лицата, чиито обекти не са построени.

2. От кой момент започва да тече давностният срок по чл. 67 ЗС и прекъсва ли се той при прехвърляне на правото на строеж от първоначалния на последващ суперфициар.

Когато правото на строеж се учредява с договор между страните, от момента на сключването му или от момента, в който те са уговорили, че ще породят действие, започва да тече и срокът за упражняването му. Учредителят на правото следва да съдейства на суперфициаря за изпълнението на договора. Ако собствениците на земята нямат /поради състоянието на имота/ и не са поели задължение да извършат никакви фактически или правни действия, всички необходими действия за започването на строежа трябва да бъдат извършени от суперфициаря. Ако според естеството на учредените права в договора суперфициарят не може да предприеме някое от необходимите действия по реда на ЗУТ без съдействието на собствениците на земята, или ако някой от тях недобросъвестно се противопостави на предприети от суперфициаря действия, собствениците на земята не могат да се позоват на забавянето на строежа по тази причина, тъй като никой не може да черпи права от своята недобросъвестност. Ако строителството се забави по други обективни причини, които не са свързани с недобросъвестно поведение на собственика на земята и с неизпълнение на задълженията на суперфициаря, като например съдебни спорове с трети лица по повод на издадените разрешения на строеж, през времетраенето им срокът по чл. 67 ЗС също няма да тече.

Последващото прехвърляне на правото на строеж от суперфициаря на трето лице не обвързва собствениците на земята и по отношение на приобретателя не започва да тече нов срок за упражняване на правото на строеж, защото той не може да има повече права от своя праводател. Петгодишният давностен срок по чл. 67 ЗС тече от един и същи момент както за първоначалния титуляр на учреденото право на строеж, така и за лицата, на които той впоследствие прехвърля това право за отделни обекти в сградата.

Изводът е, че давностният срок по чл. 67 ЗС започва да тече от момента, в който договорът за учредяването на правото на строеж породят действие, независимо от всякакви последващи прехвърляния. Ако собствениците на земята /или дори някои от тях/ недобросъвестно са създавали пречки за реализирането на правото на строеж, те не могат да се ползват от своята недобросъвестност.

3. Обусловено ли е упражняването на правото на строеж за отделни обекти в сграда от едни суперфициари от упражняването на съответните права от други суперфициари, когато те са сключили индивидуални договори със собственика на земята.

При учредяване на правото на строеж за отделните самостоятелни обекти на различни лица, то възниква от отделни договори и не може да се разглежда като единно за цялата сграда. Когато тези обекти могат да бъдат построени само в определена последователност и упражняването на правото на строеж от суперфициаря зависи от извършването на фактически или правни действия от собственика на земята, той /собственикът на земята/ не може да се позове на забавянето на строежа по тази причина, тъй като никой не може да черпи права от своята недобросъвестност. Така например, ако собственикът на земята учредява право на строеж за втория и третия етаж, като се задължава да построи за себе си първия етаж и не го изгради, той не може да изисква от суперфициарите да реализират тяхното право. То не може да се погаси по давност, тъй като давностният срок не може да започне да тече. Аналогично е положението за третия етаж, когато суперфициарят с право на строеж за втория етаж не го изгражда. В този случай давностният срок за упражняване на правото на строеж на третия етаж не може да започне да тече, докато не е изпълнен вторият етаж – от суперфициаря за този етаж или от собственика на земята, след като правото на бездействието суперфициар бъде погасено по давност. Срокът обаче няма да тече само за суперфициаря, който черпи правото си от собственика на земята. Ако той от своя страна го прехвърли на трето лице, за него ще важи казаното в т.2 и няма да започне нов срок от момента на придобиване на правото на строеж. Ако правото на строеж на суперфициаря на втория етаж се погаси по давност, или договорът с него се развали, могат да бъдат преуредени отношенията между собственика на земята и суперфициаря, чийто срок за упражняване на правото на строеж не е започнал да тече. Всеки от суперфициарите обаче, както и собственикът на земята, когато той е запазил за себе си правото на строеж на отделни обекти, е длъжен /освен ако в договора не е уговорено друго/ да участва в изграждането на общите части по чл.38 ЗС – основи, покрив и др.

По изложените съображения Върховният касационен съд, Общото събрание на гражданската колегия, на основание чл.292 ГПК

## РЕШИ:

1. Смисълът на понятието „упражняване на правото на строеж“, употребено в чл. 67 ЗС, когато е учредено с единен договор за част от обектите в сграда, състояща се от множество самостоятелни обекти включително и при последващо прехвърляне на правото на строеж на други лица, е изграждането на грубия строеж на сградата или съответния етап, за който е издадено разрешението за строеж.

2. Давностният срок по чл. 67 ЗС започва да тече от момента, в който договорът за учредяването му породи действие, независимо от всякакви последващи прехвърляния. Ако собствениците на земята недобросъвестно са създавали пречки за реализирането на правото на строеж, те не могат да се ползват от своята недобросъвестност.

3. Упражняването на правото на строеж върху отделен обект в сграда с два или повече самостоятелни обекти, което първоначално е учредено с индивидуални договори на различни лица, може да е обусловено от фактическото изграждане на друг обект в сградата, задължение за изпълнението на който е поето от собственика на земята или от друг суперфициар, получил правото на строеж от собственика на земята.

В този случай началото на срока по чл.67 ЗС за всеки от суперфициарите ще започне да тече от момента, когато фактически може да започне строителството за съответния обект.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на  
Гражданска колегия,  
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС

и ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:  
СИМЕОН ЧАНАЧЕВ .....

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на

ОТДЕЛЕНИЯ: **ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА** .....

**ТАНЯ МИТОВА** .....

**ПЛАМЕН СТОЕВ** .....

**БОЙКА СТОИЛОВА** .....

ЧЛЕНОВЕ:

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1. ЖАНИН СИЛДАРЕВА.....     | 20. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА.....  |
| 2. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА.....   | 21. МАРИО ПЪРВАНОВ.....    |
| 3. НАДЕЖДА ЗЕКОВА.....      | 22. ЕМИЛ ТОМОВ.....        |
| 4. НАДЯ ЗЯПКОВА.....        | 23. АЛБЕНА БОНЕВА.....     |
| 5. ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА.....   | 24. СВЕТЛА ДИМИТРОВА.....  |
| 6. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА.....  | 25. БОНКА ДЕЧЕВА.....      |
| 7. МАРГАРИТА СОКОЛОВА.....  | 26. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА.....  |
| 8. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА.....     | 27. ЖИВА ДЕКОВА.....       |
| 9. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ..... | 28. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА.....  |
| 10. СВЕТЛА ЦАЧЕВА.....      | 29. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА.....  |
| 11. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ.....      | 30. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА..... |
| 12. ЛЮБКА БОГДАНОВА.....    | 31. ВАСИЛКА ИЛИЕВА.....    |
| 13. ВЕСКА РАЙЧЕВА.....      | 32. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА.....  |
| 14. КОСТАДИНКА АРСОВА.....  | 33. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА.....   |
| 15. ЗЛАТКА РУСЕВА.....      | 34. ОЛГА КЕРЕЛСКА.....     |
| 16. ДИЯНА ЦЕНЕВА.....       | 35. ЗОЯ АТАНАСОВА.....     |
| 17. МАРИЯ ИВАНОВА.....      | 36. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ.....   |



18. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА.....

37. ВЕСЕЛКА МАРЕВА.....

19. ЛИДИЯ РИКЕВСКА.....

38. БОРИС ИЛИЕВ.....

**Особено мнение по т. 1 от Тълкувателно решение № 1/2011  
на Общото събрание на гражданската колегия на  
Върховния касационен съд по гр.д. № 1/2011**

Съществуват две противоположни разбирания за значението на правната уредба в ЗУТ. Според едното ЗУТ съдържа специални разпоредби, уреждащи фактическия състав на възникването на правото на строеж, на неговото упражняване, както и на погасяването му, а според другото ЗУТ съдържа разпоредби, уреждащи административния ред за упражняване на правото на строеж във връзка с инвестиционното проектиране, строителството и определени ограничения върху собствеността за устройствени цели.

Според първото разбиране административните органи участват със своите актове при възникването, промяната и погасяването на вещните права. Субективните вещни права не може да възникнат, да се променят или да се погасят, без издаването на съответния административен акт, тъй като той съставлява административноправен елемент от смесен фактически състав.

Това разбиране за ролята на административните органи не може да бъде споделено. Ролята на администрацията е не да се намесва със своите актове в гражданските правоотношения, а да зачита съществуващите субективни права като издава съответни административни актове, когато общественият интерес налага въвеждането на ред за упражняването или ограничаването им.

Собствеността, другите вещни права и тяхното придобиване, изгубване и защита, както и владението и вписванията се уреждат в ЗС и другите специални закони според титуляра на правото на собственост (ЗДС, ЗОС и др.) или според вида на имота (ЗСПЗЗ, ЗГ и др.). ЗУТ урежда обществените отношения, свързани с устройството на територията, инвестиционното проектиране и строителството, и определя ограниченията върху собствеността за устройствени цели (чл. 1, ал. 2 ЗУТ).

В чл. 152, ал. 2, чл. 154, ал. 5 и чл. 183 ЗУТ са уредени възможностите за поетапно разрешаване на строеж, за изменяване на одобрения инвестиционен проект в процеса на строителството, както и за разрешаване на пристрояване и надстрояване. Тези административни процедури са съобразени с материалноправната възможност отделни обекти в сграда да се изграждат последователно във времето и да се придобива собственост върху тях. Първична е възможността във вещното право, а уредбата на реда, по който трябва да става това с оглед постигането на определени устройствени цели в ЗУТ, е вторична. От волята на заинтересования зависи кога ще се изграждат отделните обекти и съответно ще възниква правото на собственост върху тях. От неговото искане зависи какво разрешение ще се издаде и няма никаква пречка, след като е поискано и издадено разрешение за целия строеж да бъде извършен само определен етап от него или да бъдат изпълнени други (различни) обекти поради промени на икономическите условия, поради промяна на инвестиционните намерения или по каквато и да било друга причина.

От ЗУТ не може да се вадят аргументи за възникването, промяната и погасяването на правото на собственост. Според чл. 159, ал. 3 ЗУТ подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването, когато са изпълнени строителните и монтажните работи по фундаментите на строежа и администрацията извърши проверка за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа, но от това не следва, че строежът е извършен и сградата съществува като обект на правото. Според чл.

180 ЗУТ правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината (района), но от това не следва, че учредяването на право на строеж има смесен фактически състав, включващ административноправни и гражданскоправни елементи и при отсъствие, порок или отпадане на някой от административноправните елементи не възниква или се погасява право на строеж. Според чл. 181 ЗУТ правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж и едва след завършването ѝ, констатирано с протокол на общинската (районната) администрация, предмет на прехвърлителна сделка може да бъде построената сграда или самостоятелни части от нея, но от това не следва, че упражняването на правото на строеж има смесен фактически състав, включващ административноправни и гражданскоправни елементи и до издаването на протокола по чл. 181, ал. 2 ЗУТ правото на строеж не е реализирано и следователно не е възникнало правото на собственост върху отделните обекти в нея. Извършването на грубия строеж на сградата не може да се свързва с изпълнението на одобрения инвестиционен проект нито с изгубване на правното му действие съгласно чл. чл. 145, ал. 4 и чл. 153, ал. 2 и 3 ЗУТ. Изгубеното правно действие на инвестиционния проект може да бъде възстановено безпроблемно чрез преодобряването му, а в хода на строителството може да се допускат изменения в одобрения инвестиционен проект, с които да се променят строителната конструкция и вида на конструктивните елементи и/или натоварванията, да се променя вида и разположението на отделните обекти в сградата, включително и броя на етажите, формата и вида на покрива, както и на други общи части на сградата. По реда на чл. 154, ал. 5 ЗУТ може да бъде допусната и етапност на строителството, която не е поискана и не е установена при издаването на първоначалното разрешение за строеж. Смесът на чл. 181 ЗУТ е да посочи крайният момент, до който може да се прехвърля право на строеж и след който трябва да прехвърля право на собственост върху отделните обекти, тъй като в районите с влязла в сила кадастрална карта сградите в строеж не са обект на кадастъра и отделен обект в сграда не може да получи идентификатор, докато в районите, в които няма влязла в сила кадастрална карта не съществува пречка да се прехвърли правото на собственост върху отделен обект в незавършена сграда. Затова в чл. 12, ал. 2 ЗМДТ, Приложение № 2 данъчната оценка на самостоятелен обект в незавършена сграда се определя като част от данъчната оценка на незавършената сграда, съответстваща на отношението между бруто площта на обекта (вкл. идеални части от общите части на сградата) към бруто площта на сградата по проект.

За да бъде разбран институтът на погасяването на правото на строеж по давност, той трябва да бъде сравнен с други институти, които пораждаят същия резултат – погасяване на правото на строеж. Това са развалянето на договора за учредяване на право на строеж и придобиването по давност.

Учредяването на правото на строеж може да е прехвърляне на бъдеща вещ, по силата на което приобретателят ще стане собственик на вещта, когато тя бъде изградена в груб вид. Погасяването на правото на строеж по давност е мислимо като правна последица само когато приобретателят има задължението да изгради вещта. Когато задължението за изграждане на вещта е на учредителя на правото на строеж, място за неговото погасяване по давност няма. Ако собственикът на земята учреди право на строеж за отделни обекти в сграда, като се задължи да я построи, така учреденото право на строеж за отделните обекти в сградата никога не ще се погаси по давност.

Никога не се погасява по давност и правото на строеж, отстъпено като обезщетение за отчужден недвижим имот (§ 11 ПР ЗУТ).

Какво е съотношението между развалянето на договор за учредяване на право на строеж от собственика на земята поради забавяне на строежа и погасяването на правото на строеж по давност (когато то е възможно). При развалянето на договора, вещноправният му ефект отпада с обратна сила и страните си дължат връщане на даденото по договора, като собственикът на земята има и право на обезщетение за вреди от неизпълнението на договора, но се запазват правата (право на строеж върху отделни обекти в сградата, ипотечи върху правото на строеж и др.), които трети лица са придобили от суперфициаря по актове, вписани преди вписването на исквата молба за разваляне на договора. При погасяването на правото на строеж по давност собственикът на земята не дължи връщане на полученото срещу учреденото право на строеж, но суперфициарят има право на обезщетение по чл. 72 ЗС за подобренията, доколкото е увеличена цената на имота, като се погасяват

правата (право на строеж върху отделни обекти в сградата, ипотеки върху правото на строеж и др.), които трети лица са придобили от суперфициаря.

По давност може да се придобиват реално обособени части от сгради, ако са или могат да бъдат обособени в самостоятелни обекти при спазване на строителните правила и нормативи. На какъв етап е строителството на цялата сграда, е без правно значение.

Смисълът на понятието „упражняване на правото на строеж“, употребено в чл. 67 ЗС, когато то е учредено за част от обектите в сграда, състояща се от множество самостоятелни обекти, може да бъде различен в зависимост от волята на страните при учредяването му. Смисълът на това понятие е един, когато собственикът на земята учредява право на строеж на различни суперфициари за първия и втория етаж, за да може той да построи за себе си последния – трети етаж; друг при сключването на предприемачески договор, когато собствениците на земята учредяват на предприемача право на строеж за отделни обекти в една сграда срещу задължението му да построи цялата сграда, в т.ч. и отделните обекти за собствениците на земята, за които те взаимно си учредяват право на строеж; и трети, когато собственикът на парцел със застроена негова сграда учредява право на строеж за всички отделни обекти в друга сграда, която да бъде изградена в същия парцел.

В първия случай правото на строеж е упражнено от суперфициаря за първия етаж, когато той изпълни този етаж в груб строеж. Докато се извършва това строителство давност за втория суперфициар не тече, защото през това време той не може да започне да упражнява правото си. Неговото право е упражнено, когато той изпълни втория етаж в груб строеж. Собственикът на земята може никога да не завърши грубия строеж на цялата сграда, но правото на строеж е упражнено от двамата суперфициари и те са станали собственици. Дали и кога собственикът на земята ще построи третия етаж за себе си и дали и кога тримата ще изградят покрива, е без правно значение за погасяването на правото на строеж по давност. Тези обстоятелства имат значение за облигационните отношения между страните по договора.

Определението в § 5, т. 46 ДР ЗУТ може да удовлетворява целите на този закон, но не удовлетворява нуждите на вещното право, което урежда различен и много по-широк кръг обществени отношения. За нуждите на гражданското право значение има грубият строеж на отделен обект в сграда, който може да се придобива по давност или който може да бъде обект на предварителен договор за продажба в новострояща се сграда, която е собственост на собственика на земята, който може да реши никога да не построи последния етаж. Определението за сграда в груб строеж в ЗУТ има значение за вещното право, когато сградата се изпълнява по традиционната технология, при която ограждащите стени са носещи. Когато една сграда се изпълнява например с окачена фасада, монтажът на фасадата не е част от грубия строеж – той е завършен по-рано – когато сградата е изпълнена с всички носещи стени до кога било. Тогава е възможно да бъде съставен акт обр. 14 за приемане на конструкцията съгласно Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството. При изпълнението на строежа по традиционната технология завършването на грубия строеж (карабина) е в значително по-късен момент.

Във втория случай (при сключването на предприемачески договор) също не следва под упражняване на правото на строеж да се разбира изпълнението на грубия строеж на цялата сграда. Предприемачът е получил право на строеж за част от обектите в нея, а правото на строеж за обектите на собствениците на земята е учредено за тях. Предприемачът е поел задължението да построи цялата сграда, но да се приеме, че при неизпълнение на грубия строеж на цялата сграда в давностния срок ще се погаси правото на строеж за всички отделни обекти, означава да се смесят различни правни институти. Погасяването по давност е резултат от неупражняването на едно право. Суперфициарят притежава правото на строеж за отделни обекти в сградата, ако е изпълнил грубия им строеж, той е упражнил правото си в цялото му съдържание (други права той няма). Ако предприемачът не е изградил обектите за собствениците на земята и не е изпълнил грубия строеж на цялата сграда, правата си той е реализирал, но не е изпълнил задълженията си по договора. Неизпълнението на задължения по договора обаче не може да бъде основание за погасяване по давност на съществуващи права, то може да е основание за разваляне на договора поради неизпълнение, ако неизпълнената част не е незначителна с оглед интереса на кредитора (чл. 87, ал. 4 ЗЗД). Ако се приеме, че суперфициарят е административно задължен да изпълни грубия строеж не само на своите обекти, но и на цялата сграда, той не

изпълнява свое административно задължение. Последницата от едно административно нарушение не може да е погасяване по давност на граждански субективни права, а налагане на това административното наказание, което е уредено в административния закон. Няма и практически съображения да се приеме погасяване по давност на правото на строеж, след като са изпълнени обектите, за които то е учредено, но не е изпълнен договорът или някои административни задължения. Ако в този случай правата на суперфициаря се погасят, собствениците на земята ще придобият фактически изграденото и ще имат възможност да довършат сградата, но след като изплатят обезщетението за извършените подобрения по чл. 72 ЗС на предприемача (или неговите кредитори, в т.ч. последващите суперфициари). Добросъвестният подобрител има право на задържане и може да насочи принудително изпълнение върху земята и построената част от сградата. Противно на житейския смисъл е разрешението да се отнемат от суперфициаря изградените в груб строеж отделни обекти, да му се присъди равностойността им и след това земята със същите изградени обекти да бъдат изнесени на публична продажба за събиране на вземането му за обезщетение. Това разместване на блага е безсмислено. Разумът на закона е, ако правото на строеж не е упражнено за всички обекти, за които е учредено, но е упражнено за част от тях, да се погаси по давност правото на строеж за тези обекти, които не са изградени в груб вид. Тогава собствениците на земята ще дължат обезщетение за подобренията по започнатите и незавършените в груб вид обекти, но ще бъдат запазени правата на суперфициаря, съответно на третите лица, които са закупили от него правото на строеж за изпълнените в груб строеж обекти, както и правата на банките които са вписали ипотеки върху правото на строеж за тези обекти – по този начин се постъпва, когато предмет на суперфицията са повече сгради, напр. ваканционно селище и в давностния срок суперфициарят не е изградил в груб строеж всички сгради, за които е учредено правото на строеж.

Погасяването на правото на строеж по давност има смисъл, когато се предоставя възможност на заинтересованите лица да намерят начин за довършването на строежа, който суперфициарят не е успял да извърши в давностния срок. Тази цел на закона е реално постижима, когато собствениците на земята дължат по-малко обезщетение по чл. 72 ЗС и могат да довършат строежа на общата сграда заедно със суперфициарите, чиито обекти са изградени в груб вид и банките, чиито кредити продължават да са обезпечени. Целта на закона едва ли ще бъде постигната, ако се очаква от претърпелите принудително изпълнение собственици да намерят средства за довършването на сградата.

В третия случай (собственикът на парцел със застроена негова сграда учредява право на строеж за всички отделни обекти в друга сграда, която да бъде изградена в същия парцел) правото на строеж е упражнено от суперфициаря, когато той изпълни цялата сграда в груб строеж.

Извън посочените три случая е “пълната суперфиция”, при която правото на строеж е учредено за цялостното застрояване на имота според строителните правила и нормативи. В този случай противопоставянето от собственика на земята на възражение за изтекла погасителна давност по чл. 67 ЗС би имало смисъл само ако той е публично тяло, което защитава обществен интерес мястото да бъде застроено със сграда, която задоволява обществени потребности (детска градина, училище, библиотека, болница, театър и др. под.).

Искът, с който собствениците на земята се противопоставят на суперфициаря е отрицателен установителен иск, че правото на строеж не съществува поради погасяването му по давност. Този иск ще е изцяло неоснователен, ако давността не е изтекла поради спиране и прекъсване или поради недобросъвестно поведение на някои от собствениците на земята, а ако давността е изтекла, искът ще е основателен за неизпълнените до груб строеж обекти и неоснователен за тези, които са изпълнени до груб строеж преди предявяването на иска или преди изтичането на давността, ако тя е изтекла в хода на производството по делото. Процесуално легитимирани да предявят този иск са задължително всички собственици на земята (така както задължително всички те са учредили суперфицията – немислимо е правото на строеж да се погаси по давност само за някои от собствениците на земята, като се запази за други), а процесуално легитимирани като ответници са останалите притежатели на право на строеж за отделни обекти в сградата към момента на предявяването на иска (тъй като предприемачът може вече да е прехвърлил правото на строеж за някои от отделените обекти), както и банките, които са вписали ипотека върху правото на строеж и всички други лица,

които са вписали тежести върху правото на строеж. Погасяването на правото на строеж по давност трябва да бъде противопоставено на всички тях.

По отношение на изградените общи части – те се формират при възникването на етажната собственост и ще бъдат променени при довършването на сградата, както биха се променили при учредено право на надстрояване, защото когато правото на строеж е частично упражнено от суперфициарите за собствениците остава това което те биха имали при учредяване на право на надстрояване с тази особеност, че те (като собственици на земята) нямат срок да го извършат.

Предвид изложеното смисълът на понятието “упражняване на правото на строеж”, употребено в чл. 67 ЗС, когато то е учредено за част от обектите в сградата, би следвало да се приеме, че е изграждането до груб строеж на тези обекти, за които то е учредено. Ако суперфициарят е поел задължението да изпълни и останалите обекти в сградата и не изпълни задължението си, това е основание за разваляне на договора.

Когато правото на строеж е учредено за всички обекти в сградата, то е упражнено, когато е изпълнен грубия строеж на цялата сграда.

**БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ**

**БОЙКА СТОИЛОВА**

**МАРИО ПЪРВАНОВ**

**СВЕТЛА ЦАЧЕВА**

**Особено мнение на съдията Албена Бонева  
по тълкувателно дело № 1/2011 г. на Общото събрание  
на гражданска колегия на Върховния касационен съд**

Изязвам несъгласие с т. 2, абз. 2 от диспозитива на тълкувателното решение, в която ефекта на погасителната давност се свързва с недобросъвестността на суперфициаря.

Фактическият състав на погасителната давност изисква изтичане на определен период от време и бездействие на носителя на едно право да го упражни през този период от време, като законодателят не е въздигнал други условия от субективен или обективен характер, за да се приложи правилото на чл. 110 ЗЗД. Целта на погасителната давност е да се укрепи правната стабилност – отдалечаването по време от правопораждащите факти намалява вероятността за тяхното установяване и сигурно доказване при спор между страните. Самият институт на давността съдържа в себе си една неправда – създава възможност да се погаси искането за принудително осъществяване на едно съществуващо субективно гражданско право, като законодателят е дал приоритет на правната сигурност.

Правилата относно погасителната давност са с повелителен характер –императивно и изчерпателно са уредени случаите, в които давността не тече или се прекъсва /чл. 115 и чл. 116 ЗЗД/; недействително е съглашението, с което се скъсяват или удължават давностните срокове, както и отказът от давност, преди тя да е изтекла. Изключение са допустими, само доколкото са законодателно уредени – напр. чл. 197 ЗЗД.

Казаното означава, че по тълкувателен път не може да се изключва ефекта на изтекла погасителна давност, нито теченето на давностния срок да бъде спирано или прекъсвано по причини, различни от посочените в закона.

В случаите, когато при отстъпено вещно право на строеж, изпълнението на строежа е свързано с осъществяването на определено условие – напр. предприемане от собствениците на терена на действия по изготвяне на строителни книжа и други действия по ЗУТ, необходими за започване и извършване на строителството или при надстрояването – с изграждането на по-долните етажи, то тогава началото на давностния срок ще започне да тече от момента на сбъдване на условието, но не значи, че поради своята недобросъвестност, суперфициарят няма да може да се позове на ефекта на изтеклата давност.

**АЛБЕНА БОНЕВА**