



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян” № 1-а, 1000 София, тел. 986-21-67, 987-55-13,
[e-mail:arch@vas.bg](mailto:arch@vas.bg)

Изх. № 817

Дата: 05.11.2025 г.

**ДО
КОМИСИЯТА ПО КОНСТИТУЦИОННИ И
ПРАВНИ ВЪПРОСИ КЪМ НАРОДНОТО
СЪБРАНИЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

СТ А Н О В И Щ Е

от
ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ,
представяван от председателя –
адв. Валя Гигова

ОТНОСНО:

**Законопроект за изменение и допълнение на
Закона за устройство на територията със
сигнатура 51-554-01-172/01.10.2025 г.**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ЧЛЕНОВЕ НА КОМИСИЯТА ПО
КОНСТИТУЦИОННИ И ПРАВНИ ВЪПРОСИ КЪМ НАРОДНОТО
СЪБРАНИЕ,**

На 01.10.2025 г. в Народното събрание бе внесен законопроект за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията със сигнатура 51-554-01-172/01.10.2025 г, с който се предвижда на паркоместата да бъде признат статут на самостоятелни обекти на правото на собственост , респективно да бъде регламентиран особен личен сервитут за ползване на паркомясто, който е наследим и прехвърлим. И макар и предложените промени да са представени от вносителите на проекта като насочени към „включване на паркоместата по действителен начин в гражданския оборот“, то Висшият адвокатски съвет счита,

че по същество заложените изменения и допълнения в ЗУТ, най-вече по начина на своето формулиране и използваните правни техники, влизат в остро противоречие с основни положения, залегнали в ЗС, ЗКИР, като едновременно с това са и несъвместими и с други текстове, съдържащи в самия ЗУТ и някои подзаконовни актове като например Наредба № РД-02-20-2 от 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии, Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

I. Представяне на общите положения, заложиени в Законопроекта за изменение и допълнение на Закона за устройството на територията

С § 1 и § 2 в правилото на чл. 37, ал. 4, т. 3 изразът „със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата" се заличава, а в чл. 43 биват отменени ал. 3 и ал. 4, като едновременно се създава нова ал. 5, която предвижда следното: “Местата за паркиране се обозначават по подходящ начин върху пода на помещението или върху терена. Не се допуска ограждане на местата за паркиране или поставяне на елементи или съоръжения по границите им, или в тях, които създават пречки за маневриране и/или за достъп до съседни места за паркиране или за връзка с общи част или с обществената транспортна инфраструктура." С §3 в наименованието на Глава дванадесета думите „право на строеж" се заменят с „ограничени вещни права", докато чрез §4 се създава нов чл. 180а със следното съдържание:

„Чл. 180а. (1) Местата за паркиране в сграда са самостоятелни обекти на собственост - недвижими вещи по смисъла на чл. 110 от Закона за собствеността.

(2) Върху местата за паркиране, които не са част от сграда, може да се учредява особен сервитут.

(3) Местата за паркиране по ал. 2 могат да бъдат разположени върху реални части от поземлен имот или в автоматизирана механична система за паркиране."

Отделно от това се правят предложения за изменение и допълнение както на допълнителните разпоредби, така и на преходните и заключителните разпоредби на ЗУТ. Промените, които се предвиждат са следните:

- В §5 от Допълнителните разпоредби се създават нови точки 87 и 88, с които се дефинират легално понятията „място за паркиране," и „особен сервитут“. Според предложените изменения „Място за паркиране" е: а) самостоятелен обект в сграда - подземен или надземен строеж, до който

е осигурен необходимият за паркиране достъп и връзка с обществената транспортна инфраструктура. б) реална част от незастроен поземлен имот или от свободна дворна площ в застроен поземлен имот, до която е осигурен необходимият за паркиране достъп и връзка с обществената транспортна инфраструктура. в) обособена за паркиране част в автоматизирана механична система, която е трайно прикрепена към земята или сградата. Според предложеното определение „особен сервитут“ е ограничено лично вещно право върху чужд имот. Собственикът на особения сервитут може свободно да се разпорежда с него без съгласие на собственика на земята. Особеният сервитут се наследява. Особеният сервитут може да се учредява за определен срок."

- Във връзка с така предложените допълнения с §6 от законопроекта се правят изменения в чл. 38, ал. 1 ЗС, като след думата „портиера“ се добавя и „площите за маневриране и достъп до гаражи и места за паркиране и връзка с обществената транспортна инфраструктура".

На последно място, със законопроекта се правят изменения и в ПРЗ на ЗУТ, като се предвижда обратно действие на така предложените изменения и допълнения, като §7 изрично предвижда, че „този закон се прилага за местата за паркиране, придобити до влизането му в сила с актове в предвидената от закона форма, с изключение на тези, които са обявени за недействителни с влязло в сила съдебно решение“. В ал. 2 и ал. 3 се казва, че „Местата за паркиране в сграда, придобити като принадлежност към самостоятелни обекти в сграда до влизане в сила на този закон, придобиват статут на самостоятелни обекти в сграда, а местата за паркиране в сгради, въведени в експлоатация до влизане в сила на този закон, се нанасят в кадастралната карта и кадастралните регистри като самостоятелни обекти в сграда по искане на собственика на сградата или на един или няколко от собствениците на самостоятелни обекти в сграда етажна собственост.

Според §8 от проекта в срок от три месеца от обнародване на този закон Министерът на регионалното развитие и благоустройството изменя наредбата по чл. 31 от Закона за кадастъра и имотния регистър за определяне начина на отразяване в кадастралната карта и кадастралните регистри на местата за паркиране, предмет на особен сервитут. Предвижда се предложеният проект на ЗИД ЗУТ да влезе в сила три месеца след обнародването му.

II. Становище по законопроекта за изменение и допълнение на Закона за устройството на територията

Така предложеният законопроект за изменение и допълнение на ЗУТ не е нов, а преповтаря до степен на почти пълна идентичност законопроекта за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията със сигнатура 554-01-29 от 11/02/2015 г.¹, който по-късно е включен в Обединен в законопроект², изготвен по реда на ПОДНС със сигнатура 553-04-25 и дата на постъпване 05/06/2015. В основата на тези проекти са предложения, внесени официално от Нотариалната камара в Министерския съвет на 42-то НС през юни 2014 г., които обаче не можаха да стигнат до пленарната зала поради преждевременното разпускане НС.

1. Предлагащите промени предвиждат известна двойственост в уредбата на паркоместата с оглед на това дали местата за паркиране се намират върху в помещение за паркоместа или върху съоръжение (строеж) върху земната повърхност, или същите са върху самия терен, сграда или в автоматизирани механични системи и не е налице изобщо отделен строеж за тях по смисъла на ЗУТ. Оттук, когато паркоместата се намират в помещение за паркоместа или върху съоръжение (строеж) върху земната повърхност, в законопроекта се предвижда същите да бъдат признати за самостоятелни недвижими вещи по смисъл на чл. 110 ЗС. Подобна формулировка повдига обаче редица възражения:

1.1. Паркоместата не отговарят на изискванията са самостоятелна вещ, заложи в ЗС и ЗКИР, а именно самостоятелност, самостоятелно функционално предназначение и обособеност от други вещи.

1.1.1. Правото на собственост, както и всички субективни вещни права права, имат за обект определена вещ, обособен материален предмет, върху който се съсредоточава това право. Затова и в цивилистичната ни доктрина правилно вещите се дефинират като правно уредени материални предмети, които притежават белезите телесност (корпоралност), самостоятелност, реално съществуване и обособеност от останалите предмети в материалната действителност³. Това са все юридически свойства, които позволяват упражняването на фактическа власт (corpus) върху вещта като необходим и задължителен елемент от владението по чл. 68, ал. 1 и чл. 69 ЗС и предопределят

¹ Достъпен на <https://www.parliament.bg/bg/bills/ID/15219>

² Достъпен на <https://www.parliament.bg/bg/bills/ID/15425>

³ За правните признаци на вещите вж. също Венедиков, П., Система на българското вещно право, цит. съч., с. 1 и сл.; с.а. Ново вещно право, цит. съч., с. 17 и сл.; Василев, Л., Българско вещно право, цит. съч., с. 11 и сл. Апостолов, Ив., Общи начала на гражданското право. Издание на общия фонд за подпомагане на студентите от висшите учебни заведения в България. С., 1946 г., с. 92 и др.

годността ѝ да бъде обект на вещни субективни права. Оттук и без вещта да съществува като самостоятелен обект, не може да съществува и вещното право на собственост. Вярно е, че разграничаването на една вещ от друга се осъществява нееднакво при отделните категории вещи, но във всички случаи обектът трябва да бъде обособен като самостоятелен такъв, тоест да е отграничен от другите такива, в това число и от такива в режим на етажна собственост, при които съществуването на отделните обекти е свързано с наличие на общи на всички собственици части. В законопроекта по аргумент от новелата на чл. 37, ал. 5 ЗУТ се предвижда подобно „разграничение“ по отношение на новосъздадения обект на правото на собственост- паркоместата от останалите вещи, респективно от останалите паркоместа, да става чрез обозначаване на последните „по подходящ начин върху пода на помещението или върху терена“. Същевременно не се допуска ограждане на местата за паркиране или поставяне на елементи или съоръжения по границите им или в тях, които създават пречки за маневриране и/или за достъп до съседни места за паркиране или за връзка с общи част или с обществената транспортна инфраструктура. И макар и границите между недвижимите имоти по правило да е мислено прокарана, без да е нужно тези граници да бъдат материализирани, то не може да не се отбележи, че маркирането на площ с боя не създава обособен обект. Следва да е налице конкретен юридически акт, който да определя границите на съответните паркоместа, така че да могат последните да се нанесат върху обекта. От законопроекта обаче не става ясно кой е този акт, като едва ли може такава роля и функция да се придаде на одобрения архитектурен проект. А при липса на подобно юридическо обособяване, то няма и как да възникне самостоятелен обект на правото на собственост. Очевидно мястото за паркиране, ако не е изградено като гараж, не може да бъде самостоятелна част от земята, не може юридически да се отдели от съседна земя съобразно вещното право на собственост, а и местата за гариране и/или паркиране задължително се осигуряват в границите на урегулирания недвижим имот”, т.е. те не са отделен имот, отделна вещ, следователно не са и самостоятелен обект на вещното право

1.1.2. На следващо място, паркоместото не може да се определи и като отделен “обект” според дефиницията на § 5, т. 39 ЗУТ – “самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър. Затова и предложението паркоместата, които се намират в помещение за паркоместа или върху съоръжение (строеж) върху земната повърхност, да станат самостоятелни обекти на правото на

собственост влиза в разрез със самата дефиниция за обект, възприета в ЗУТ, която законопроектът не променя, макар и да се създава нова легална дефиниция на понятието „места за паркиране“, в която се отразява статутът му на самостоятелен обект.

Съгласно §5, т.39 от допълнителните разпоредби на ЗУТ „обект“ е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Този текст дава кумулативно характеристиките на самостоятелен обект на строителство, но тъй като нормата има тълкувателен характер, тя се отнася и за вече построените сгради. Дефиниция на това понятие от гледна точка на обектите на правото на собственост е дадена в §1, т.1 ЗКИР, според който самостоятелен обект на правото на собственост е етаж или част от етаж по смисъла на гл. IV ЗС „Етажна собственост“. По аргумент от чл.39 ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен обособеността му като етаж, или част от етаж, е и тази да може да се ползва самостоятелно. Затова функционалното предназначение е сред основните кадастрални данни в имотния регистър за самостоятелния обект в сграда съгласно чл.27 ЗКИР. Другата характеристика е да е обособен от останалите съседни обособени обекти на собственост- да е етаж или част от етаж със самостоятелен вход за него. **Новосъздадените обекти с предложения законопроект се вижда, че не удовлетворяват изискването за самостоятелно функционално предназначение, а още по-малко позволяват, чрез предвидените изменения, да бъдат обособени от останалите обекти, в това число и от съседните паркоместа. Маркирането на площ с боя, както бе посочено, не създава обособен обект.** Оттук и доколкото “паркомястото” може да бъде само земя, понеже не е сграда, не е постройка, нито е нещо друго веществено/субстантно самостоятелно, което да е трайно прикрепено към земя или постройка, то не може да бъде и самостоятелен обект на вещни права. Да не говорим, че в § 1, т. 2 ДР на ЗУЕС, съгласно понятието за прилежаща площ към сгради в режим на етажна собственост, паркоместата представляват прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост, от което е изведен несамостоятелният им характер.

Съвсем друг е въпросът, **че въобще подобен подход, а именно с изричен законов текст и очертания, изпълнени с боя, да се придаде самостоятелен характер на вещ, която е принадлежност и не е със самостоятелно функционално предназначение, е смущаващ и противоречи на принципа на правовата държава.** Защото влизането в сила на подобни нормативни

разрешения, би отворило вратите към известен произвол и би позволило навярно и други обслужващи постройки или вещи да се провъзгласят за самостоятелни, не само обезсмисляйки правилото на чл. 98 ЗС, но давайки и възможност за узаконяване на иначе незаконни практики в конфликтни ситуация.

1.2. Новосъздаденият обект на правото на собственост -паркоместото не отговаря на изискванията за минимална площ.

1.2.1. “Паркоместата” обикновено са ситуирани в урбанизирани и то урегулирани територии. Затова и няма как част от земята, от земната повърхност, каквото е паркоместото, да представлява самостоятелна недвижима вещ, доколкото и не отговаря на минималните изисквания за площ, установени от закона.

Земната повърхност се подчинява на правен режим, според който земната повърхност може да се поделя на много самостоятелни части, наречени общо от чл. 24 ЗКИР поземлени имоти. Известно е, че в урбанизираните територии поземлените имоти биват урегулирани поземлени имоти (УПИ), ако са в регулация, или просто неурегулирани имоти, като “паркоместата” обикновено се очертават в близост до или в сгради, т.е. те се ситуират в урбанизирани и то урегулирани територии. Тъкмо това поставя въпроса дали е принципно възможно едно “паркоместо”, като част от земната повърхност, да представлява самостоятелна недвижима вещ?

По правило разделянето на урегулирани парцели е допустимо, само ако новообразуваните парцели отговарят на изискванията на благоустройствените закони за минимална повърхност и лице⁴. Минималната повърхност е едно от изискванията на закона и е определена в чл. 19 ЗУТ, който гласи, че един УПИ, предвиден за ниско жилищно застрояване, трябва да е поне 300 кв.м. За сравнение според Наредба № 7 – чл. 55, площта на едно “паркоместо” на открита площадка за лек автомобил трябва да е от 22 до 25 кв.м, а за товарни автомобили с дължина над 12 м. – 60 кв.м. Съгласно чл. 200 ЗУТ реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19” във връзка с чл. 85 ЗС. По правило е възможно и допустимо едно лице да придобие собствеността върху реална, а не идеална част от недвижим имот, дори имотът да е урегулиран, но отново трябва да се спазят изискванията за минимална повърхност на частта.

⁴ Така и Венедиков, Система на българското вещно право..., с. 3 и 4

Затова и се вижда, че предложените текстове, с които паркоместата се признават за СОС, противоречат и на чл. 200 ЗУТ, доколкото те не представляват обособена и самостоятелна във вещноправно отношение реална част от имот. Обратното би довело до раздробяването на един УПИ на по-малки реални части, собственост на различни лица, което би противоречало на логиката на териториалното устройство, при която основна и минимална териториална единица при селищното устройство е урегулираният поземлен имот.

1.2.2. Не на последно място, прави впечатление и че предложените изменения не са съобразени със ЗКРИ, като липсата на паралелни изменения в ЗКИР не би позволило на АГКК да отрази паркоместата като самостоятелни обекти на собственост. Да не говорим за това каква административна тежест би се създала при необходимост да бъде изготвен отделен идентификатор и бъде заснето всяко едно паркомясто. Остава неясно и как тези паркоместа ще бъдат устройствено регламентирани в ПУП и в ОУП дали като имоти за транспорт и комуникация, или по друг начин. Неяснота предложената регламентация внася и относно това как ще се формират показателите на застроения имот.

1.3. Превръщането на паркоместата в самостоятелни обекти в сгради в режим на етажна собственост, би позволило същите да се закупуват от лица, които не са етажни собственици. Подобна ситуация влече след себе си редица проблеми, които под никаква форма вносителите на проекта не са адресирали:

- По Наредбата за комуникационно-транспортната система всяко жилище трябва да има осигурено паркомясто, затова и с оглед съществуващата регламентация в ЗУТ, когато паркомястото е принадлежност, то връзката между главната вещ и принадлежността е гарантирана. Оттук и не може да се оцени положително премахването на чл. 37, ал. 4, т. 3 ЗУТ, който допуска паркомястото да бъде принадлежност към жилище или друг самостоятелен обект, както и чл. 43, ал. 3 ЗУТ, уреждащ разпределянето на дворните площи за паркиране от общото събрание на етажната собственост. Тези текстове по един доста по-съвместим с общите принципи на вещното право начин уреждат статута на паркоместата както за случаите, в които последните са част от самостоятелен обект, а така и когато са в прилежащите около

сградата площи. Защото, ако принадлежността отпадне, каквото е предвиждането в законопроекта, то жилищата могат да се продават без паркоместа, а паркоместата – на лица, които не са етажни собственици. Това, от една страна, е предпоставка собствениците на жилища да останат без места за паркиране в собствената си сграда, като се нарушава и чл. 98 ЗС, който предвижда, че принадлежността следва главната вещ. Същевременно и разпоредбата в ЗУЕС, която предвижда за всяко жилище и паркомясто, остава напълно лишена от смисъл. От друга страна, законопроектът влиза в разрез и с идеята на ЗУТ, ясно изразена в чл. 43, ал. 1, който предвижда за нови сгради необходимите гаражи и места за паркиране задължително да се осигуряват в границите на УПИ. Създава се потенциална колизия и с Наредба № 7, чл. 37, ал. 3 – при нови сгради и при промяна на предназначението в смесени централни зони паркоместа също са задължителни и с Наредба № РД-02-20-2/2017, където в чл. 42 се предвижда броят на местата за паркиране се определя в зависимост от предназначението на обекта, за да се гарантира транспортният баланс. **И като резултат бива обезсмислена концепцията да няма автомобили по улицата чрез разкъсване на връзката между паркомястото и жилището. Да не говорим, че се открива и възможността за промяна на предназначението на паркоместата, веднъж превърнати с проекта в самостоятелни обекти на собственост, което граничи с абсурда. Оттук и се налага изводът, че създадената нова регламентация е твърде частична, някак правена „на парче“ и несъобразена с общата вещноправна и благоустройствена рамка.**

2. Предложението в законопроекта ползването на паркомясто да става въз основа на „особен сервитут“ противоречи на основни положения, залегнали в ЗС и ЗУЕС.

Според законопроекта, когато паркоместата се намират на самия терен, сграда или в автоматизирани механични системи и не е налице изобщо отделен строеж по смисъла на ЗУТ, то ползването на последните се гарантира чрез създаването на „особен сервитут“⁵, който, освен друго, се

⁵ Не е изключено предложението, когато за изграждането на паркомястото не е необходим инвестиционен проект и същото не представлява строеж по смисъла на ЗУТ, да се създаде в полза на притежателя на паркомястото личен сервитут, е провокирано от ясното съзнание, че ако на паркоместата, разположени на самия терен, им бъде даден статут на самостоятелни недвижими имоти, ще изпадне в хипотезата, че един парцел от 500 кв. м в един момент може да се превърне в множество имоти, които напълно ще отговарят на дефиницията на регулиран имот и по този начин ще имаме проблеми с въвеждането в кадастъра на тези самостоятелни обекти.

предвижда да е прехвърлим, без съгласието на собственика/собствениците на земята, а така също и да е наследим. Подобно разрешение обаче не само не държи сметка за правната традиция при създаването по изключение на регламентация на личните сервитути и тяхната правна същност, но още и създава сериозни ограничения пред правата на етажните собственици върху общите части, колидирайки с чл. 38 ЗС :

2.1. С правилото на чл. 180а, ал. 2 ЗУТ, въпреки непрецизната терминология (*доколкото определянето на сервитута като особен, предполага наличието на други видове сервитутни права, които въз основа на определени родови белези, са изключени от кръга на особените такива, което очевидно, при липса на каквато и да е законова рамка у нас, занимаваща се с въпросите на личните сервитути, не е така*) по същество се създава един личен сервитут. Институтът на сервитутите е бил подробно уреден в Закона за имуществата, собствеността и сервитутите (ЗИСС) – отм., като съгласно правилото на чл. 207 ЗИСС поземленият сервитут се състои в задължението, което е наложено върху един недвижим имот за служене и полза на друг недвижим имот, който принадлежи на друг собственик, т. е. по своята същност сервитутите са ограничени вещни права върху определени недвижими имоти. За разлика от ЗИСС (отм.), който дава подробна уредба на сервитутните права (94 от общо 325-те текста на ЗИСС (отм.)⁵⁴), ЗС споменава сервитутните права единствено при уредбата на владелческия иск по чл. 75 ЗС, без обаче както в ЗИСС, така и в ЗС да се говори за лични сервитути. В правната литературата⁶, като причина за липсата на обща уредба на сервитутните права в сега действащия ЗС, се посочва популярната в миналото идея сервитутите да се уредят от специален аграрен кодекс, която идея обаче не е реализирана и до настоящия момент, като преимуществено е създадена частична уредба на някои законови поземлени сервитути. За сравнение личните сервитути, разглеждани като вещна тежест върху определен имот в полза на конкретно лице, не са уредени под никаква форма от българското законодателство. **Откъдето се вижда и че с предложения проект на ЗИД ЗУТ се прави един твърд неумел опит за създаване на регламентация на един личен сервитут, (чиито характеристики се извличат не от предложената новела на чл. 180а, ал. 2 и ал. 3, с което се урежда въпросното сервитутно право, а от даденото легално определение за особен сервитут, което като законова техника само по себе си не е съответно на ЗНА) който по своята правна същност и действие обаче е в пълен дисонанс с класическото**

⁶ Василев, Л. Българско вещно право. С., 1995, с. 520.

разбиране за личните сервитути⁷ , които възникват и се развиват като пожизнени права на ползване на чужда вещ и които по тази причина и се прекратяват със смъртта на своя титуляр. И това е обяснимо, защото личните сервитути са свързани тъкмо с личността на техния титуляр. Оттук и уреждането на един особен личен сервитут предложение проект за ЗИД на ЗУТ, който личен сервитут се урежда като наследим и свободно прехвърлим, представлява създаване на едно съвсем ново вещно право, при това посредством устройствен закон, който няма отношение към регламентацията на видовете ограничени вещни права.

Освен това, вносителите на законопроекта не са отчели класическите възражения срещу въвеждането на лични сервитути, които възражения са свързани с евентуалните последици при допускане на възможността за уговарянето им, респективно твърде обременителния им характер. Защото съществуването на такава възможност би „увеличила до безкрайност ограниченията върху недвижимите имоти и би предизвикала нескончаеми спорове⁸”, което се предпоставя и от липсата на каквато и да е уредба в проекта на съдържанието на този особен сервитут, начините за неговото учредяване, респективно прекратяване. Да не говорим и че съществуването на личните сервитути се оспорва и по принцип⁹. Затова и в правната литературата се препоръчва, ако бъдат законодателно учредени т. нар. лични сервитути, те ясно да бъдат разграничени от правото на ползване по своя неделим и обслужващ характер и да се обозначават с термини, различни по своето звучене от тези за поземлените сервитутните права. **Но тъкмо това липсва в предложения законопроект, доколкото не само предвиденият особен сервитут не се разграничава от вещното право на ползване, но още и предвидената прехвърлимост и наследимост на последния, с категоричност оборва наличието на какъвто и да е подчинен и зависим характер - тъкмо обратното.** Да не говорим, че по всяка вероятност въвеждането на този особен сервитут е мотивирано от опитите за преодоляване на ненаследимостта и непрехвърлимостта на правото на ползване (*което е еволюирало и може да се разглежда тъкмо като единствения останал от римско време личен сервитут*). Защото и без предложените законови изменения в ЗУТ, в практиката на ВКС се

⁷ Личните сервитути са възникнали най-късно , вероятно през класическата епоха, като някои романисти ги определят като „вещноправни по съдържание, но личноправни по характер институти, поради което притежавали и белезите на личните права”, а като такива се оказвали „по-силни при евентуално стълкновение дори с вещни права”. Вж. Чолов, Р. Римското частно право. С., 2000, с. 109.

⁸ Вж. Ричи, Ф. Имушества, собствеността и нейните видоизменения. Книга втора. Стара Загора., 1926., с. 195

⁹ Виж по този въпрос Ставру, С. Правна същност на сервитутните права според българското законодателство, 2020, ИК Нова звезда.

признава възможността да се учреди вещно право на ползване на определени паркоместа. Така според РЕШЕНИЕ № 199 ОТ 10.08.2015 Г. ПО ГР. Д. № 5955/2014 Г., Г. К., IV Г. О. НА ВКС паркоместата и басейните, изградени в незастроената част на дворното място не са самостоятелни обекти на правото на собственост. те не са и поземлени сервитути (няма господстващ имот), но върху тях може да се учредява вещно право на ползване (единственият, уреден в действащото право личен сервитут), тъй като в този случай няма изискване за реалното им обособяване като самостоятелни обекти, но така учреденото ограничено вещно право е непрехвърлимо и се прекратява със смъртта или прекратяването на юридическата личност на титуляря.

2.2. Създаването чрез ЗИД на ЗУТ на особен сервитут за паркиране сериозно ограничава правата на етажните собственици по отношение на общите части, отклонявайки се грубо от ЗС и ЗУЕС.

Съгласно предложената новела на чл. 180а, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ, когато паркоместата се намират на самия терен, сграда или в автоматизирани механични системи и не е налице изобщо отделен строеж по смисъла на ЗУТ, то ползването на последните се гарантира чрез създаването на „особен сервитут“. **Подобна законова регламентация обаче сериозно ограничава правата на етажните собственици върху незастроения терен като обща част, респективно на съсобствениците на незастроения терен. Съображенията ми в тази насока са следните:**

- В случаите, в които паркоместата са разположени в незастроената част от терена, която е обща част по отношение на етажните собственици, то с признаването на личен сервитут, при това с възможност това да е по отношение на лица, които не са етажни собственици, **се стига на практика до пълното лишаване на етажните собственици от възможността да ползват определени общи части, което е в разрез с чл. 38 ЗС.**
- Оттук и в резултат на предложената уредба в някаква степен бива **изключена земята като обща част.** Защото макар и със закупуването на самостоятелен обект, всеки от етажните собственици да получава и части от общите части (*които участват при формиране на цената на обектите в сгради етажна собственост*) – участвайки автоматично в една принудителна бездялова съсобственост, , то тази собственост ще бъде само формална, защото върху нея ще тежи личен сервитут, наложен без знанието и без волята на собствениците. **Или казано с други думи – етажните**

собственици ще се окаже, че са платили за нещо, чиито полезни свойства не могат да извличат и от което не могат да се ползват.

- На следващо място, ако някой от етажните собственици все пак иска да му бъде учреден подобен особен личен сервитут, за да паркира автомобил си, то той ще трябва да заплати допълнителна парична сума, макар и да е придобил собствеността върху общите части, за чието използване като паркинг се оказва, че бива повторно задължен да заплати, което е меко казано несправедливо. Тоест – **със законопроекта се предвижда заплащане на допълнителна цена за ползване на общи части, собствеността върху които (а оттам и правото на ползване) се придобива автоматично с придобиването на собственост върху главния обект и чието ползване до настоящия момент се реализира въз основа на споразумение за разпределение за ползване и без заплащане на допълнителна цена. Или се стига до ситуация, в която собственикът на земята (етажен собственик) ще трябва да заплати ползването на земята, която е придобил като обща част и за която вече е платил.**
- Ако ли етажният собственик не заплати тази допълнителна цена, то той ще притежава общи части от земята като „гол собственик“, без право да ползва последните, което е в грубо противоречие с чл. 38 ЗС. С други думи предложеният законопроект ще задължи етажните собственици да заплатят за ползването на това, което законът им позволява да ползват така или иначе като обща част, което е абсурдно.
- **Слабост на предложената уредба е и липсата на отговор на въпроса как, кога и от кого ще бъдат учредявани тези лични сервитути, доколкото веднъж възникнала етажната собственост, то с нея възниква и особената принудителна съсобственост върху общите част, в това число и върху незастроената част от терена. Как ще бъде учредяван и индивидуализиран новосъздаденият особен личен сервитут в подобни случаи, а и по принцип, е проблем, който законопроектът не адресира.**
- Да не говорим и че не е ясно в каква форма ще се учредяват тези права, доколкото там където законодателят е предвидил законов сервитут, е създаден и ред за възникване на това право, а в случая подобни правила липсват.

- Не на последно място лаконичната регламентация на сервитутното право, не дава да се разбере дали неговото съдържание ще може да бъде свободно уговорено или не.
- В случаите, в които дворното място не е обща част, а е останало в режим на обикновено дялова съсобственост, също възникват проблеми. Когато в дворното място е построена сграда в режим на етажна собственост (в която правото на собственост върху различни самостоятелни обекти принадлежи на различни лица), но не всички собственици на самостоятелни обекти притежават идеални части от дворното място, а наред с това право на собственост върху идеални части от дворното място притежава и трето лице, което не притежава самостоятелен обект в сградата (етажната собственост), дворното място няма статут на обща част по смисъла на чл. 38 ЗС. Неговото ползване следва да бъде разпределено по реда на чл. 32, ал. 2 ЗС, тъй като е налице обикновена съсобственост. **Същевременно с въвеждането на подобни лични сервитути със законопроекта, включително по отношение на лица , които не притежават самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост, собствениците биват лишени от възможността да разпределят ползването на дворните площи за паркиране по реда на чл. 32 ЗС, което противоречи на цитирания текст.**
- Отделно от гореспоменатото, с регламентирането на личен сервитут за паркиране, който е прехвърлим и наследим, би се стигнало до множество спорове във връзка с преминаването и ползването на отделните обекти в сградата. Същевременно не става ясно как и титулярите на този особен личен сервитут ще го ползват, при липса на права върху общите част. Подобни неясноти и празноти при регламентирането по нов начин на определен кръг от обществени отношения предпоставя възникването на редица конфликти и спорове по чл. 109 ЗС.
- Не на последно място, в законопроекта въобще липсва ред за прекратяване на този личен сервитут.

3. Относно предвиденото обратно действие на предложените изменения

- Висшият адвокатски съвет е а мнение, че е никак безпринципно да се придава обратно действие на предложената законова уредба с изключение на хипотезите, в които сделките за продажба на паркоместа са обявени за

нищожни с влезли в сила решения. Видимо **избраният критерий кога законът да действа ex tunc, е напълно произволен.** Освен това, ако целта на правилото, което се създава с §7 от проекта е да валидира до тук осъществените сделки, то би следвало да има изричен текст в този смисъл, а не да се придава обратно действие на закон, който алтернативно урежда паркомаястото като личен сервитут и както самостоятелен обект на собственост, доколкото при сегашния режим, така или иначе паркоместата са със статут на принадлежности.

- Проблем с подобно обратно действие е и недопустимостта от гледище изискванията за правна сигурност и стабилност на законовата уредба, след **построяването на сградата и без съгласие между етажните собственици, една обща част от тази сграда да се превърне в самостоятелен обект на собственост или върху нея внезапно да възникнат лични сервитути.** Ако подобен законодателен подход, въпреки неговата неудачност, бъде запазен, то следва прецизно да се разграничат и дефинират заварените случаи, включително като се предвиди как тези права на собственост и на личен сервитут ще бъдат учредени върху вече съществуващото към момента право на идеални части от помещението за паркиране.

4. Заключение

Изложеното позволява Висшият адвокатски съвет да изрази негативно мнение относно предложения проект за изменение и допълнение на ЗУТ, като бъде препоръчано или да бъде запазена съществуващата до момента правна регламентация, или да бъдат търсени правни разрешения, които да бъдат цялостни и съгласувани с останалите нормативни актове, имащи отношение към материята, която бива преуредена.

ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ: /п/
АДВ. ВАЛЯ ГИГОВА