

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 1395

гр. София, 24 март 2025 година

Върховният касационен съд на Република България, Второ гражданско отделение, в закрито съдебно заседание на единадесети февруари през две хиляди двадесет и пета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: КАМЕЛИЯ МАРИНОВА

ЧЛЕНОВЕ: ЕМИЛИЯ ДОНКОВА

ДИАНА КОЛЕДЖИКОВА

като изслуша докладваното от съдия Диана Коледжикова гр. дело № 2816 по описа за 2024 година и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл. 288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба на „Българо-американска кредитна банка“ АД, София срещу въззивно решение № 292 от 25.03.2024 г., постановено по в. гр. д. № 230/2024 г. на Окръжен съд - Бургас, с оплаквания за неправилност поради нарушение на материалния закон - касационни основания по чл. 281, т. 3 ГПК.

С обжалваното решение въззивният съд е потвърдил решение № 2332 от 17.11.2023 г. по гр. д. № 6808/2022 г. на Районен съд - Бургас в частта, с която по отношение на „Българо-американска кредитна банка“ АД, София е признато за установено, че Е. Н. Х. е собственик на 2,46% идеални части от изградените в поземлен имот с идентификатор № *** по кадастралната карта на [населено място] четири басейна и прилежащата им подземна и надземна инфраструктура. В частта, с която ревандикационният иск на Е. Х. е отхвърлен по осъдителния петитум, първоинстанционното решение е влязло в сила.

Съдът е приел за установено, че между страните не се спори за правото на собственост на ищцата върху 2,46% идеални части от поземлен имот от 190719 кв.м., върху който е изградена жилищна група „Свети Никола – 2“. Освен сгради, в поземления имот са изградени и четири басейна, за които е прието, че не съставляват самостоятелен обект на собственост. Ищцата притежава апартаменти, паркоместа и обслужващо помещение, изградени в комплекса. Ответникът придобил от публична продажба собствеността върху 15104,26/19719 кв.м. идеални части от поземления имот, ведно с находящите се в имота четири басейна, както и апартаменти, обслужващи помещения и паркоместа, изградени в комплекса. Посочено е, че между страните е формиран спор по въпроса дали процесните басейни са обща част като принадлежност към построените в комплекса жилищни сгради – етажна собственост, съгласно чл.98 ЗС, или са приращение към поземления имот по силата на чл.92 ЗС.

Констатирано е, че ответникът по ревандикационния иск, предявен от Е. Х., не е твърдял, че е едноличен собственик на басейните, а счита същите за общи части на етажната собственост на сградите в жилищната група. Като такива басейните се притежавали в съответни идеални части от всеки собственик на отделен обект в комплекса, включително суперфициарен такъв. Този довод на ответника по иска не е възприет от съда. Съдът е приел, че процесните басейни не са самостоятелни обекти на право на собственост. Позовал се е на договора за прехвърляне право на собственост и учредяване право на строеж, с който собствениците на поземления имот не са се разпоредили с вещни права по отношение на басейните, предвидени за изграждане в комплекса. Споделил е изразеното в решение № 50149 от 17.02.2023 г. по гр. д. № 829/2022 г. на ВКС, I г. о. становище, че при разделна собственост на поземлен имот и построена в него сграда суперфициарна собственост правото на собственост върху басейна не се определя от правилото на чл.98 ЗС, ако в договора за прехвърляне право на собственост върху самостоятелен обект в сградата не е посочено, че се прехвърлят и идеални части от басейна. Изложил е съображения, че разпоредбата на пар.1, т.2 от ДР на ЗУЕС, която дефинира понятието „прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост“ като част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други, създава правила за управление, но не може да промени вещния режим, уреден от правилата на ЗС, нормата на чл.64 на който сочи, че собственикът на постройката може да се ползва от земята само, доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, е постановено друго. Изложено е, че етажните собственици, които не притежават права върху земята, не притежават право на собственост върху изградената в нея инфраструктура. Няма основание басейните да се считат за прилежаща към сградите площ, тъй като те не са необходими за ползване на отделните обекти в етажната собственост - чл.64 ЗС. Посочено е, че земята не е обща част по естеството си; такова качество не ѝ е придадено и с договора за прехвърляне право на собственост и учредяване право на строеж, затова басейните не са принадлежност към сградите и не съставляват общи части.

Касаторът обосновава допускане на въззивното решение до касационно обжалване със следните въпроси, формулирани в изложението по чл. 284, ал. 3, т. 1 ГПК:

1. Следва ли въззивният съд да разгледа въззивната жалба и да се произнесе по всички изложени от въззивника възражения и оплаквания в тяхната пълнота, като изложи мотиви по всички заявени и поддържани от страните възражения при съблюдаване на очертаните с въззивната жалба предели на производството? Твърди се, че съдът не се произнесъл по оплакванията във въззивната жалба, свързани с приложението на § 1, т. 2 от ДР на ЗУЕС; с въпроса за приращението по чл. 92 ЗС, което било е способ за придобиване, но не и способ за прехвърляне на права; за разграничаването понятията прилежаща площ и принадлежност към сграда в етажна

собственост; относно приложимостта на разрешението, дадено с решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр.д. № 4660/2018 г. на ВКС, I г.о.

2. Следва ли да се приеме, че басейни, които по естеството си не представляват самостоятелен обект на правото на собственост и не са предназначени за обществено ползване, а за ползване единствено от живущите в комплекс от затворен тип, представляват прилежаща площ към сградите на етажната собственост, или представляват приращение към земята, в която са изградени.

Въпросите са поставени в хипотезата на чл.280, ал.1, т.1 ГПК. Твърди се противоречие с решение № 8 от 19.01.2018 г. по т.д. № 2435/2016 г. на ВКС, II т.о. и цитираната в него практика по поставения първи въпрос и с решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр.д. № 4660/2018 г. на ВКС, I г.о. по поставения втори въпрос.

Ответникът по жалбата Е. Х. е подала писмен отговор, в който изразява становище, че касационно обжалване на въззивното решение не следва да се допуска. Счита жалбата за неоснователна. Претендира разноски.

Поставеният материалноправен въпрос за основанието, на което възниква правото на собственост върху изградените басейни, има обуславящо изхода на настоящия правен спор значение. По този въпрос е формирана противоречива практика на състави на ВКС.

В решение № 50149 от 17.02.2023 г. по гр. д. № 829/2022 г. на ВКС, I г.о. по въпроса, по който е допуснато обжалване на основание чл.280, ал.1, т.3 ГПК: „При разделност на собствеността на сградите и земята как следва да се определи собствеността на басейн, представляващ допълващо застрояване в двора, и приложим ли е спрямо него принципът на приращението - чл.92 ЗС, или е приложим принципът на чл.98 ЗС, че принадлежността следва главната вещ“, съдът е приел следното: Разпоредбата на чл.98 ЗС гласи, че принадлежността следва главната вещ, ако не е постановено или уговорено друго. Затова когато от волята на страните следва нещо различно от правилото на чл.98 ЗС, то не може да бъде приложено. В хипотеза, при която в дворно място има построена сграда с жилищни функции и открит басейн, представляващ допълващо застрояване, и собственикът прехвърли на трети лица самостоятелни обекти от сградата заедно с правото на строеж върху мястото /чл.63, ал.2 ЗС/, но без в договора да се сочи, че се прехвърлят и идеални части от басейна, а впоследствие собственикът прехвърли на друго лице дворното място и басейна, е налице „друго“ по смисъла на чл.98 ЗС, което изключва прилагането на това правило по отношение на открития басейн. В този случай басейнът е собственост по правилото на чл.92 ЗС на собственика на земята. Суперфициарният собственик има правото по чл.64 ЗС да ползва земята само доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, с който му е отстъпено правото, не е постановено друго. След като при придобиването на самостоятелен обект от сградата заедно с право на строеж върху дворното място не е посочено нищо за прехвърляне на идеални части от открития басейн, нито е предвидено ползването му на основание чл.64 ЗС, суперфициарният собственик няма никакви права върху басейна. Само от волята на собственика на дворното място зависи дали той ще предназначи

открития басейн за обслужване на сградата на основното застрояване и ще прехвърли идеални части от него при прехвърлянето на самостоятелни обекти от сградата заедно с правото на строеж, или ще запази за себе си басейна заедно със запазване на правото на собственост върху мястото. Доколкото собственикът на земята не е придал на басейна предназначението да служи за общо ползване на сградата, не е приложима разпоредбата на чл.38, ал.1 ЗС.

По гр.д. № 4660/2018 г. на ВКС, I г.о. касационното обжалване е допуснато на основание чл. 280, ал.1 т.3 ГПК по въпроса, касаещ тълкуването на пар.1 т.2 от ДР на ЗУЕС и конкретно следва ли теренът, в който е изградена вертикална планировка към сграда – етажна собственост, включваща озеленяване, алеи и зона за отдих с басейн, да се счита за прилежаща към сградата и съответно подлежи ли на ползване от етажните собственици? В постановеното по това дело решение № 174 от 18.12.2019 г. е прието, че когато не отговарят на изискванията за самостоятелен обект, басейните, изградени в поземлен имот с комплексно застрояване, се включват в понятието „прилежаща площ” към сграда в режим на етажна собственост и са принадлежност към етажната собственост. Те нямат самостоятелно съществуване като обекти на правото на собственост, поради което за тях не се прилага принципът на приращението / чл. 92 ЗС/. Правото на суперфициарните собственици по чл.64 ЗС включва и правото им да ползват елементите и съоръженията, които по смисъла на чл. 97 ЗС са принадлежност към сградите – етажна собственост, в които се намира обекта, а принадлежността следва главната вещ / чл. 98 ЗС/.

Сходно е разрешението, дадено постановеното по гр.д. № 3118/2022 г. на ВКС, I г.о. решение № 50083 от 06.02.2024 г., по което касационното обжалване е допуснато на основание чл.280, ал.1, т.1 по въпроси, свързани с тълкуването на пар. 1, т. 2 от ДР на ЗУЕС – какви елементи от вертикалната планировка се включват в понятието прилежаща част към сградата и дали суперфициарните собственици на самостоятелни обекти в сградата имат право да ползват според тяхното предназначение всички елементи на вертикалната планировка. Прието е, че при сгради с комплексно застрояване в имота се изграждат зони за озеленяване, детски площадки, алеи, басейни и доколкото те нямат самостоятелно съществуване, са принадлежност на етажната собственост и до тях етажните собственици следва да имат достъп.

В посочените решения е решен различно въпросът дали изградените в поземления имот сгради и съоръжения на допълващото застрояване и елементи на вертикалната планировка принадлежат на собственика на земята или правото на собственост върху тях се придобива от суперфициарните собственици. В решението по гр.д. № 829/2022 г. на ВКС и прието, че е приложима нормата на чл.92 ЗС, а в другите две решения е прието, че в коментираните казуси не се прилага принципът на приращението.

С оглед констатираната противоречива практика на ВКС и на основание чл. 292 ГПК, следва бъде предложено на ОСГК на ВКС да постанови тълкувателно решение по посочения въпрос, а производството по делото следва да бъде спряно.

По изложените съображения Върховният касационен съд, състав на II г. о.

О П Р Е Д Е Л И:

Предлага на Общото събрание на гражданската колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по следния правен въпрос: Когато в поземлен имот е изградена сграда, в която етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, чия собственост са изградените в поземления имот елементи на вертикалната планировка, сгради и съоръжения на допълващото застрояване, включително басейни, които не са самостоятелен обект на правото на собственост - на собственика на земята по принципа на приращението (чл.92 ЗС) или на етажните собственици на основание чл.38 ЗС, евентуално чл.98 ЗС.

Спира производството по гр. д. № 2816/2024 г. на ВКС, II г. о. до приключване на производството пред ОСГК на ВКС.

Определението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.