

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД

РАЗПОРЕЖДАНЕ

гр. София, 26 март 2026 г.

С разпореждане на председателя на Върховния касационен съд от 13.11.2025 г. е образувано тълкувателно дело № 4/2025 г., ОСГК на ВКС на основание чл. 128, ал. 1 ЗСВ, вр. чл. 3 и чл. 4 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС (Правилата), по предложение на състав на Второ гражданско отделение, направено на основание чл. 292 ГПК с определение № 1395 от 24.03.2025 г. по гр. дело № 2816/2024 г. по описа на II гражданско отделение на ВКС по въпроса:

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?

С разпореждането от 13.11.2025 г. е определена комисия за изготвяне на проект за тълкувателно решение в състав: съдия Пламен Стоев –член, съдия Камелия Маринова-докладчик и съдия Борис Р. Илиев- член.

В изпълнение на правомощията по чл. 7.1. от Правилата, след проучване на съдебната практика, комисията е провела подготвително заседание на 11.02.2026 г. и е констатирала, че действително е налице противоречива практика на състави на ВКС и направеното предложение за приемане на тълкувателно решение е допустимо, като не е необходимо прередактиране на поставения въпрос. Комисията е изготвила предложение до председателя на Върховния касационен съд, в което се изтъква следното:

С решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр. дело № 4660/2018 г. по описа на I г. о. и решение № 50083 от 06.02.2024 г. на ВКС по гр. дело № 3118/2022 г. по описа на I г. о. е дадено тълкуване за приложимост на нормата на § 1, т. 2 ЗУЕС, която определя прилежащата площ към сграда в режим на етажна собственост, за вертикалната планировка и несамостоятелните обекти и съоръжения в мястото, в което е построена изцяло или отчасти суперфициарна сграда, не се прилага принципът на приращението по чл. 92 ЗС, тъй като тези елементи нямат самостоятелно съществуване като обекти на правото на собственост, те се включват в правото на суперфициарните собственици по чл. 64 ЗС да ги ползват, като същите по смисъла на чл. 97 ЗС са принадлежност към сградите - етажна собственост, а принадлежността следва главната вещ (чл. 98 ЗС).

С решение № 50149 от 17.02.2023 г. по гр. дело № 829/ 2022 г. по описа на I г. о. е дадено тълкуване, че когато в договора за прехвърляне на самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост заедно с право на строеж върху мястото, но без да се сочи, че се прехвърлят и идеални части от басейна, нито е предвидено ползването му на основание чл. 64 ЗС, е налице „друго“ по смисъла на чл. 98 ЗС, което изключва прилагането на това правило и в този случай басейнът е собственост по правилото на чл. 92 ЗС на собственика на земята. 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.

По изложените съображения комисията предлага на председателя на Върховния касационен съд да изпрати, на основание чл. 8 от Правилата, разпореждането на лицата, посочени в чл. 129 ЗСВ, както и на проф. д-р Павел Сарафов и доц. д-р Златимир Орсов - Катедра „Гражданскоправни науки“ при ЮФ на СУ „Св. Климент Охридски“, както и на апелативните съдилища, на окръжните съдилища и на Софийски градски съд, на районните съдилища, за депозиране на становища, и да насрочи заседание по тълкувателното дело за изслушване на становищата.

Предвид направеното предложение на комисията по тълкувателното дело и на основание т. 7.3, т. 8.1 и т. 8.2 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК, ОСГТК на ВКС, е необходимо тълкувателното дело да се насрочи, както и да се изпратят покани на лицата, посочени в чл. 129 ЗСВ, на проф. д-р Павел Сарафов и доц. д-р Златимир Орсов - Катедра „Гражданскоправни науки“ при ЮФ на СУ „Св. Климент Охридски“, на председателите на апелативните съдилища, на окръжните съдилища, на председателя на Софийски градски съд, на районните съдилища, за депозиране на становища, като се определи в какъв срок те следва да бъдат представени, като следва да бъде насрочено открито заседание на Общото събрание на Гражданска колегия на ВКС, на което да се изслушат становищата на гостите по въпроса на тълкувателното дело, и закрито заседание, на което да се обсъди и гласува доклада на комисията по делото, определена с разпореждането за образуване на тълкувателното дело.

С оглед на изложеното,

РАЗПОРЕЖДАМ:

I. НАСРОЧВАМ тълкувателно дело № 4/2025 г. на ОСГК на ВКС за 15 октомври 2026 г. от 14.00 ч. в зала 15 на Петаж на Съдебната полата за открито заседание, за когато да бъдат уведомени всички лица по чл. 129 ЗСВ, председателите на апелативните съдилища, окръжните съдилища, Софийски градски съд, районните съдилища и съдиите от Гражданската колегия на Върховния касационен съд, както и за закрито заседание за обсъждане и приемане на доклада на комисията по делото.

II. Да бъдат изпратени покани, като се приложат копия от настоящото разпореждане, от разпореждането за образуване на тълкувателното дело и от определение № 1395 от 24.03.2025 г. по гр. дело № 2816/2024 г. по описа на II г.о. на ВКС, до главния прокурор, министъра на правосъдието, председателя на Висшия адвокатски съвет, омбудсмана на Република България, ръководителите на секциите по публичноправни науки и на секциите по гражданскоправни науки към Института за държавата и правото при Българската академия на науките, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Юридическия факултет на Пловдивския университет „Паисий Хилендарски“, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Юридическия факултет на Великотърновския университет „Св. св. Кирил и Методий“, ръководителите на катедрите по гражданскоправни и публичноправни науки при Юридическия факултет на Университета за национално и световно стопанство, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки и публичен мениджмънт“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Правно-историческия факултет на ЮЗУ „Неофит Рилски“,

ръководителя на Департамент „Право“ в Нов български университет, програмните координатори по публично право и по частно право към Центъра по юридически науки при Бургаския свободен университет, ръководителя на Катедра „Правни науки“ при Юридическия факултет на Варненския свободен университет, които могат да представят становища **в срок до 15.07.2026 г.** по посочения въпрос, предмет на тълкувателното дело.

III. Да бъдат изпратени покани, като се приложат копия от настоящото разпореждане, от разпореждането за образуване на тълкувателното дело и от определение № 1395 от 24.03.2025 г. по гр. дело № 2816/2024 г. по описа на П г.о. на ВКС, и до председателите на апелативните съдилища, окръжните съдилища, председателя на Софийския градски съд, на районните съдилища, за изразяване на становище **в срок до 15.07.2026 г.**, по посочения въпрос, предмет на тълкувателното дело.

IV. Да бъдат изпратени покани, като се приложат копия от настоящото разпореждане, от разпореждането за образуване на тълкувателното дело и от определение № 1395 от 24.03.2025 г. по гр. дело № 2816/2024 г. по описа на П г.о. на ВКС, и до проф. д-р Павел Сарафов и доц. д-р Златимир Орсов - Катедра „Гражданскоправни науки“ при ЮФ по СУ „Св. Климент Охридски“, които могат да представят становища **в срок до 15.07.2026 г.** по посочения въпрос, предмет на тълкувателното дело.

V. Настоящото разпореждане да се публикува на вътрешния и външния сайт на ВКС – секция „Тълкувателни дела“.

**ГАЛИНА ЗАХАРОВА -
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**