

# **ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД**

## **РАЗПОРЕЖДАНЕ**

гр. София, 13 ноември 2025 г.

С определение № 1395 от 24.03.2025 г. по гр. дело № 2816/2024 г. по описа на II-ро гражданско отделение на ВКС е отправено предложение до Общото събрание на Гражданска колегия на Върховния касационен съд за постановяване на тълкувателно решение, на основание чл. 292 ГПК, 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?“***.

Предложението е обосновано с констатацията за противоречиво произнасяне по въпроса по реда на чл. 290 ГПК от страна на различните състави на Върховния касационен съд, като конкретно са посочени съответните съдебни актове.

**От една страна** е цитирано решение № 50149 от 17.02.2023 г. по гр. дело № 829/2022 г. по описа на I-во г. о., в което на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК е даден отговор на правния въпрос: ***„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?“***.

В него съдебният състав се е позовал на разпоредбата на чл. 98 ЗС, съгласно която принадлежността следва главната вещ, ако не е постановено или уговорено друго. Приел е, че затова, когато от волята на страните следва нещо различно от това правило, 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.

**Като противоречащи на това решение са посочени:**

- Решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр. дело № 4660/2018 г. по описа на I-во г. о., в което на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК е даден отговор на 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.*

По това дело съдебният състав е разграничил правния режим на басейните съобразно това дали същите представляват съоръжение от допълващото застрояване по смисъла на чл. 46, ал. 2 ЗУТ или отговарят на изискванията за самостоятелен обект на правото на собственост като „открит обект“ съобразно разпоредбата на пар. 5, т. 68 ЗУТ. При формиране на становището си съдебният състав е изходил от нормата на пар. 1, т. 2 ЗУЕС, която определя като „прилежаща площ“ към сграда в режим на етажна собственост частта 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. Доколкото намира изброяването в тази разпоредба за неизчерпателно, обосновава извода, че басейните в тези площи представляват принадлежност към сградата - етажна собственост, когато не отговарят на изискванията за самостоятелен обект на правото. В подкрепа на този извод са изложени съображения за това, че при преценката дали определено съоръжение от вертикалната планировка е принадлежност към сградите - етажна собственост, или е самостоятелен обект на правото на собственост, следва да се изхожда от нормативните изисквания за изграждане на съответния самостоятелен обект на правото на собственост и от принципите, залегнали в общото градоустройствено решение, одобрения инвестиционен проект и обяснителната записка към него. Когато в единния инвестиционен проект се предвижда изграждане на жилищни сгради и обекти с комплексно обществено обслужване с комуникационни зони, оформени като озеленяване, алеи, детски площадки, басейн, който не е предназначен за обществено ползване и не

отговаря на изискванията за самостоятелен обект на собственост, тези елементи са принадлежност към етажната собственост. Това е така, защото тези елементи нямат самостоятелно съществуване като обекти на правото на собственост, поради което за тях не се прилага принципът на приращението (чл. 92 ЗС). Същевременно, те формират общия облик на етажната собственост и този на самостоятелния обект на правото на собственост в нея (жилище, офис, магазин или друг обект за обществено обслужване). Съществуването на тези елементи се отразява и върху стойността на обекта още при изграждането му, а от това зависи и определянето на частта от общите части към всеки обект на етажната собственост по правилото на чл. 40 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 обектът, а принадлежността следва главната вещ (чл. 98 ЗС).

- Решение № 50083 от 06.02.2024 г. на ВКС по гр. дело № 3118/2022 г. по описа на I-во г. о., по което касационното обжалване е допуснато на основание чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК поради констатирано противоречие с практиката на ВКС по въпросите: *„При тълкуване нормата на пар. 1, т. 2 ЗУЕС следва ли теренът, в който е изградена вертикална планировка към сградата в режим на етажна собственост, включваща ограда от жив плет, озеленяване, алеи, детска площадка, парково осветление, поливна система и система за видеонаблюдение, да се счита прилежаща част към сградата?“* и *„Собствениците на самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост, построени в жилищни комплекси от затворен тип, имат ли право да ползват, според тяхното предназначение, и постройките и съоръженията, представляващи елементи на вертикалната планировка – басейн, портиерна, поливна система, алеино осветление и система за видеонаблюдение, както и движими вещи, които са функционално свързани с тези постройки и съоръжения?“*.

В мотивите си към това решение съдебният състав е препратил изцяло към възприетото становище в решението по гр. дело № 4660/2018 г. на ВКС, I-во г. о. и е посочил, че го споделя изцяло. Приел е по същество на спора, че на ищците, като собственици на самостоятелни обекти на собственост в сгради в режим на етажна собственост, построени в поземлен имот с комплексно застрояване, следва да бъде осигурен, от собственика на земята, свободен достъп до частта от поземления имот, в която е изградена вертикалната планировка към сградите - етажна собственост, елементи на която са и озеленените площи, алеи, детска площадка, парково осветление, поливна система в двора и система за видеонаблюдение, както и възможност да възстановят и поддържат растителността в двора (включително и живия плет), при съобразяване с проекта за озеленяване.

Констатираната нееднозначна практика на съставите на Гражданска колегия на Върховния касационен съд по повдигнатия в определението от 24.03.2025 г. по гр. дело № 2816/2024 г. по описа на II-ро г. о. въпрос относно приложението на посочените

разпоредби от Закона за собствеността обуславя необходимост от упражняване на тълкувателните правомощия на Общото събрание на Гражданска колегия на ВКС.

Предвид изложеното и на основание чл. 128, ал. 1 ЗСВ вр. чл. 3 и чл. 6 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на Върховния касационен съд (приети с решение на Пленум на ВКС от 15.11.2016 г.)

### **РАЗПОРЕЖДАМ:**

**I.** Да се образува тълкувателно дело № 4/2025 г. по описа на ВКС - Гражданска колегия, за приемане на тълкувателно решение 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?“.*

**II.** Определям комисия от състава на съдиите в Гражданска колегия за изготвяне на проект за тълкувателно решение в състав: докладчик - съдия **Камелия Маринова** и членове на комисията: съдия **Пламен Стоев**; съдия **Борис Илиев**.

**III.** Делото да се докладва на посочената комисия за произнасяне по чл. 7.1 от Правилата за приемане на тълкувателни решения от ОСГК, ОСТК и ОСГТК на Върховния касационен съд (приети с решение на Пленум на ВКС от 15.11.2016 г.).

**IV.** Настоящото разпореждане да се публикува на вътрешния и външния сайт на ВКС - секция „Тълкувателни дела“, заедно с определение № 1395 от 24.03.2025 г. на ВКС по гр. дело № 2816/2024 г., II-ро г. о.

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