



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ
ул. "Цар Калоян" № 1А, 1000 София, тел. 02/986-21-67,
02/987-55-13,
e-mail: arch@vas.bg

Изм. № 903

Дата: 13.10.2026 г.

ДО
ОБЩО СЪБРАНИЕ НА
ГРАЖДАНСКА КОЛЕГИЯ
НА ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД

СТ А Н О В И Щ Е
по тълкувателно дело № 4/2025 г. по описа на ОСГК на ВКС

От
ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ,
представяван от Председателя
адвокат Стефан Марчев

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ СЪДИИ,

С Разпореждане на Председателя на ВКС от 13.11.2025 г. е образувано тълкувателно дело № 4/2025 г. по описа на Общото събрание на съдиите от Гражданска колегия на ВКС по следния 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?“

На основание чл. 129, ал. 4 от Закона за съдебната власт (ЗСВ) излагам на вниманието Ви становище по поставения за тълкуване въпрос, предмет на образуваното тълкувателно дело № 4/2025 г. по описа на ОСГК на ВКС.

I. Противоречива практика, мотивирала предложението за тълкувателно решение:

„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?“

По разрешаването на поставения по-горе въпрос е формирана противоречива практика на различни тричленни състави на Гражданската колегия на ВКС.

Според едното разбиране 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 по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на ЗУЕС. Това е така защото тези елементи нямат самостоятелно съществуване като обекти на правото на собственост, поради което за тях не се прилага принципа на приращението / чл. 92 ЗС/. Съставите, които възприемат това становище, посочват, че тези елементи на допълващото застрояване изграждат цялостния облик на комплекса и се отразяват при формирането на цената на самостоятелните обекти в него. Според някои състави правото на суперфициарните собственици по чл. 64 ЗС включва и правото да ползват елементите и съоръженията, които са принадлежност по смисъла на чл. 98 ЗС към сградите – етажна собственост, в това число алеите, зелените площи, детските площадки, басейните, които не отговарят на изискванията за самостоятелен обект на правото на собственост по пар.5, т.68 б. „а“ ЗУТ и др. подобни (в този смисъл: **Решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр. д. № 4660 / 2018 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение, Решение**

№ 50083 от 06.02.2024 г. по гр. д. № 3118 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение).

Според другото разбиране в съдебната практика 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. Според тази част от съдебната практика, 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 (в този смисъл: **Решение № 50149 от 17.02.2023 г. по гр. д. № 829 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение).**

II. Становище по поставения въпрос:

Висшият адвокатски съвет намира за правилно разрешението, съдържащо се в Решение № 50149 от 17.02.2023 г. по гр. д. № 829 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение, в подкрепа на което следва да се имат предвид и следните съображения:

1. Предварителни бележки

1.1. За приращението по чл. 92 ЗС

1.1.1. Приращението като институт на вещното право е намерило нормативен израз в правилото на чл. 92 ЗС, според което: *„Собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго.“*

В доктрината в исторически и сравнителноправен план съществуват три теории¹ за същността на приращението.

Част от авторите го разглеждат като самостоятелно придобивно основание (оригинерно или деривативно според дефиницията, която се приема от съответния автор). Тези автори посочват, че всяка вещ, която бъде прикрепена трайно към един поземлен имот, става собственост на собственика на земята, съответно

¹ Обобщение на теориите е направено в **Панайотова-Чалъкова, Л. – Суперфицията по българското вещно право, изд. Феня, София, 2009 г., с. 50-52**

правилото на чл. 92 ЗС има характер на специална правна норма спрямо по-общото правило на чл. 97 ЗС.

Втора група автори разглеждат правилото на чл. 92 ЗС като оборима презумпция, според която всичко, прикрепено към земята, се счита за собственост на собственика на имота до доказване на противното. Като всяка оборима презумпция, и тази е предназначена да облекчи доказването, в случая - на правото на собственост на собственика на един имот върху всичко, изградено или засадено в собствения му имот. Доколкото в един поземлен имот могат да бъдат засети растения или да бъде изградени обекти, които нямат характер на самостоятелни обекти и установяването на собствеността върху тях би било прекомерно трудно, подобна презумпция разрешава този проблем, изхождайки от житейски обичайната ситуация – че собственикът на имота е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към него.

Третата група автори приема, че правилото на чл. 92 ЗС има двояк характер – както на придобивно основание, така и на презумпция.

1.1.2. В чл. 92 ЗС е уредено общо правило – всичко, което се присъединява трайно към поземления имот става собственост на собственика на земята, освен ако изрично не е установено друго.

Правилото на чл. 92 ЗС е доразвитие на презумпцията, уредена в чл. 78 ЗИСС (отм.), която обаче има друг характер.

Съгласно чл. 78 ЗИСС (отм.) всички постройки, посадения и работи, които са направени отгоре или отдолу на земята се предполага да са направени от собственика с негови средства и му принадлежат, докато не се докаже противното, без да се нарушават правата, които законно са придобити от трети лица. Понеже разпоредбата на чл. 78 ЗИСС (отм.) въвежда предположение, че построеното или засаденото в имота е собственост на собственика на земята, следващите разпоредби (чл. 79 – 85 ЗИСС, отм.) подробно уреждат отношенията между собственика на земята и лицето, което е направило сграда със свои или с чужди средства, но върху чуждия за него имот. Сегашното правило на чл. 92 ЗС е изключително просто, но въвежда далеч по-универсална презумпция, като се дезинтересираща от това кой и с какви средства е построил сграда върху земята на собственика и постановява, че построеното или респ. засаденото е собственост на собственика на земята, независимо от кого са извършени – дали от собственика, или от трето лице. Тази опростена правна конструкция на приращението следва да бъде несъмнено разглеждана и в във връзка с дефиницията на недвижим имот, съдържаща се в правилото на чл. 110, ал. 1 ЗС, съгласно което недвижими вещи са земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по

естествен начин или от действието на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката. Именно в разпоредбата на чл. 110, ал. 1 ЗС, а не в чл. 92 ЗС, е въведено изискването свързването между земята и построеното или насаденото да има траен характер, защото именно трайният характер на свързването прави земята като недвижим имот и сградата или насаденото върху нея *единен недвижим имот*. Разкъсването на връзката между земята и построеното е възможно само когато е установено друго – а „установеното друго“ може да бъде единствено правото на трето лице, различно от собственика на земята да притежава собственост върху сграда, изградена (находяща се) в чужд за третото лице имот.

Казано иначе, докато собствеността на земята и сградата, са собственост на едно лице, обектът на правото на собственост е един – земята и всичко върху нея така, както постановява чл. 110, ал. 1 ЗС, затова докато не възникне разделна собственост върху земята и сградата не са налице два самостоятелни обекта на правото на собственост, а един единен обект – земята и всичко върху нея. Обстоятелството, че земята и построените върху земята сгради са самостоятелни обекти на кадастъра съгласно чл. 23 ЗКИР и получават отделни уникални идентификационни номера, не променя извода, че обект на собственост е земята и всичко, построено върху нея, докато не възникне разделна собственост между земята и построеното. Напротив, тъкмо от разпоредбите на ЗКИР следва обратното. Съгласно чл. 24, ал. 1 ЗКИР основна единица на кадастъра е поземления имот, а поземлен имот е част от земната повърхност, определена с граници, съобразно правото на собственост. А щом обект на правото на собственост е недвижим имот така както е дефиниран в чл. 110, ал. 1 ЗС, не би следвало да има каквото и да е съмнение, че едно лице, ако притежава земя и сгради, е собственост на един, а не два или три самостоятелни недвижими имоти, защото докато имотите са трайно свързани със земята по силата на чл. 92 ЗС, имотът е един. За да станат имотите „повече“, трябва да възникне разделна собственост върху земята и сградите, така че правата на собственост върху земята и сградата, да принадлежат на две или повече лица.

1.1.3. Независимо дали приращението по чл. 92 ЗС ще бъде разглеждано като самостоятелен придобивен способ, като презумпция или като и двете правни фигури, резултатът е един и същ – промяна в обекта на правото на собственост, доколкото земята вече не е „гола повърхност“, а върху нея като е построено или засадено, и е променен обемът на притежанието, защото не е все едно да притежаваш земя или земя, засадена с дървета, или застроена със сгради.

Правилото на чл. 92 ЗС, тъй като е универсално по своя характер, урежда както приращението, резултат от действие и на човека, така и приращенията, резултат от естествени процеси, ставащи в природата. И тъкмо затова в чл. 92 ЗС се говори за установено друго, а не за уговорено друго. Заради универсалния характер на това правило законът не съдържа изисквания построеното да е постоянна или временна постройка, да е самостоятелна сграда или да има несамостоятелен характер, включително характер на принадлежност към „главна“ сграда (вещ по смисъла на чл. 98 ЗС), колкото и правилото на чл. 98 ЗС да е спорно като приложимо въобще към недвижимите имот, но за това ще бъдат изложени съображения по-долу.

Затова разграничението между това дали построеното има характер на самостоятелна сграда, респ. обект, или представлява „допълващо застрояване“, квалифицирано в съдебната практика като принадлежност към главната вещ (самостоятелната сграда) като критерий за приложението на чл. 92 ЗС или чл. 98 ЗС в практиката на съдилищата с оглед разрешаване на въпроса кому принадлежат сградите и постройките, които нямат самостоятелен характер, не почива нито на буквата, нито на разума на закона.

1.1.4. Сместването на чисто правни правила, които касаят придобивни способности, каквито са правилата на чл. 92 – 98 ЗС, и правно-техническите изисквания към застрояването, уредени в главата 3-та, раздел IV-VIII ЗУТ, е породило противоречива практика, като е извело различни основания за изключване или включване в действието на приращението по чл. 92 ЗС на сгради и постройки не съобразно собствеността върху терена и „установеното друго“ (най-често учредено право на строеж в полза на трети лица, но не е задължително), а съобразно правно-техническите изисквания към застрояване на поземлените имоти със сгради и с характера на предназначението на сградите. Какви са сградите и дали са основно или допълващо застрояване, дали са временни или постоянни, дали са законни или не, няма отношение към действието на принципа на приращението – всички сгради са собственост на собственика на земята, освен ако не е установено друго, защото само установеното друго може да изключи действието на приращението.

1.1.5. Когато собственикът на земята, а не трето лице, сам извършва строителството, упражнява всъщност едно от правомощията на собственика – да се разпорежда с вещта фактически, като променя нейното състояние. Разгледано като част от правомощията на собственика, приращението представлява начин, чрез който се упражнява самото право на собственост, защото представлява фактическо разпореждане с вещта, чрез което се променя обема на правото на

собственост, като се разширява с онова, което се прикрепя към земята. Затова някои автори приемат, че за да бъде приращението по чл. 92 ЗС придобивен способ, предполага извършването на строителството да е извършено от трето лице, различно от собственика, защото само в този случай според тях приращението като придобивен способ пораждало правно действие, изразяващо се в придобиване на една изначално чужда движима вещ, каквито няма съмнение са материалите за построяване на сградата и само в този случай собственикът на земята придобива нещо ново, което не му принадлежи - построеното². Това разбиране е лишено от практическо значение на плоскостта на вещното право, защото чл. 92 ЗС, за разлика от стария ЗИСС, не прави разлика кой е извършил строителството – дали собственика, или трето лице. Това има значение за облигационните отношения, които биха възникнали между собственика на земята и този, който извършва постройката, а във вещните отношения собственикът на земята ще е собственик на всичко, независимо кой го е извършил. И понеже правото на собственост като всяко право, има свой обект, а обект на правото на собственост са принципно вещите, които са част от материалния свят заради качеството си телесност, при извършване на строителство върху поземлен имот, който има своя „телесност“ и представлява част от земната повърхност, определена съобразно границите на правото на собственост (чл. 26, ал. 2 ЗКИР и § 5, т. 2 от ДР на ЗУТ), се променя обектът на правото на собственост чрез промяна на „телесността“ на вещта – от поземлен имот в поземлен имот със сграда, постройка и пр. При всички случаи и когато собственикът сам извършва постройката, се касае за придобиване на собственост, защото от собственик на поземлен имот лицето става собственик на поземлен имот и постройка, което право на собственост върху променения обект е различно и от правна и от икономическа гледна точка. Промяната в обема на обекта на правото на собственост при всички случаи води до придобиване на право, различно от първоначално притежаваното и това променено право вече е обект на правото на собственост, а това има значение както за правата, така и за задълженията на собственика на видоизменената собственост³.

1.1.6. В заключение намираме, че чл. 92 ЗС намира приложение като придобивен способ и когато собственикът на земята сам строи, и когато трето лице извършва строителството без да е установено друго, което му дава право да строи върху чужда земя. Правилото на чл. 92 ЗС намира приложение и по

² Петров, В., Марков, М. – *Вещно право*. София: Сиби, 2005 г., с. 166

³ В предмета на настоящото изложение не се включва въпросът за правото на собственост и неговата цена, който въпрос е изключително важен с оглед съотношението в стойностите между земята и построеното върху нея при уреждане на облигационните отношения между собственика и подобрителя

отношение на самостоятелните сгради, и по отношение на несамостоятелните сгради, означавани в съдебната практика като „принадлежност“, което е понятие правно по смисъла на чл. 98 ЗС или като „сгради на допълващото застрояване“, което пък е правно-техническо понятие и има отношение към начина на застрояване на поземлените имот и предназначението на сградите, а не по отношение на собствеността на главната вещ, което с оглед правно-техническите термини в ЗУТ, трябва да е сградата на основното застрояване. Видът на сградата, респ. постройки, строежи и пр. (съобразно това на какъв етап се намира построеното), не е определящ за настъпване на резултата от действието на приращението, какъвто единствен резултат е придобиване на право на собственост от собственика на земята. Единственото, което може да изключи действието на приращението, е „установеното друго“, което винаги е само и единствено право на собственост на трето лице върху сградите, независимо дали това право е придобито в резултат на постигнато съгласие със собственика на земята, дали е придобито на оригинално основание, напр. придобито по давност, или е по силата на административен акт, каквито правилата например се съдържаха в ЗТСУ (отм.) и ЗПИНМ (отм.), или дори ex lege, каквито множество закони има в периода след 1944 г..

1.2. За правилото на чл. 97 и чл. 98 ЗС и защо те са приложими само за движими вещи.

1.2.1. Правото на следване на принадлежността към главната вещ, освен ако не е постановено или уговорено друго, не съществува в ЗИСС (отм.), подобно правило няма и в Италианския граждански кодекс от 1865 г., от който главно е взаймствана уредбата в ЗИСС (отм.). Това правило се появява за първи път в Закона за собствеността от 1951 г. Видно от мотивите към законопроекта за собствеността при изработването му е използван Гражданския кодекс на РСФСР от 1922 г., заедно с измененията към 1950 г., както и Гражданския кодекс на Чехословашката република⁴.

Действително при прочита на чл. 25 от Гражданския кодекс на РСФСР от 1922 г., съгласно който: *„Чл. 25. Принадлежността е вещ, предназначена да служи на основната вещ и свързана с нея чрез обща икономическа цел. Собствеността следва съдбата на главната вещ, освен ако не е предвидено друго изрично в договора или от закона.“* се установява, че правилото на чл. 98 ЗС пряко възпроизвежда чл. 25 от ГК на РСФСР.

От оригиналния текст на чл. 25 от ГК на РСФСР става ясно, че това правило касае само движимите вещи, доколкото с чл. 21 изрично е посочено, че делението

⁴ Публикувани в стенографски дневници на I НС – IV

на вещите на движими и недвижими е изпразнено от съдържание, доколкото недвижимите имоти са собственост на Държавата и върху тях гражданите имат право на ползване.

1.2.2. Правилото на чл. 98 ЗС се намира систематически в раздел 5 от Глава VIII от ЗС – преработване и присъединяване, които изначално са способи за придобиване на движими вещи. Като способи за придобиване само на движими вещи „преработването“ и „присъединяването“ се разглеждат и в старата ни литература⁵. Преработването по чл. 97 ЗС се разглежда като придобивен способ по отношение на недвижими имот едва в по-ново време. Така: **Решение № 50003 от 03.04.2025 г. по гр. д. № 3040 / 2022 г. на ВКС, II ГО, Решение № 289 от 15.05.2024 г. по гр. д. № 178 / 2023 г. на ВКС, II ГО** и др., както и от някои от по-новите автори в теорията⁶. Разбирането, че чл. 97 ЗС е приложим по отношение на недвижимите имоти, при което се приема, че пристроеното и надстроеното, ако няма самостоятелен характер, се присъединява към сградата – обекта, към който е извършено пристрояването или надстрояването, ни се струва доста спорно и в разрез с пределно ясното правило на чл. 92 ЗС. Независимо, че подобно тълкуване разрешава възникнали практически въпроси в случаите на надвишаване обема на учреденото право на строеж, като приема, че онова „в повече“, ако няма самостоятелен характер, се присъединява към вече съществуващото построено, като става част от главната вещ, то е много деморализиращо, защото допуска по дефиниция възможност за неизпълнение на задължения от страна на суперфициаря, който е длъжен да се ограничи в обема на учреденото му право на строеж и като надхвърля обема на учреденото му право пряко посяга върху правото на собственост на собственика на земята, което е абсолютно по своя характер и противопоставимо на правото на строеж на суперфициаря.

Правилото на чл. 98 ЗС според нас касае само движими вещи не само заради систематическото си място, а и заради това, че принадлежността по дефиниция е вещ, която независимо, че следва съдбата на главната вещ, е самостоятелна вещ и като такава може да бъде обект на самостоятелно придобиване. При това положение разбирането за приложението на чл. 98 ЗС и то само по отношение на недвижими имоти, които имат характер на „допълващо застрояване“, възприемани като недвижими вещи – принадлежности, които

⁵ **Венедиков, П** – Система на българското вещно право. София: ИК „Проф. Петко Венедиков“, 2005 г., отдел 4, § 47, с. 453-456; **Хинов, М.** - Закон за имуществата, собствеността и сервитутите. Текстове, законодателни материали и пълен сборник на съдебната практика от влизането на закона в сила до 31. декември 1939 г., Карнобат: 1940 г., с. 244; **Ричи, Фр.** – Имуществата, собствеността и нейните видоизменения. Стара Загора: Печатница и книговерница „Светлина“, 1925 г., с. 165 и сл.

⁶ **Ставру, С.** – Въпроси на българското вещно право. София: Феня, , 2008, с. 675

следват прехвърлянето на главната вещ (сграда или самостоятелен обект в сграда), не може да бъде споделено.

1.2.3. Впрочем и в сравнителноправен аспект – и в действащия Италиански граждански кодекс, и в Германския граждански кодекс, правото на следване на принадлежността към главната вещ касае само движими вещи, а не недвижими имоти, като правилото на § 97 от Германския граждански кодекс изрично предвижда:

(1) Принадлежностите са движими вещи, които, без да са неразделна част от основната вещ, са предназначени да служат на икономическата цел на основната вещ и са пространствено свързани с нея по начин, съответстващ на тази цел.

1.2.4. В доктрината също се приема, че принадлежността е самостоятелна вещ, която е предназначена да обслужва друга без съмнение главна вещ, като служи за осъществяване на стопанското предназначение на главната вещ⁷.

1.2.5. Тъкмо защото принадлежността е самостоятелна вещ, разпоредбата на чл. 98 ЗС може да се разглежда като придобивно основание за придобиване на принадлежността, когато например тя не е описана в договора за прехвърляне на главната вещ. В този случай приобретателят на главната вещ придобива и вещта – принадлежност, независимо, че тя не е станала предмет на договора, освен ако страните изрично са предвидили друго – че вещта принадлежност няма да се прехвърля заедно с главната вещ. Разпоредбата на чл. 98 ЗС няма съмнение, че е и оборима презумпция, която улеснява доказването в случаите, в които вещта-принадлежност не е предмет на придобивния акт.

Като всяка презумпция, и тази се състои от презумпционна предпоставка – да съществуват две вещи – главна и принадлежност (служеща) и да е осъществено придобивно основание по отношение на главната вещ, и презумиран факт – обект на придобивното основание е и служещата вещ (например защото съгласието на страните макар и мълчаливо го включва като част от договора). Това предположение се основава на икономическата логика – за прехвърлителя няма интерес да задържи само принадлежността, доколкото тя няма самостоятелно икономическо предназначение, а за приобретателя тя е необходима за пълноценното служене с главната вещ.

В заключение считаме, че разпоредбата на чл. 98 ЗС се отнася само за движими вещи, а не за недвижими имоти.

⁷ Таджер, В. – Гражданско право на НРБ, София: Софи-Р, 2001 г., с. 294, Павлова, М. – Гражданско право – Обща част, София: Софи-Р, 2002 г., с. 397, Стоянов, В. - Чия собственост са изградените в поземления имот елементи на вертикалната планировка, които не са самостоятелен обект на правото на собственост, Сп. „Собственост и право“, 2026 г., кн. 5

1.2.6. В отменения ЗИСС е бил възприет различен подход. При него няма уредба на вещите принадлежности, а вместо това са уредени „недвижими имущества по назначение“ в чл. 8⁸ и чл. 9⁹ от ЗИСС.

1.2.7. Правилото на чл. 98 ЗС изначално е неприложимо за недвижими имоти. То обаче се използва, за да се обясни съдбата на прехвърляните мазета, тавани и други сервиси, когато същите не са описани в прехвърлителния акт и се поставя под съмнение дали те са прехвърлени заедно с апартамента или не. В съдебната практиката се приема, че мазетата и таваните, понеже са принадлежност на главната вещ – апартамент или друг обект, дори и да не бъдат описани в прехвърлителен акт, се прехвърлят заедно с прехвърляния главен обект, както в примера е апартаментът. Правното разрешение за настъпване на прехвърлителния ефект по отношение на неописаните в прехвърлителния акт мазета и тавани е правилен, но не се извежда от правилото на чл. 98 ЗС, а от правилото на чл. 37 ЗС, което урежда тавана и зимника като „придадени“, а не като „принадлежащи“ към етажи или части от етажи. Разликата между чл. 37 и чл. 98 ЗС не е случайна. Чл. 98 ЗС урежда правото на следване на една самостоятелна вещ (принадлежност), която обслужва икономически главната вещ съобразно нейното предназначение, независимо, че самата принадлежност е самостоятелна вещ и може да се прехвърля самостоятелно. Докато чл. 37 ЗС урежда какво се включва в самостоятелните обекти (етажи или части от етажи), като изрично посочва, че към тези самостоятелни обекти са придадени (точно към конкретен етаж или част от етаж) помещения в тавана или зимника. Казано иначе помещенията (таваните и мазетата) по силата на закона са част от самия обект (това означава придадени към обекта), но законът допуска физически те да не се намират на етаж и на частта от етаж, в който е самостоятелни обект, а да се намират като помещения в таванския или зимничния етаж. Затова при таваните и мазетата няма право на следване на главната вещ и вещ принадлежност, каквото следване е уредено в чл. 98 ЗС, а придобиването на тавана и мазето при придобиване на обект в режим на етажна собственост се дължи на това, че самият таван и мазе е част от самия обект (апартамент) без да има самостоятелен характер.

Казано иначе, тавана и мазето не са вещ-принадлежност, независимо, че обслужват ползването на главния обект в режим на етажна собственост, защото по силата на закона нямат характер на самостоятелна вещ и поради това не могат

⁸ Законодателят, приемайки ЗИСС, се е придържал към романската традиция, доколкото нито в Наполеоновия кодекс, нито в Гражданския кодекс на Кралство Италия от 1865 г. е имало уредба на принадлежностите

⁹ срв. чл. 8 ЗИСС и § 98 от BGB

и да бъдат обект на самостоятелно прехвърляне за разлика от вещите принадлежности, които могат да бъдат прехвърляни самостоятелно¹⁰.

Затова в чл. 37 ЗС не е предвидена възможност при прехвърляне на етаж или част от етаж да се уговори, че мазето или тавана са изключени от прехвърлянето, а дори и да се уговори това, предвид императивния характер на разпоредбата на чл. 37 ЗС, мазето и таванът пак ще бъдат включени в обема на прехвърлените права, защото просто са част от самия обект, независимо че физически може да се намират не в него, а в зимничния или таванския етаж. На правилото, уредено в чл. 37 ЗС, кореспондират всички правно-технически правила, уредени в действащото българско законодателство от приемането на ЗС до днес, които уреждат от какво трябва да се състоят жилищата като етажи или части от етажи¹¹.

1.2.8. Помещенията, представляващи обща част по смисъла на чл. 38 ЗС (помещения за инсталации, за портierer, които най-често са общи по предназначението си, служат за общо ползване на всички етажни собственици), са неделими по силата на закона – чл. 38, ал. 3 ЗС, поради което и не могат да са предмет на прехвърляне (сделки, давност и пр.) отделно от притежанието на самостоятелния обект в сградата (в този смисъл ТР № 34/1983 г. на ОСГК на ВС). При прехвърляне на самостоятелния обект те следват съдбата на обекта, независимо дали в прехвърлителния акт е посочено, че се прехвърля заедно с дела от общите части на сградата или не. Правото на следване на дела от общите части следва от правилото на чл. 40 ЗС и от законовоуреденото задължително съпритежание по чл. 38, ал. 1 ЗС на вещите, които по естеството или по предназначение служат за общо ползване.

1.3. Съществува ли конкуренция между презумпциите по чл. 92 и по чл. 98 ЗС?

От анализа на противоречивата съдебната практика, довела до образуване на настоящото тълкувателно дело, изглежда като че да съществува според практиката на ВКС конкуренция между приращението по чл. 92 ЗС, разглеждано

¹⁰ Възможността да се придобиват мазета и тавани самостоятелно, но при условие, че се придобиват от етажен собственик и на етажния собственик, който извършва прехвърлянето, да му остава друго складово помещение на етаж или в зимничен етаж, не е в разрез с посоченото, а напротив – в подкрепа на това, че и мазето, и тавана не са принадлежности, а част от обекта. Когато се извърши прехвърляне на мазе или таван от етажен собственик на етажен собственик се извършва промяна в правото на собственост на самия обект и мазето и/или тавана стават „придадени“ към обекта на приобретателя.

¹¹ Така съгласно чл. 38, ал. 1 от Строителните правила и норми за изграждане на населени места от 1959 г.: *Всяко жилище трябва да има най-малко стая за живеене, кухня или кухненски бокс, клозет, помещение за баня с тоалетна мивка и електрическа пералня, преддверие, дрешник, килер или шкаф, зимник или складово помещение.* Така също и чл. чл. 36 и чл. 40 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977 г. и Чл. 108, б. „г“ от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

като придобивен способ в полза на собственика на земята, и чл. 98 ЗС, който също се разглежда като придобивен способ по отношение на постройки или на сгради, които нямат самостоятелен характер, но в полза на собствениците на сгради или самостоятелни обекти в сгради, построени в чужда земя. Тази конкуренция е всъщност привидна. За приложението на чл. 92 ЗС (когато не е установено друго) не е необходимо съществуване въобще на придобивен акт, за да стане собственика на земята, собственик на построеното. Достатъчно е да е извършено фактическо действие построяване на сграда, за да стане собственика на земята и собственик на сградата. Чл. 98 ЗС по дефиниция предполага осъществяване на придобивно основание, практически най-често правна сделка с вещнопрехвърлителен ефект. За да се приложи презумпцията за прехвърляне на вещта принадлежност трябва да има не само сделка, но и трябва да не е уговорено нещо различно от това, което се случва обичайно – да се прехвърли самостоятелната главна вещ, заедно със самостоятелната вещ-принадлежност, която я обслужва икономически.

Така че крайният отговор е, че между двете презумпции не съществува конкуренция, тъй като предпоставките за приложението им са свършено различни и при сградите – независимо дали са основни, второстепенни, допълващи и пр. не се прилага принципът на следването, защото „следването“ е в друга посока – по отношение на земята.

1.4. Обем на правото на строеж.

1.4.1. Правото на строеж като самостоятелно вещно право за първи път у нас е уредено в Закона за собствеността.

Възможността да се придобие право на собственост върху сграда отделно от собствеността върху земята по договор със собственика на земята, макар относително разпространена у нас след първата световна война, не е имала изрична уредба в ЗИСС. Възможността собственикът да предостави другиму право да построи сграда в неговия имот (т.нар. в практиката „суперфиция“) се е извеждала от разпоредба на чл. 78 от ЗИСС.

Съгласно чл. 63, ал. 1 от ЗС собственикът може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката.

Тази разпоредба съдържа двете основни правомощия на носителя на правото на строеж: правото *да построи сграда* върху чужда земя, и правото *да притежава в собственост построената* в чужда земя *сграда*.

Двете правомощия имат абсолютен, вещноправен характер – на тях съответстват задълженията на всички други правни субекти, в това число и

собственика на земята, да се въздържат от действия, които пречат на носителя на правото на строеж да упражнява правата си.

1.4.2. Правното положение на собственика на земята, като пасивен субект във вещно-правното правоотношение, е различно от правното положение на всички други лица.

Както за всички трети лица, така и за собственика на земята се поражда задължение да се въздържа от действия, препятстващи суперфициаря при упражняване на учреденото му право на строеж. За разлика от всички трети лица, обаче, собственикът на земята трябва да търпи и ограничение на собственото си право на собственост върху земята. Понеже правото на собственост на собственика на земята също е абсолютно по своя характер, ограниченията на правото му вследствие на учредено право на строеж могат да са само такива, каквито са уговорени между него и суперфициаря, а при липса на уговорка такива, каквито законът предписва (чл. 64 ЗС). На правото на суперфициаря да ползва земята съобразно предназначението на собствената му сграда стои задължението на собственика да търпи извършване на действия върху собствения му терен. На правото пък на собственика на земята да упражнява правото си на собственост на земята съответства задължението на суперфициаря да ограничи ползването върху земята, в която е построена собствената му сграда само до такова ползване, което е свързано с предназначението на сградата. Казано иначе правото на ползване по чл. 64 ЗС разрешава въпроса за правата и задълженията на собственика на земята и собственика на сградата по отношение на земята, която поради естеството на съществуващите права на собственост върху два самостоятелни обекта – земята и построената върху нея сграда, се намират в известно „напрежение“. Тази колизия между правата на ползване на собственика на земята и собственика на сградата по отношение на ползването на земята се решава като страните договорят предварително начина на ползване на земята след построяване на сградата, а при липса на уговорка – по правилата на чл. 64 ЗС.

1.4.3. Правото на суперфициаря, ако не е уговорено друго, се разпростира до тази част от терена, която е необходима за ползването на собствената му сграда съобразно предназначението ѝ (чл. 64 ЗС). Понеже правото на собственост на собственика на земята също е абсолютно по характера си, суперфициарят, освен че трябва да се въздържа от действия, препятстващи упражняване на правото на собственост на собственика на земята, трябва да упражнява и правото си на собственост върху сградата, в съответствие с правилото на чл. 64 ЗС, освен ако не е уговорено друго между него и собственика на земята. Правилото на чл. 64 ЗС е формулирано като право на суперфициаря относно ползването на земята, върху

която се намира собствената му сграда. Всъщност чл. 64 ЗС урежда съотношението между правото на ползване на суперфициаря върху земята, върху която е построена сградата му, респ. обект, и правото на собственика на земята да упражнява правомощието си владение и ползване. Понеже правото на строеж на суперфициаря и правото на собственика на земята имат един и същ обект – земята, върху която е построена сградата, неминуемо заради разделното притежание на земята и сградата, земята трябва да се ползва съвместно.

Съгласно чл. 64 ЗС собственикът на сградата може да ползва земята, върху която е построена само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение. Затова колко и каква част от терена може да се ползва от собственика на сградата при липса на изрична уговорка, зависи от предназначението на сградата, а не от предназначението на терена. Затова ако сградата е жилищна, собственикът на сградата ще има право да има достъп до сградата си, за да може да влиза и излиза в собствения си обект, ще може да доказва с превозни средства мебели, вещи и пр., но няма да може да изгражда съоръжения, да прави паркинги, детски площадки, басейни и пр. Предназначението на терена – дали той ще е градина, дали ще е детска площадка, дали ще е спортно игрище или басейн, се определя от собственика на терена съобразно градоустройствените изисквания. Собственикът на земята може да използва земята върху която е изградена постройка на трето лице свободно при ограничението да не пречи на собственика на сградата да ползва терена съобразно предназначението на сградата.

1.4.4. Чл. 64 ЗС обаче допуска между собственика на земята и собственика на сградата да се уговори друго. Когато е уговорено между собственика на земята и суперфициаря начина на ползване на земята и това, което е изградено върху нея, вън от постройката на суперфициаря, в отношенията между страните важи уговорения начин на ползване.

Това важи не само когато собственикът на земята е учредил право на строеж на едно или повече лица, но и в случаите, в които самият собственик на земята е изградил сграда и впоследствие е прехвърли етажи или части от етажи на трети лица без да прехвърля идеални части от земята.

Затова ако в акта за учредяване на правото на строеж или в акта за прехвърляне на сграда или самостоятелни обекти в сграда собственикът на земята не е прехвърлил съответни идеални части от изградените в земята постройки и съоръжения, не е уговорил без да прехвърля подобни сгради и постройки, че собствениците на сградата, респ. на самостоятелните обекти в сградата могат да ги ползват, няма как тези собственици само защото постройките и съоръженията

са построени в поземлен имот, в който се намират придобитите от тях сграда или самостоятелни обекти в сграда, да ги ползват на основание чл. 64 ЗС, защото построеното в поземления имот вън от сградата на суперфициаря, е съобразно предназначението на поземления имот, а не съобразно предназначението на сградата.

2. Становище по поставения въпрос:

2.1. Доколкото противоречивата практика е формирана и по отношение на въпроса дали басейнът, изграден в дворното място, представлява обща част или не, неминуемо следва да се отговори и на въпроса: „Представлява ли басейнът обща част на етажната собственост?“.

2.1.1. Въз основа на чл. 38, ал. 1 ЗС съдебната практика и доктрината разграничава два вида общи части – такива по естеството си и такива по предназначение.

Трайно се приема от съдебната практика и правната доктрина, че общи части по естеството си са ония части, без които е невъзможно съществуването на самата сграда. (в този смисъл например **Решение № 99 от 13.01.2020 г. по гр. д. № 2789 / 2018 г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отделение**). Басейнът не представлява обща част по естеството си, тъй като сградата в режим на етажна собственост може да съществува напълно пълноценно и без него.

Дворът, извън застроената му част е сред изрично изброените в чл. 38 ЗС като обща част. Той обаче не е обща част по естеството си, а по предназначение, защото етажната собственост може да съществува и без него. Като обща част по предназначение, неговият статут би могъл да бъде променен по общо съгласие на собствениците или по разпореждане на закона /чл. 63 ЗС/ (в този смисъл: **Решение № 117 от 31.05.2016 г. по гр. д. № 5673 / 2015 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение**). Това разрешение би следвало да се приложи и по отношение на басейна в хипотезата, при която правото на собственост върху него е прехвърлено на етажните собственици, като им е учредено право на строеж и за басейна.

2.1.2. Действително чл. 38, ал. 1 ЗС посочва дворното място като обща част, но това би било така в хипотезата, при която етажните собственици са и собственици на идеални части от правото на собственост върху поземления имот, ако обаче вместо това са титуляри единствено на правото на строеж върху този имот, няма как поземления имот да бъде обща част нито по естеството си, нито по

предназначение, а вместо това само е налице общност на правото да се държи сградата в чуждия поземлен имот¹².

2.1.3. Във въпроса, предмет на тълкувателното дело, изрично е посочено, че басейнът, както и сгради и съоръжения на допълващото застрояване, не представлява самостоятелен обект на правото на собственост и съответно няма как да бъдат прехвърлени идеални части от правото на собственост върху самия басейн на отделните етажни собственици, тъй като възможността да се прехвърлят идеални части от правото на собственост върху терена, при което неминуемо ще се прехвърлят и съответните идеални части от всичко, което се намира върху терена.

2.1.4. Обстоятелството, че елементите на вертикалната планировка попадат в обхвата на понятието „прилежаща площ“ по § 1, т. 2 ЗУЕС (**Решение № 175 от 18.12.2019 г. по гр. д. № 4660 / 2018 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение**) не може да обоснове извод, че басейнът е обща част, тъй като понятието „прилежащи площи“ е дефинирано с оглед необходимостта при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията (чл. 4 от ЗУЕС). При всички случаи обаче, за да може да се постави въобще въпроса на всяка сграда, находяща се в квартал с комплексно застрояване, при което по дефиниция има две или повече сгради на комплексното застрояване, да се определи прилежащ на сградата терен, самият терен трябва да е собственост на етажните собственици, а не на трети лица. Да се приеме обратното, че независимо, че етажните собственици не притежават съответните идеални части от терена, може на сградата, в която се намират обектите им, да се определи прилежаща част тъй като независимо от волята на собственика на земята по предвидения в чл. 4, ал. 2 и 3 ЗУЕС изцяло административен ред, означава да се посегне по недопустим начин на правото на собственост на собственика на терена, което е абсолютно по своя характер и не може да бъде ограничавано, освен в предвидените от закона случаи. ЗУТ не допуска тъй като независимо от волята на собственика на земята да се извършват каквито и да било регулационни процедури и да се обособяват самостоятелни урегулирани поземлени имоти от притежавания от собственика поземлен имот (арг. от чл. 131, ал. 1 ЗУТ).

Съгласно § 5, т. 24 от ЗУТ: *„Преструктуриране на жилищни комплекси, на промишлени, курортни, туристически и други селищни образувания“*

¹² Вж. в този смисъл: **Венедиков, П.** – *Суперфиция и собственост върху постройка в чуждо място*: В: **Венедиков, П.** – *Избрани статии, ИК. „Петко Венедиков“, София, 2024 г., с. 106*

представлява промяна на тяхната структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на подробен устройствен план. А според § 5, т. 23 „Комплексно“ е застрояването в големи урегулирани поземлени имоти на групи от сгради, които се разполагат свободно стоящи или допрени една до друга.

Въз основа на тази нормативна уредба може да бъде направен извод, че понятието „прилежащи площи“ е дефинирано с оглед необходимостта му за приложение на устройствените закони, с оглед стремежът всяка сграда да бъде обособена в самостоятелен поземлен имот, а при невъзможност това да се осъществи – да се определят части от поземления имот за всяка етажна собственост, за които части да се определи начинът и контролът по поддържането и използването им от съответната етажна собственост. Но понятието „прилежащи площи“ няма отношение към въпроса за собствеността на имота и на всичко, което е трайно прикрепено към него. Точно обратното, определянето на прилежащи площи по необходимост включва невъзможност да бъде прокарана граница относно правото на собственост. Единствено целият поземлен имот е обект на правото на собственост, тъй като границите на правото се определят от придобивното основание, а не от последващи действия на административни органи по определяне на предназначението на отделни части от поземления имот. Вместо това етажните собственици, ако не са собственици на поземления имот, ще притежават в общност само право на строеж върху терена.

Ето защо басейнът, респ. другите сгради и съоръжения няма как да представляват обща част по смисъла на чл. 38, ал. 1 ЗС, когато самият поземлен имот не е собственост на етажните собственици, поради което и самият терен не е обща част.

2.2. Представлява ли принадлежност басейнът, респ. елементи на вертикалната планировка (сгради и съоръжения на допълващото застрояване) към съответната жилищна, ваканционна и пр. сграда?

2.2.1. В част от практиката на ВКС се приема, че когато в едно дворно място е изграден самостоятелен обект на правото на собственост /например жилищна сграда/, други несамостоятелни постройки, които имат обслужващи функции /складове, навеси, бараки, външни тоалетни и др./ следват по правилото на чл.98 собствеността на главната вещ, която е сградата, а не земята. В тези случаи принципът на приращението по чл.92 ЗС е изключен – решение № 137 от 17.08.2010 г. на ВКС по гр. д. № 3954/2008 г., II г. о., решение № 100 от 25.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4966/2013 г., I г. о., решение № 295 от 19.12.2014 г. на ВКС

по гр. д. № 4415/2014 г., I г. о., решение № 96 от 1.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 1116/2015 г., II г. о. и др.

2.2.2. Тази практика няма как да бъде споделена, защото всички тези постройки, независимо дали са самостоятелни или не, представляват вещи. Макар и да са определени като „несамостоятелни“¹³, това определение се отнася до функционалната им определеност, а не до тяхната обособимост като отделни вещи. В практиката на ВКС се допуска смесване на правно-техническото понятие „допълващо застрояване“ по чл. 41 ЗУТ и „несамостоятелни постройки“, каквото нормативно понятие няма и няма как да има, защото в материалния свят е всяка постройка, която има качеството телесност, независимо какво е нейното предназначение. При всички случаи няма знак на равенство между допълващо застрояване и самостоятелни постройки, тъй като в допълващо застрояване са включени стопански, обслужващи, второстепенни постройки, които при всички случаи са самостоятелни постройки, независимо, че предназначението им е свързано с обслужване на една главна сграда. И тъкмо защото са самостоятелни постройки, за тях е необходимо издаване на самостоятелно разрешение и на виза, а площта им при всички случаи се включва в показателите на подробния устройствен план за застрояване на съответния урегулиран поземлен имот (чл. 41, ал. 3 ЗУТ).

Вече беше посочено по-горе (т. 1.1 от настоящото становище), че принципът на приращението включва всичко изградено върху земята, освен ако не е установено друго, респ. в разглежданите в практиката случаи уговорено друго (чл. 92 ЗС), независимо от характера на постройката – главна или второстепенна, от това от какви материали е изградена, дали има временен или постоянен характер и пр.

2.2.3. В разглежданите в практиката на ВКС случаи, довели до инициране на тълкувателно дело, басейнът е прикрепен към земята, но за него не е учредено право на строеж, затова басейнът при всички случаи е приращение към земята с оглед правилото на чл. 92 ЗС. Не може при прехвърляне на самостоятелни обекти в сградата, да се презумира съгласие на собственика на земята да се учреди, респ. да прехвърли право на строеж или право на собственост върху обекти, различни от самостоятелния обект и прилежащите към него общи части на сградата в режим на етажна собственост, за които изрично е постигнато съгласие. За да бъде обща част басейнът (когато етажните собственици не са собственици и на земята), басейнът първо трябва да бъде обособен от поземления имот като самостоятелна

¹³ В практиката на ВКС неправилно се приравняват самостоятелни вещи с постройки на допълващото застрояване.

вещ, независимо дали ще бъде чрез учредяване на право на строеж или чрез последващо прехвърляне на басейна като самостоятелен обект на правото на собственост. Разликата между басейна и общите части е, че последните се „прирастват“ към самостоятелния обект в сградата и независимо дали са посочени или не в прехвърлителния акт, те се прехвърлят винаги заедно със самостоятелния обект, докато басейнът е част от земната повърхност, тъй като е трайно прикрепен към нея, и представлява заедно със земната повърхност недвижим имот съгласно чл. 110 ЗС, докато не настъпят основания за възникване на отделна собственост между земята и това, което е трайно прикрепено към нея.

В разглежданите случаи по дефиниция се приема, че басейнът не е самостоятелен обект на правото на собственост, което означава, че той не е самостоятелна вещ, поради което и не може да представлява вещ-принадлежност към друга главна вещ, тъй като принципът на присъединяването по чл. 98 ЗС предполага съществуването на две вещи – една главна и една вещ принадлежност, които сами по себе си имат самостоятелно съществуване и могат да са самостоятелен обект на правото на собственост. Подробни съображения за присъединяването като придобивен способ са изложени по-горе в т. 1.2. от настоящото становище.

Ето защо басейнът¹⁴ не може да бъде „присъединен“ към сградата в режим на етажна собственост, а е собственост на собственика на земята независимо дали това са етажните собственици или трето лице.

2.3. За правото на етажните собственици да ползват басейна по чл. 64 ЗС

2.3.1. Противоречивата практика на различни състави на ВКС е провокирана не от въпроса кому принадлежи правото на собственост върху това, което е построено върху земята, извън обема на учреденото или прехвърленото право на строеж (собственост), а от необходимостта да се даде разумно и справедливо разрешение на възникналите в практиката противоречия между етажни собственици в сгради, които се намират в терени с комплексно застрояване и върху които са изградени обекти като басейни, тенис кортове, спортни площадки и пр. относно ползването от етажните собственици именно на тези съоръжения.

2.3.2. Доколкото суперфициарят има самостоятелни права върху поземления имот, а именно – правото да ползва имота, доколкото това е необходимо за ползването на постройката (в случая самостоятелния обект в

¹⁴ Навсякъде, където става въпрос за басейн в настоящото изложение, се имат предвид и елементите на вертикалната планировка, сгради и съоръжения на допълващото застрояване така, както са дефинирани в практиката на ВКС.

сградата в режим на етажна собственост) по чл. 64 ЗС, следва да бъде извършен самостоятелен анализ на въпроса дали суперфициарят има право да ползва басейна на основание чл. 64 ЗС. Вярно е, че елементите на допълващото застрояване изграждат цялостния облик на комплекса и оказват влияние при формирането на цената на самостоятелните обекти в него, защото една е цената на един напр. апартамент, който се намира в сграда в режим на етажна собственост на шумен столичен булевард, друга ще бъде цената на един апартамент, находящ се в комплекс с инфраструктура, която включва басейни, тенис кортове, спорни площадки и пр. и съвсем различна ще е цената, намираща се в покрайнините на даден град, ползващ се с лоша слава на опасно място за живеене. Няма съмнение, че местонахождението на имотите съобразно това в кой град се намират, в кой квартал се намират и каква комуникация има до тях, има ли болници, има ли училища и пр. влияе на цената на конкретния недвижим имот. Това обаче не означава, че собствениците на самостоятелни обекти на основание правото си по чл. 64 ЗС могат да ползват всички обекти на инфраструктурата без да са собственици на поземления имот, защото ограничението на тяхното ползване е до предназначението на сградата и когато придобиват обект в сграда, освен ако изрично не е уговорено, те не придобиват собственост нито върху басейните, нито върху останалите обекти и съоръжения на структурата в поземления имот, освен в екзотичната хипотеза да са си купили обект в сграда с предназначение: „Спортно-технически плувен комплекс“. И след като предназначението на сградата е жилищна или вилна, очевидно е, че всяка сграда може да бъде и без басейн, и без тенис корт и пр., затова и етажните собственици могат да ползват всичко, което касае предназначението на сградата, но не и онова, което е предназначение на самия поземлен имот, което се дава от собственика-инвеститор, който най-често е и търговец, който се занимава именно с това – управление и стопанисване на жилищни и/или ваканционни комплекси и това е неговата самостоятелна стопанска дейност, при която носи отговорност за всички вреди, причинени на трети лица от изградените върху неговия имот сгради и съоръжения на основание чл. 50 ЗЗД.

2.3.3. Затова собствениците на самостоятелни обекти в сграда ще могат да ползват сградите и съоръженията в комплекса, вън от възможността да ползват частта от терена, която е необходима за ползването на сградите им, респ. обектите им, съобразно предназначението при реда и условията, уредени от собственика на земята, чиято собственост са и съоръженията и постройките по силата на чл. 92 ЗС.

2.3.4. Само за пълнота на изложението следва да се посочи, че съвременното ни вещно право не познава т.нар. пълна суперфиция (при която обемът на правото на строеж е зависело от застроителния план), която е давала законова възможност на суперфициаря да ползва и цялата незастроена част от земята. Така съгласно чл. 15, ал. 3 ЗС (отм.) правото на строеж върху държавна земя включва и ползването на незастроената част от земята. Подобно правило към днешна дата не съществува и по отношение на държавните и общинските земи, тъй като чл. 15 ЗС е въобще отменен в цялост.

3. Отговор на поставения въпрос:

С оглед възприетите по-горе в настоящото становище разбирания, че:

3.1. За да породи действие приращението по чл. 92 ЗС и собственикът на земята да стане собственик на всичко, което е трайно прикрепено към земята, е без значение дали сградите са главни или второстепенни, на основно или допълващо застрояване, самостоятелни или не.

3.2. Че единственото, което може да изключи приращението е „установеното друго“, което може да е уговорено между собственика на земята и суперфициарят (каквито са най-честите житейски случаи) или да бъде в резултат на самостоятелно придобиване на разделна собственост върху земята и сградата, отделно от земята, например по давност.

3.3. От анализа на правилото на чл. 98 ЗС, неговият исторически произход и сравнителноправни аналози, се установява, че чл. 98 ЗС урежда придобиване на движими, а не на недвижими вещи. И понеже придобивните способности също са *numerus clausus*, няма как институт, приложим за движимите вещи, да бъде приспособяван към придобиване на недвижими имоти, за да се обоснове несъществуващо право на следване на „второстепенните постройки“ към постройката на основното застрояване в разрез с основни принципи на вещното право, каквито са приращението по чл. 92 ЗС, явяващ се и основна гаранция за защита на абсолютното право на собственост, каквото несъмнено е и правото на собственост на собственика на земята.

3.4. Съгласно чл. 38, ал. 1 ЗС земята е обща част на всички етажни собственици само когато е придобита от тях, но не и когато етажните собственици притежават само право на строеж върху земята. В този случай се касае за притежание на правото по чл. 64 ЗС от всички етажни собственици.

3.5. Когато етажните собственици притежават само право на строеж, респ. право на собственост върху сграда, респ. самостоятелни обекти в сграда, ползването на терена става по правилата на чл. 64 ЗС. Затова ползването на терена

се ограничава до тази част от него, която е необходима за използване на постройката, съобразно предназначението на постройката, а не предназначението на терена.

3.6. Възможността етажните собственици да ползват частта от терена, въвн от необходимото за ползване на постройката, може да стане само въз основа на акта, с който му е отстъпено правото и по никакъв друг начин (чл. 64 ЗС). Това е и същностната разлика между приращението по чл. 92 ЗС, където законът предвижда за изключването му да е установено „друго“, което друго може да бъде придобивен акт или давност, докато ползването на земята от суперфициаря въвн от необходимото за ползване на сградата може да стане само въз основа на акт, сключен със собственика на земята¹⁵. Това е така, тъй като правото на собственост на собственика на земята се ограничава с учреденото право на строеж по негова воля и по отношение на коя част от терена и в какъв обем да бъде учредено зависи от него, което от своя страна води до ограничаване на правото на собственика на земята да ползва терена си. Това ограничение на ползването на земята за собственика на земята е до границата на ползване, което може да упражняват собствениците на сградата, респ. на самостоятелни обекти в сграда. И именно за това само при уговорено друго между собствениците на сграда, респ. самостоятелни обекти в сграда, и собственика на земята може да се ползва например целия терен или част от него, както и изградените в поземления имот постройки и други съоръжения, за които не е учредено право на строеж. Правото по чл. 64 ЗС не е идентично на правото на ползване по чл. 56 ЗС, защото за разлика от него не е *intuitu personae* и не се погасява със смъртта на собственика на сградата, респ. самостоятелни обекти, а е наследимо и прехвърлимо такова, каквото е възникнало към момента на учредяването, но винаги заедно със сградата, респ. самостоятелния обект в сграда, на което правото по чл. 64 ЗС принадлежи.

Казано иначе, правилото на чл. 64 ЗС дава изключително голяма възможност при възникване на разделна собственост между земята и сградата, респ. самостоятелните обектив в сграда, страните да договорят изрично как ще ползват заедно земята без притеснение, че това право ще бъде погасено, защото самото право следва правото на собственост върху сградата, респ. самостоятелния обект такова, каквото е уговорено първоначално.

¹⁵ В настоящото изложение не се засяга въпросът за придобиване по давност от страна на суперфициаря на право на собственост върху терена, в който е построил сграда, а се разглежда единствено възможността за ползването по чл. 64 ЗС, което не може да бъде придобивано по никакъв друг начин.

С оглед изложеното отговорът на поставения въпрос следва да бъде:

Когато в поземлен имот е изградена сграда, в която етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, собствеността върху 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 са собственост на собственика на земята по принципа на приращението (чл. 92 ЗС).

Подобен отговор би бил в най-голяма степен е в съответствие и с досегашната практика на върховните съдилища.

Съгласно Тълкувателно решение № 44 от 18.05.1971 г. на ОСГК на ВС сгради, които нямат самостоятелен характер, а са предназначени да обслужват други сгради или полски имоти, но са построени по време на брака между съпрузите, върху място – изключителна собственост на единия съпруг, не стават съпругеска имуществена общност, а са собственост на съпруга, на когото е мястото, защото по отношение на тези постройки важи разпоредбата на чл. 92 ЗС и следват собствеността на мястото.

Съгласно Тълкувателно решение № 5 от 18.05.2017 г. по т.д. № 5/2015 г. на ОСГК на ВКС при публична продан, когато сграда върху недвижим имот не е описана като предмет на публичната продан, при прехвърлянето на недвижимия имот, не се прехвърля правото на собственост върху сградата, тъй като чл. 92 ЗС не се прилага при публична продан, която е принудителна по характера си. На общо основание обаче, чл. 92 ЗС се прилага по отношение на несамостоятелните сгради, тъй като те не представляват самостоятелен обект на правото на собственост и се прехвърлят заедно със земята.

След като ВКС последователно поддържа в практиката си, че т.нар. несамостоятелни сгради (обслужващи/на допълващо застрояване и пр.) следват съдбата на земята на основание чл. 92 ЗС дори при публична продан, няма как в рамките на настоящото производство, ако ВКС иска да е последователен, отговорът да бъде различен.

С уважение,

STEFAN NIKOLAEV
MARCHEV

Digitally signed by STEFAN
NIKOLAEV MARCHEV
Date: 2026.10.13 13:35:30 +03'00'

АДВ. СТЕФАН МАРЧЕВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ