

You have downloaded a document from



The Central and Eastern European Online Library

The joined archive of hundreds of Central-, East- and South-East-European publishers, research institutes, and various content providers

Source: Правна мисъл
Legal Studies

Location: Bulgaria

Author(s): Stoyan Stavru

Title: Правото на строеж и правото на собственост върху постройката
The Right to Build and the Right of Ownership over the Building

Issue: 2/2008

Citation style: Stoyan Stavru. "Правото на строеж и правото на собственост върху постройката". Правна мисъл 2:40-56.
<https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=80454>

сделки, сключени в нарушение на посочените ограничения на представителната власт. От друга страна, неспазването на договорните ограничения на представителната власт от страна на членовете на представителния орган се определя като неизпълнение на облигационно задължение във вътрешните отношения с юридическото лице. В този случай юридическото лице има право да получи обезщетение за претърпените от него вреди в резултат от нарушаването на договорните ограничения на представителната власт.

Стоян Ставру*

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ И ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ПОСТРОЙКАТА

1. ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

1.1. Правото на строеж като средство

Правото на строеж представлява ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, по силата на което притежаващото го лице може да построи определена постройка в този имот и да стане неин собственик. За разлика от останалите вещни права, които предполагат вече съществуващи в материалния свят вещи, спрямо които техните титуляри могат да осъществяват определено въздействие (право на собственост, право на ползване, право на преминаване през чужд недвижим имот и пр.), правото на строеж е насочено и цели *създаването на една нова, бъдеща вещь — постройка*, която е трайно прикрепена към притежаван от друг правен субект недвижим имот. Икономическият смисъл при учредяването на правото на строеж е именно възникването и придобиването на собствеността върху бъдещата сграда, проектирана за изграждане в съответния недвижим имот. Правото на строеж се използва като *юридическо средство*¹ за придобиване на правото на собственост върху бъдещата сграда.

1.2. Правото на строеж и правомощието застрояване

1.2.1. Възможността за застрояване на един поземлен имот е включена в съдържанието на самото право на собственост. Тя трябва да се разглежда като допълнително правомощие, съществуващо наред с правомощията владение, ползване и разпореждане в съдържанието на правото на собстве-

* Редовен докторант по Гражданско и Семейно право в СУ „Св. Климент Охридски“.

¹ Вж. Петров, Вл. Вещното право на строеж — някои въпроси за дискусия. — *Нотариален бюлетин*, 2003, № 2, с. 30.

ност върху недвижимия имот, което може да се обозначи като *правомошце за застрояване*. То съществува единствено в съдържанието на правото на собственост върху недвижим поземлен имот². За наличието му свидетелствува и разпоредбата на чл. 92 ЗС, според която собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго. Така, чрез въвеждането на *принципа на прирачение* се догълва правното действие на правомотието застрояване, включено по правило в съдържанието на правото на собственост върху всеки недвижим имот.

Обемът на правомотието за застрояване обаче е ограничен от закона, а за упражняването му е необходимо спазването на определен ред. За да се упражни посоченото правомотице, на първо място трябва да се определи неговият обем, като по отношение на съответния недвижим имот бъде одобрен подробен устройствен план или виза за проектиране (чл. 180 ЗУТ). По този начин съответните общински органи посочват обема (застроена площ и допустимата височина на застрояване) на правомотието за застрояване, което се включва в съдържанието на правото на собственост върху поземления имот³. Последваща конкретизация се извършва чрез одобряването на архитектурния проект за сградата и издаването на разрешение за строеж.

Упражняването на правомотието за застрояване е подчинено на особен *лицензионен режим*, включващ необходимост от „разрешаване“ на строителството чрез издаването на акт — разрешение за строеж, от страна на определен общински орган. В рамките на производството по издаване на разрешение за строеж компетентните органи проверяват законосъобразността предприемане на действията по застрояване на имота и тяхното съответствие с регулационните предвиждания. Необходимостта от получаване на разрешение се изисква единствено при упражняването на правомотието за застрояване, но не и при осъществяването на останалите правомотица, включени в съдържанието на правото на собственост. Като причина за това може да се посочи обстоятелството, че извършването на строително-монтажни работи е свързано с притежаването на специфични знания и умения, а неправилното им прилагане носи със себе си сериозен риск при бъдещото ползване на сградата. Воден от същите съображения, в случаите когато ползването на една вещь създава риск за живота и здравето на своя собственик и на други хора, законодателят въвежда разрешителен режим относно притежаването и упражняването на правото на собственост, включително правомотието за ползване, върху тези вещи (като примери за

² Посочва се, че право на строеж може да се учредява само по отношение на урегулиран поземлен имот. По отношение на земя извън строителните граници право на строеж може да бъде учредено само под отлагателно условие — бъдещото урегулиране на съответния имот. Вж. В а с и л е в, Л. Българско вещно право. С., 1995, с. 460.

³ Поради посочените изисквания се приема, че „...нормативната уредба в значителна степен лимитира свободата на договарянето, когато се учредява право на строеж в територии, регулирани от подробен устройствени планове.“ Вж. С т о я н о в, В. Вещно право. С., 2004, с. 146.

такива вещи могат да бъдат посочени различните видове огнестрелни оръжия, отровните или биологично активните вещества).

С оглед на безопасното извършване на самото строителство и безопасното бъдещо използване на сградата законодателят е свързал упражняването на правото на строеж с паралелното съществуване на *последователно възникващи административни задължения*, включително относно съставянето, представянето и проверяването на различни документи (строителни книжа) във връзка с етапите, през които преминава строителството. Такива например са актът за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия (образец № 2 по Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството), актът за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването (образец 3 по Наредба № 3), актът за приемане на извършените строително-монтажни работи по нива и елементи на строителната конструкция (образец № 7 по Наредба № 3), актът за приемане на конструкцията на сградата (образец № 14 по Наредба № 3) и пр. При осъществяването на строителството, независимо от това дали инвеститорът е собственик на имота или притежава учредено в негова полза право на строеж върху този имот, паралелно възникват и съществуват вещноправни и административноправни отношения. Административноправните отношения имат обслужващо предназначение и целят да осигурят законосъобразното реализиране на притежаваното от суперфициаря вещно право. Тяхното неспазване не се отразява върху вещноправните аспекти на отношенията. Поради това изградената без разрешение за строеж сграда също ще стане собственост на собственика на земята (по силата на съществуващото в негова полза правомощие застрояване), респективно — собственост на суперфициаря (по силата на притежаваното от него право на строеж). Тя обаче ще подлежи на премахване по силата на предвидените от закона административни санкции и мерки за принуда, намиращи приложение при нарушаване на съществуващите във връзка с реализирането на строителството административни задължения.

След завършването на сградата най-често е необходимо издаването от страна на компетентен държавен или общински орган на ново разрешение — за ползването на така построената сграда: разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация в зависимост от категорията на съответния строеж. При осъществяването на този *втори лицензионен режим* контролните органи извършат проверка относно начина на изпълнение на строежа — дали правомощието за застрояване, съответно — правото на строеж, е упражнено в съответствие с разрешеното, т. е. с предвиденото в подробния устройствен план за имота, в одобрените архитектурни проекти за сградата и в разрешението за строеж.

1.2.2. При условията на конститутивна сукцесия правомощието застрояване може да бъде изцяло или частично прехвърлено в полза на друго лице, различно от собственика на земята. Именно в този случай възниква *право-*

то на строеж върху чужд недвижим имот като специфичен вид ограничено вещно право. Собственикът на земята може да учреди право на строеж само с такъв обем, какъвто е обемът на неговото правомощие за застрояване на имота. Затова чл. 180 ЗУТ посочва, че правото на строеж се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината (района) в предвидените от закона случаи. Липсата на план/виза води до нищожност на договора за учредяване на правото на строеж, тъй като последният ще е с невъзможен предмет (чл. 26, ал. 2, предложение първо ЗЗД). В зависимост от това дали се прехвърля цялото съдържание на правомощието за застрояване или само част от него, учреденото право на строеж може да бъде пълно или частично⁴.

При учредяване на *частично право на строеж* са възможни две хипотези: (1) учредяване на частично право на строеж за изграждането на конкретни обекти в рамките на бъдещата сграда, като по отношение на останалите помещения собственикът на земята си запазва⁵ правото да ги придобие по силата на приращението (чл. 92 ЗС), или (2) прехвърляне на идеална част от правото на строеж върху земята, при което с изграждането на сградата суперфициарят става неин съсобственик заедно със собственика на земята. В първия случай суперфициарят разполага с правото да извърши строителството и да придобие в изключителна собственост посочените в акта за учредяването му помещения. Ако правото на строеж е учредено за обекти, които са разположени по такъв начин, че суперфициарят не може да пристъпи към тяхното изграждане преди завършването на строителството, свързано с упражняването на правомощието застрояване на собственика на земята (например правото на строеж е учредено за обект, който се намира на третия етаж), петгодишният срок по чл. 67, ал. 1 ЗС започва да тече от момента, в който упражняването на правото на строеж е станало възможно⁶.

По-специфичен е другият, напоследък все по-често срещан в практиката, случай на *учредяване на право на строеж* — чрез „прехвърляне“ на идеална част от него от собственика на земята в полза на приобретателя.

⁴ Относно възможността за учредяване на право на строеж с различно съдържание вж. В е н е д и к о в, П. Система на българското вещно право. С., 1990, с. 185. За начина на определяне на съдържанието на правото на строеж вж. Т а с е в, Хр. За съдържанието на правото на строеж. — *Соц. право*, 1972, № 7, с. 61.

⁵ За случай на запазване на правото на строеж от собственика на земята вж. Д а ш и н а, Е. Правото на строеж върху чужд имот. — В: *Актуални проблеми на нотариалната практика*. С., 1997, с. 63.

⁶ В този смисъл вж. С т о я н о в, В. Цит. съч., с. 150, както и решение № 124 от 1990 г. на IV г.о. на ВС (срокът по чл. 67 ЗС започва да тече от предаването на земята от нейния собственик на суперфициаря) и решение № 111 от 1992 г. на IV г.о. на ВС (срокът за изграждането на всеки етаж започва да тече след завършването на грубия строеж на разположените под него етажи). В противен смисъл вж. Б о я н о в, Г. Прекратяване на правото на строеж поради неупражняване. — *Собственост и право*, 2000, № 12, с. 5. Подробно за срока по чл. 67 ЗС вж. В а с и л е в, Л. Българско вещно право, с. 500 — 503.

Този подход се използва в случаите, когато все още няма одобрен архитектурен проект за сградата, поради което не може да се учреди право на строеж за придобиване на конкретни обекти в бъдещата сграда, но инвеститорът желае да придобие ограничено вещно право във връзка със застрояването на съответния недвижим имот.

Конститутивната сукцесия в случая се реализира, като собственикът на имота извлича от правото си на собственост по-ограничено по своето съдържание право — право на строеж, но не го прехвърля изцяло, а само идеална част от него, като останалата идеална част запазва за себе си. Българското право обаче не позволява съществуването на право на строеж или на идеална част от право на строеж по отношение на собственост за суперфициаря вещь. Недопустимо е собственикът на земята да притежава ограничено вещно право на строеж върху нея или идеална част от такова право. Той може да извърши съответните действия по застрояване на имота по силата на правомощието си застрояване, включено в съдържанието на правото му на собственост. Поради това че правото на собственост върху земята е пълно вещно право, то поглъща в себе си правото на строеж и двете права не могат да съществуват паралелно в полза на едно лице по отношение на един и същ недвижим имот. Следователно в разглеждания случай се стига до паралелно съществуване на частично право на строеж като ограничено вещно право върху чужд недвижим имот — в полза на суперфициаря, и на правомощие за застрояване в ограничен обем като част от правото на собственост върху земята — в полза на нейния собственик.

В разглежданата хипотеза се поставя въпросът дали е възможно извършването на делба на правото на строеж⁷ в един последващ момент, когато

Това е едно от проявленията на съответното приложение на правилата за давността по отношение на срока по чл. 67, ал. 1 ЗС, за който се приема, че има преклузивен ефект. Вж. Петров, Вл. и Марков, М. Вещно право — помагало. С., 2005, с. 111. За обхвата на съответното приложение на правилата за погасителната давност и за съображенията, довели до възприемането на посочения смесен характер на срока по чл. 67 ЗС, вж. Марков, М. Някои въпроси във връзка с погасяване правото на строеж. — *Собственост и право*, 2002, № 1, с. 5 — 11. Правилото, според което давността започва да тече от настъпването на изискуемостта на вземането, при приложението на срока по чл. 67, ал. 1 ЗС следва да се прилага съответно — в смисъл че срокът започва да тече от момента, в който учреденото право на строеж е можело да бъде упражнено. За тезата, че срокът по чл. 67, ал. 1 ЗС представлява типичен давностен срок, вж. Веленов, Л. Погасителна давност по българското частно право. С., 2007, с. 23. За тезата, че срокът е преклузивен, вж. Петров, Вл. Вещното право на строеж — някои въпроси за дискусия. — *Нотариален бюлетин*, 2003, № 3, с. 42.

⁷ За принципната допустимост на делбата при съпритежаване на правото на строеж до момента на достигане на грубия строеж на сградата вж. Постановление № 7 от 1973 г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 33 от 1971 г., ОСГК на ВС. Вж. също Петров, Вл. Вещното право на строеж — някои въпроси за дискусия. — *Нотариален бюлетин*, 2003, № 2, с. 33. За коментар на посочената съдебна практика вж. също Георгиев, Ал. Делимост на правото на строеж. — *Собственост и право*, 2001, № 10, с. 40 — 43. За разграничаването на делбата на правото на строеж от делбата на бъдеща вещь вж. Тасев, Хр. Цит. съч., с. 65.

вече съществува одобрен работен проект за сградата и са известни видът, броят и разположението на самостоятелните обекти в нея. Ако се допусне възможност за извършване на делба, тя следва да бъде между правото на собственост върху земята, и, по-конкретно — съдържащото се в него правомощие за застрояване, от една страна, и правото на строеж, от друга. Между тези права обаче не съществува съпритежание, по отношение на което да се упражни правото на делба. Става въпрос за две различни вещни права, съществуващи в полза на различни правни субекти — едно пълно право на собственост, обременено с учредено в полза на друго лице частично право на строеж, и едно ограничено вещно право на строеж. Право на делба по смисъла на чл. 34 ЗС възниква и може да бъде упражнено едва след изграждането на сградата и възникването на правото на съсобственост върху нея. Изградената сграда ще се притежава при условията на съсобственост между собственика на земята (по силата на приращението) и суперфициаря (по силата на учреденото в негова полза частично право на строеж) в такова съотношение на дяловете, каквото е съотношението между обема на правомощието за застрояване и обема на правото на строеж, посочен в акта за учредяване на последното.

2. ТЕЗАТА ЗА ТРАНСФОРМАЦИЯТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТА В ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ СГРАДАТА

2.1. Съдържание на правото на строеж

2.1.1. Ограниченото вещно право на строеж, както всички останали вещни права, е *сложно*⁸ *субективно право*, което включва няколко различни *правомощия*, всяко едно от които позволява различни форми на въздействие по отношение на обременения с него поземлен имот. Класическите правомощия, характерни за вещните права, могат да се разпознаят и в съдържанието на правото на строеж, а именно: правомощие квазивладение, правомощие ползване и правомощие разпореждане.

Осъществяването от суперфициаря *квазивладение* върху недвижимия имот трябва да се ограничава в обема, който е необходим за упражняването на съществуващото в негова полза право на строеж (пълно или частично). То може да се защитава с предявяването на владелчески иск по чл. 75 ЗС⁹ или по чл. 76 ЗС¹⁰.

„*Ползването*“ на имота се изразява в осъществяването на специфично въздействие върху него — извършването на различни видове строително-монтажни работи, насочени към изграждането на проектираната в имота постройка¹¹. То предоставя възможност за такова въздействие по отноше-

⁸ В този смисъл вж. Б о я н о в, Г. Вещно право. С., 2004, с. 231.

⁹ Вж. Р о з а в и с, С. Вещното право на строеж. С., 2004, с. 38.

¹⁰ Вж. Б о я н о в, Г. Вещно право, с. 233.

¹¹ Именно упражняването на това правомощие е ограничено със срока по чл. 67 ЗС. Вж. в този смисъл В а с и л е в, Л. Българско вещно право, с. 456.

ние на земята, каквото е необходимо за реализирането на правото на строеж. Именно поради това разпоредбата на чл. 64 ЗС, според която собственикът на постройката може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение, се отнася единствено за собственика на постройката, без да визира възможността за ползване на земята от суперфициаря в това негово качество, т. е. във връзка с осъществяването на самото строителство преди завършването на постройката. Суперфициарят притежава възможност за въздействие върху прилежащия терен по силата на правомощието ползване, включено в съдържанието на неговото право на строеж, поради което не е необходимо законът изрично да предвижда в негова полза допълнително правомощие (чл. 64 ЗС), на което той да основава своите претенции. Собственикът на имота е длъжен да търпи и да не възпрепятства извършването на строителството (разбира се, когато съответните действия са в рамките на учреденото от него право на строеж).

Суперфициарят може свободно да се *разпорежда* със своето право на строеж, тъй като последното по правило не е свързано с личността на своя титуляр. Разбира се, правото на строеж може да бъде учредено и с оглед на личността на своя приобретател. В този случай то ще бъде непрехвърлимо и ще се погасява със смъртта, респективно — с прекратяването на притежавания го правен субект. Изискването на чл. 66, ал. 1 ЗС при продажбата на правото то да бъде предложено при същите условия първо на собственика на земята, не намира приложение по отношение на правото на строеж¹² преди изграждането на сградата, респективно — след нейното разрушаване. Цитираната разпоредба изрично посочва, че се отнася само до прехвърлянето на правото на собственост върху сградата: собственикът на постройката може да я продаде на трето лице при съответно приложение на разпоредбите на чл. 33 ЗС. Възможността за изкупуване на правото на строеж от собственика на земята не се допуска поради обстоятелството, че последният не може да придобие ограничено вещно право върху собствения си недвижим имот. През време на активната фаза в съществуването си правото на строеж може да се прехвърля независимо от волята на суперфициента, тъй като сградата все още не е възникнала като нова вещь, която да е трайно прикрепена към обременения недвижим имот. Едва със завършването на грубия строеж възниква ситуация на конфликт между правото на собственост върху земята и правото на собственост върху сградата, която наподобява на тази при съсобствеността, поради което съответно приложение намира чл. 33 ЗС. Ако се приеме, че правото на изкупуване съществува в полза на собственика на земята и преди завършването на сградата в груб строеж, то същите съображения — осигуряването на възможност за възста-

¹² В този смисъл вж. Петров, Вл. и Марков, М. Вещно право — помагало, с. 110. В обратен смисъл вж. Стоянов, В. Цит. съч., с. 147, както и Чолакова, А. Приложното поле на чл. 66, ал. 1 от Закона за собствеността. — *Собственост и право*, 2004, № 11, с. 12.

новяване на правото на собственост в пълния му обем, следва да обосноват прилагането на правото на изкупуване при продажбата на всяко ограничено вещно право върху чужд недвижим имот. То обаче не намира такова приложение.

2.1.2. Освен посочените класически вещноправни правомощия, в съдържанието на правото на строеж се включва и едно особено правомощие, свързано с неговото предназначение за изграждане и придобиване на сградата като цяло или на обекти в нея: **правомощието за придобиване на правото на собственост** върху бъдещата сграда след нейното построяване в груб строеж. В него се съдържа *смисълът на правото на строеж*, разглеждано като способ за придобиване на собствеността върху проектираната сграда или върху конкретно определени при учредяването му обекти в нея. Това правомощие се явява *свързващото звено* между правото на строеж върху недвижимия имот и правото на собственост върху вече изградената сграда¹³, и изясняването на неговото съдържание е определящо за разбирането на правоотношенията, възникващи при упражняването на правото на строеж върху чужд недвижим имот.

2.2. Трансформацията на правото на строеж в право на собственост върху сградата

2.2.1. С изграждането на сградата в груб строеж в съдържанието на правото на строеж настъпва съществена промяна. В правната доктрина съществуват различни теории, обясняващи същността на тази промяна. Според една от съществуващите концепции¹⁴ с изграждането на сградата правото на строеж *се трансформира* в право на собственост върху сградата. Така, правото на собственост върху постройката е *форма за съществуване* на самото право на строеж, чието съдържание след достигането на грубия строеж се променя, като се адаптира към новите обстоятелства във връзка с ползването на вече изградената сграда.

Правомощието владение в съдържанието на правото на строеж се трансформира в правомощие владение, но вече като част от правото на собственост върху сградата. Постепенно, с напредването на строителството, се ограничава съдържанието на *правомощието за застрояване*, а след окончателното завършване на сградата то се трансформира във възмож-

¹³ Обемът на двете права следва да се припокрива. Вж. Т а с е в, Хр. За съдържанието на правото на строеж — *Соц. право*, 1972, № 7, с. 62. В противен случай всичко, което е построено извън учреденото в полза на суперфицияря право на строеж, ще стане собственост на собственика на земята по силата на приращението.

¹⁴ Вж. Р о з а н и с, С. Вещното право на строеж, с. 34 — 35. Приема се, че правото на строеж има временно съществуване и по правило преходен характер: то „...има функцията правно да обоснове извършването на строежа на сградата в чуждия имот, след което то изчерпва тази своя функция и се трансформира в права с трайно и постоянно действие“, които са три: право на собственост върху конкретния обект (сграда), право да се държи сградата върху чуждо място, и право на ограничено ползване на чуждото място. Вж. Д ж е р о в, Ал. Вещно право. С., 1999, с. 150.

ност за извършване на строително-монтажни работи само във връзка с ремонтването на съществуващата сграда. *Правомощието разпореджване* се ограничава в приложното поле на чл. 66, ал. 1 ЗС, който признава право на изкупуване в полза на собственика на земята в случаите на продажба на правото на собственост върху сградата. *Правомощието за придобиване на собствеността* върху бъдещата сграда, представляващо част от съдържанието на правото на строеж преди достигането на етапа груб строеж, се прекратява, тъй като то вече е реализирано и на негово място е възникнало право на собственост върху сградата.

В полза на собственика¹⁵ на сградата възниква ново правомощие — *правомощието за ползване на земята* дотолкова, доколкото това е необходимо за използването на сградата според нейното предназначение¹⁶ (чл. 64 ЗС). По този начин се ограничава правото на собственост върху прилежащия терен. В случаите, когато той се притежава в съсобственост, при разпределението на ползването на земята между отделните съсобственици ще следва да се отчете посоченото ограничение. Това обаче не означава че собственикът на сградата трябва да се конституира като необходим другар при евентуалното съдебно разпределение на ползването. Възприемането на обратната теза¹⁷ противоречи на същността на необходимото другарство като процесуалноправен институт. Необходимо другарство е налице, когато спорното право е едно и също за всички участващи в процеса страни¹⁸. Съсобствениците на земята и собственикът на построената върху нея сграда обаче са страни по различни правоотношения. Правоотношението на съсобственост по чл. 30 ЗС, в рамките на което се поставя въпросът за разпределение на ползването на вещта, е различно от правоотношението, в рамките на което се упражнява възможността по чл. 64 ЗС. Ако първото възниква единствено между съсобствениците, то във второто участват собственикът на сградата, от една страна, и всички съсобственици на земята, върху която е построена тя, от друга страна. Въпросът за разпределение на ползването на земята е част от правоотношението на съсобствеността върху последната, докато въпросът за ползването на вещта по чл. 64 ЗС е част от правоотношението, в рамките на което се упражнява правото на собственост върху сградата. Поради това липсва и основание за възникване на необходимо другарство между съсобственици-

¹⁵ Съществува и друго становище, според което правомощието за ползване на земята, заедно с правомощието за построяване на сградата и правото на изключителна собственост върху последната се включват в съдържанието на правото на строеж. Вж. Б о я н о в, Г. Прекратяване на правото на строеж поради неупражняване, с. 5.

¹⁶ За съдържанието на посоченото правомощие вж. В е н е д и к о в, П. Система на българското вещно право, с. 186, и Р о з а н и с, С. Вешното право на строеж, С., 2004, с. 26 — 27.

¹⁷ В противен смисъл вж. П а в л о в а, М. Възможни хипотези при спор за разпределение на ползването на собствен терен — *Собственост и право*, 2008, № 2, с. 50.

¹⁸ Вж. Б ъ л г а р с к о гражданско процесуално право. [Авт. Ж. Сталев, А. Мингова, В. Попова, Р. Иванова.] С., 2004, с. 397 — 398.

те на земята и собственика на сградата. Съдебното решение за разпределение на ползването между съсобствениците няма да бъде противопоставимо на собственика на сградата, който на собствено основание и въз основа на друго правоотношение ще може да инициира отделен съдебен спор относно обема и съдържанието на притежаваното от него правомощие за ползване на прилежащия терен, като част от правото му на собственост върху съществуващата в този терен сграда. Разбира се, постигането на извънсъдебно споразумение за разпределение на ползването между съсобствениците на земята, в което участва и собственикът на сградата, е не само възможно, но и в най-голяма степен води до разрешаването на въпроса за ползването на земята. Такова споразумение би обвързвало всички участващи по него страни.

Законодателят предвижда възможност съдържанието на това правомощие да бъде различно в зависимост от конкретната уговорка между собственика на земята и суперфицияря. Тази уговорка трябва да бъде постигната при учредяването на правото на строеж, респективно — при прехвърлянето на собствеността върху сградата, и не трябва да води до ограничаване¹⁹ на обема на посоченото правомощие. Разпоредбата на чл. 64 ЗС предвижда минималния обем на правомощието, определен от предназначението на постройката. Страните могат да уговорят само по-широко²⁰ съдържание: възможност за ползване на земята за конкретно определени цели, които не са свързани с ползването на сградата според нейното предназначение, или възможност за пълно право на ползване по отношение на целия недвижим имот²¹. В последния случай се поставя въпросът дали чрез постигането на подобна уговорка се увеличава обемът на правото на строеж, или се учредява отделно вещно право на ползване по смисъла на чл. 56 ЗС. Правното значение на този въпрос е свързано с личния характер на правото на ползване, от една страна, и с прехвърлимостта на правото на строеж, от друга страна. Ако се приеме, че уговорката по реда на чл. 64 ЗС може да доведе до включване в съдържанието на правото на строеж на възможност за пълно ползване на имота, включително за придобиване в собственост от суперфицияря на отделените от този имот естествени плодове²², то ще се допусне и прехвърлянето на тази възможност заедно с прехвърлянето на правото на строеж. Суперфициентът ще е „гол“ собственик на имота си, а правомощието за ползване ще има безсрочно съществуване, тъй като ще е част от правото на строеж и като такава ще може да се наследява и прехвърля в полза на различни лица.

¹⁹ Вж. в този смисъл също Джероу, Ал. Вещно право, с. 152.

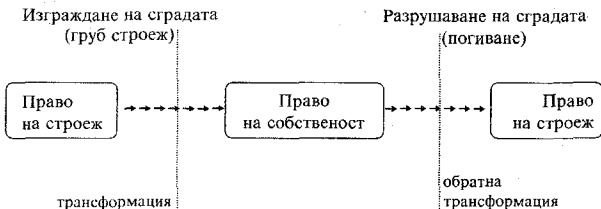
²⁰ Вж. в този смисъл Аламова, А. Правен режим на постройките при прехвърляне на правото на собственост върху дворното място, в което са построени. — *Собственост и право*, 2003, № 6, с. 5.

²¹ В който случай правото на строеж се нарича още „пълна суперфиция“. Вж. Венедиков, П. Ново вещно право. С., 1995, с. 130.

²² Вж. Василев, Л. Българско вещно право, с. 490.

Отговорът на посочения въпрос следва да се даде като се тръгне от това дали чрез уговарянето на друго по смисъла на чл. 64 ЗС се увеличава само обемът на правомощието за ползване на земята (разширява се възможността за ползване на земята с оглед нуждите на суперфициаря²³), или се променя и неговото съдържание (включват се нови възможности за суперфициаря, като например правомощието за придобиване на собствеността върху отделените от вещта плодове). Ако с уговорката само се разширява обемът на правомощието за ползване на земята, без да се променя неговото съдържание, то уговореното следва да се разглежда като част от правото на строеж. Ако обаче в полза на суперфициаря се предвиждат нови правомощия, като например придобиване на правото на собственост върху отделените от имота плодове, ще сме изправени пред паралелно съществуване в полза на суперфициаря на две отделни и независими едно от друго ограничени вещни права — право на строеж и право на ползване. В този случай правото на строеж ще може да се прехвърля, но правото на ползване ще остане свързано с личността на своя титуляр.

2.2.2. *С разрушаването на сградата* правото на строеж се „възстановява“ в своето първоначално съдържание. Погиването на вещта ще доведе до прекратяване на правото на собственост върху нея. Последното се трансформира отново в правомощие за придобиване на собствеността върху бъдещата сграда след нейното повторно изграждане, представляващо част от съдържанието на правото на строеж. Прекратява се и правомощието за ползване на земята по чл. 64 ЗС. Правомощието владение отново става част от правото на строеж, а правомощието застрояване се възстановява в пълния си обем, като започва да тече нов петгодишен срок по чл. 67, ал. 1 ЗС. Правомощието разпореждане се „освобождава“ от правото на изкупуване по чл. 66, ал. 1 ЗС и може свободно да се прехвърля чрез продажба, независимо от волята на собственика на земята. При възприемането на концепцията за трансформацията на правото на строеж в право на собственост върху изградената въз основа на него сграда настъпващата промяна в правото на строеж при изграждането на сградата в груб строеж и при нейното погиване може да бъде представена графично така:



²³ Включително и за т. нар. домакински нужди — простиране, изтупване, игра на деца, засаждане на цветя и пр. Вж. Р о з а н и с, С. Вещното право на строеж. С., 2004, с. 26.

2.2.3. Разгледаната теза за трансформация на правото на строеж в право на собственост съдържа редица *недостатъци*. На първо място, ако правото на строеж и правото на собственост върху сградата са две последователни форми в съществуването на едно и също вещно право, те следва да притежават един и същ *предмет*. Това обаче не е вярно: правото на строеж се учредява и възниква по отношение на поземления имот, докато правото на собственост има за свой предмет вече изградената сграда. Различен е и *видът* на двете права: ако правото на строеж е ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, то правото на собственост върху сградата е пълно вещно право по отношение на притежавана от съответното лице вещ. На следващо място, в *съдържанието* на правото на собственост върху сградата се включват правомощия (чл. 64 ЗС) и ограничения (чл. 66, ал. 1 ЗС), които не съществуват при правото на строеж преди завършването на сградата в груб строеж. Различен е и правният режим, който се прилага по отношение на двете „форми“ на правото на строеж. Остава нерешен и въпросът за начина на изключване на действието на *приращението* след изграждането на грубия строеж на сградата.

3. ТЕЗАТА ЗА ПАРАЛЕЛНОТО СЪЩЕСТВУВАНЕ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ И ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ПОСТРОЙКАТА

3.1. *Правото на строеж и правото на собственост върху постройката като самостоятелни вещни права*

3.1.1. От разпоредбите на ЗС, уреждащи правото на строеж, може да се направи изводът за *самостоятелното съществуване на правото на собственост върху сградата*. Самата глава, посветена на правото на строеж, се нарича „Собственост върху постройка“, а адресат на разпоредбите на чл. 64 и чл. 66, ал. 1 ЗС е именно собственикът на постройката, а не суперфициарят. Така, законодателят разграничава вещноправното качество суперфициар от качеството собственик на вече изградената постройка. Един и същ правен субект упражнява едни правомощия като суперфициар — по отношение на чуждия недвижим имот (владение, застрояване и разпореждане с правото си), и други — като собственик на сградата — по отношение както на самата сграда (владение, ползване и разпореждане), така и по отношение на чуждия недвижим имот (ползване на земята по чл. 64 ЗС). Правото на строеж и правото на собственост върху изградената в резултат от упражняването му сграда трябва да се разглеждат като две самостоятелни и отделно съществуващи права²⁴.

3.1.2. При съпоставянето на правото на строеж с правото на собственост върху сградата трябва да се тръгне от принципното разбиране, че те са *различни по вид вещни права* (правото на строеж е ограничено вещно право върху чужд недвижим имот, докато правото на собственост е пълно

²⁴ Вж. в този смисъл П е т р о в, Вл. и М а р к о в, М. Вещно право — помагало, с. 108.

вещно право върху сградата), които имат различен предмет (застроявания поземлен имот, респективно — изградената сграда) и съдържание (включват различни и допълващи се след изграждането на сградата правомощия).

3.2. Паралелно съществуване на двете права

3.2.1. Според тезата за паралелното съществуване на правото на строеж и правото на собственост върху постройката²⁵ построяването на сградата е свързано с настъпването на някаква промяна в съдържанието на правото на строеж. То обаче продължава да съществува²⁶ като такова и след завършването на грубия строеж на сградата, без да се трансформира в право на собственост върху последната. Именно защото правото на строеж е отделно и самостоятелно право от правото на собственост върху сградата, договърът за учредяването му след завършването на грубия строеж на сградата ще е нищожен поради липса на предмет²⁷. До достигането на *грубия строеж* съществува *единствено право на строеж*, включващо като основна част от своето съдържание възможността за извършване на строително-монтажни работи в чуждия недвижим имот с оглед построяването на проектираната сграда. Това правомощие е ограничено до обема на учреденото право на строеж, като реализирането му представлява особена форма на ползване на обременения недвижим имот.

3.2.2. С изграждането на сградата в *груб строеж* настъпват две правни последници: (1) *правото на строеж преминава в латентна фаза*²⁸ на своето съществуване и (2) възниква право на собственост върху сградата, наричано още „суперфициарна“²⁹ собственост. Правото на строеж не се трансформира в право на собственост върху вече изградената сграда, а единствено променя своето съдържание. „Затихването“ на правото на строеж се изразява в отпадане от неговото съдържание на възможността за извършване на

²⁵ Става въпрос за „две вещи права на едно и също лице върху два различни, но свързани помежду си обекта“. Вж. В а с и л е в, Л. Цит. съч., с. 453.

²⁶ Вж. в този смисъл Б о я н о в, Г. Вещно право, с. 232.

²⁷ Вж. решения № 1131 от 1995 г. на IV г.о. на ВС и решение № 1029 от 1999 г. на V г.о. на ВКС и техния коментар у Д и м и т р о в а, С. Правото на строеж – коментар на съдебната практика. – *Собственост и право*, 2004, № 2, Приложение. При разглеждането на въпроса дали се прехвърля правото на строеж или правото на собственост се прави разграничение между *груб строеж* на сградата като цяло и *груб строеж* на отделните обекти в нея. Приема се че правото на собственост върху отделните обекти в сградата може да се прехвърля едва след достигането на *грубия строеж* на цялата сграда, независимо че конкретните обекти вече са изградени в *груб строеж* (външни стени, под и таван). Преди завършването на *грубия строеж* на цялата сграда може да се прехвърля само правото на строеж за тяхното изграждане. Вж. Л е в и е в, Д. Суперфиция по ЗС и ЗУТ. – *Собственост и право*, 2001, № 6, с. 33 – 38.

²⁸ За активното и латентното състояние на правото на строеж вж. П е т р о в, Вл. и М а р к о в, М. Вещно право – помагало, с. 109. За преминаването на правомощието за застрояване в латентно състояние вж. Д и м и т р о в а, С. Цит. съч. Авторите приемат, че правото на строеж съдържа две правомощия: правомощието да бъде построена сграда върху чужда земя и правомощието да се притежава в собственост построеното.

²⁹ Вж. В а с и л е в, Л. Цит. съч., с. 454.

строително-монтажни работи. Извършването на такива работи с оглед поддръжката на вече построената сграда се включва в съдържанието на самото право на собственост върху нея.

Правомощието за придобиване на правото на собственост върху сградата, от своя страна, се трансформира в правомощие да се държи вече изградената сграда като собственост на суперфицияря в чуждия за него недвижим имот. Именно това правомощие свързва правото на строеж с правото на собственост върху сградата, като изключва принципа на приращението³⁰, действащ в полза на собственика на земята. То опосредства и прави възможно едновременното съществуване на правото на собственост върху земята и правото на собственост върху съществуващата върху нея сграда в полза на два различни правни субекта³¹.

Промяна настъпва и във връзка с правомощието разпореждане, включено в съдържанието на правото на строеж. Тъй като правото на строеж след достигането на грубия строеж на сградата има за свое основно предназначение да изключва принципа на приращение, като по този начин да пази собствеността върху сградата в полза на своя титуляр, двете права (правото на строеж и правото на собственост върху сградата) от момента на възникването на сградата до момента на нейното разрушаване се намират в стотношение на аксесорност³². Прехвърлянето на правото на строеж за сградата може да става само заедно с прехвърлянето на правото на собственост върху нея. И обратно — прехвърлянето на правото на собственост върху сградата води по необходимост и до прехвърляне (ако прехвърлителят не е собственик на земята), респективно — до учредяване³³ (ако прехвърлителят е собственик на земята) на право на строеж върху земята, независимо дали това е уговорено изрично в акта за учредяването, респективно — за прехвърлянето³⁴. Не е възможно, например, суперфициярят да прехвърли само правото на собственост върху сградата, като си запази правото на строеж, макар и в латентно състояние, като чака евентуалното погиване на сградата, в който момент ще се прекрати прехвърленото от него право на собственост върху сградата, а правото на строеж, което

³⁰ Правото на строеж се разглежда като „коректив на приращението“. Вж. П е т р о в, Вл. Вещното право на строеж — някои въпроси за дискусия, с. 27. За разглеждането на правото на строеж като „вещно право, което да елиминира приращението“ вж. С т о я н о в, В. Цит. съч., с. 144.

³¹ Вж. в този смисъл В а с и л е в, Л. Българско вещно право, с. 453.

³² За аксесорността на правото на строеж спрямо правото на собственост върху вече изградената сграда вж. В е н е д и к о в, П. Ново вещно право, с. 131.

³³ Някои автори правят разграничение между понятията право на строеж — учредено преди построяването на сградата, и суперфиция — възникваща при прехвърлянето на правото на собственост върху постройка, разположена върху земя, която не е изключителна собственост на приобретателя. За тезата, според която съдържанието на понятието „суперфиция“ е по-широко от това на понятието „право на строеж“, вж. Л е в и е в, Д. Цит. съч.

³⁴ Вж. в този смисъл А д а м о в а, А. Правен режим на постройките при прехвърляне на правото на собственост върху дворното място, в което са построени. — *Собственост и право*, 2003, № 6, с. 5.

е запазил в своя полза, отново ще премине в активно състояние и ще му даде възможност повторно да изгради разрушената сграда, като стане отново неин собственик. Качеството суперфициар обслужва качеството собственик на сградата, когато последната е построена в чужд недвижим имот, поради което двете качества следва да се притежават от едно и също лице.

Тъй като с изграждането на постройката възниква нова вещ³⁵, паралелно с „преобразуваното“ право на строеж възниква и ново право — *правото на собственост върху сградата*. То включва в своето съдържание упражняването на пълна власт върху сградата (владение, ползване и разпореждане) и осъществяването на ограничено въздействие по отношение на прилежащия ѝ терен (право на достъп до сградата чрез преминаване през земята, право на прокарване през земята на техническа инфраструктура с оглед обслужването на сградата, както и всяка друга форма на ограничено и целено ползване на земята по смисъла на чл. 64 ЗС). Правомощието за ползване на земята по чл. 64 ЗС следва да се разглежда като специфична част от съдържанието на правото на собственост върху сградата³⁶, тъй като обслужва ползването на последната, а не упражняването на правото на строеж. В този смисъл е и буквалното тълкуване на разпоредбата на чл. 64 ЗС, предоставяща на собственика на постройката възможност за ползване на земята. Чрез признаването на разглежданото правомощие се осигурява възможност за едновременно съществуване на две права на собственост в полза на различни лица по отношение на две взаимно свързани помежду си недвижими вещи — застроена земя и изградената върху нея постройка.

Възможността за разпореждане с правото на собственост върху сградата обаче е ограничена от правото на изкупуване, предвидено от чл. 66, ал. 1 ЗС в полза на собственика на земята³⁷. При планирането на продажба на постройката нейният собственик ще е длъжен да предложи последната при същите условия първо на собственика на земята, който може да я закупи. Едва ако той откаже да стори това, продажбата може да се извърши в полза на третото лице. При неспазване на предвидените в чл. 33 ЗС изисквания в полза на собственика на земята ще възникне право на изкупуване на собствеността върху продадената сграда, което той ще може да упражни спрямо третото лице — приобретател. Преследваната от законодателя цел

³⁵ За тезата, че земята и изградената върху нея сграда представляват две „отделни, макар и взаимно свързани помежду си вещи“, вж. В а с и л е в, Л. Българско вещно право, с. 451.

³⁶ Съществува и друго становище, според което правомощието за ползване на земята по чл. 64 ЗС е част от съдържанието на самото право на строеж, а не от правото на собственост върху сградата. Вж. Д и м и т р о в а, С. Цит. съч. Разпоредбата на чл. 64 ЗС обаче визира именно собственика на постройката.

³⁷ За правото на изкупуване по чл. 66, ал. 1 ЗС вж. Р о з а н и с, С. Ретракт при суперфиция. — *Собственост и право*, 2004, № 1, с. 56. За съществуващата неяснота относно приложението на чл. 33 ЗС при правото на строеж (чл. 66, ал. 1 ЗС) вж. Г е о р г и е в, А. Приложение на чл. 33 ЗС при превърляне на собственост върху постройка. — *Собственост и право*, 2003, № 11, с. 18.

при присмането на посочената разпоредба е да се предостави възможност за възстановяване на пълното съдържание на правото на собственост върху съответния имот, като се предвиди средство в полза на собственика на земята — да придобие собствеността върху построената сграда³⁸. В този случай притежаваното от суперфициаря и намиращо се в латентно състояние право на строеж се прекратява, тъй като отпада необходимостта от неговото съществуване³⁹, свързано с изключването на принципа на приращение. След като сградата вече се притежава от собственика на земята, отпада нуждата от съществуването в полза на суперфициаря на право на строеж, което да служи като средство за изключване на автоматичното действие на приращението. Прекратяването на правото на строеж може да се обясни и с неговия аксесорен характер — след като суперфициарят е изгубил (прехвърлил) правото на собственост върху сградата, следва да се прекрати и съществуващото в негова полза право на строеж.

3.2.3. С погиването на сградата се възстановява първоначалното положение: *правото на строеж* отново преминава в своята активна фаза („активира се“⁴⁰), като възстановява първоначалното си съдържание, а правото на собственост върху постройката се прекратява. Суперфициарят загубва качеството си на собственик на сградата, като отпадат свързаните с това качество възможности (чл. 64 ЗС) и ограничения (чл. 66, ал. 1 ЗС). Той отново може да предприема действия за застрояване на недвижимия имот с оглед възстановяването на сградата, като упражнява и необходимото за това въздействие върху прилежащия терен. Започва да тече нов петгодишен срок по чл. 67 ЗС, като суперфициарят не е ограничен при продажбата на право си от разпоредбата на чл. 66, ал. 1 ЗС.

Правото на собственост върху сградата се прекратява поради погиването на вещта, която е била негов предмет. Погасяват се и учредените върху сградата ограничени вещни права, включително тези, учредени от суперфициаря в полза на собственика на земята. Повторното изграждане на постройката не води до възстановяването им. Основание за това е обстоятелството, че повторно построената сграда, дори и когато е изградена в пълно съответствие с предвиджаната на архитектурните проекти за разрушената сграда, представлява нова вещ, различна от предишната.

Настъпващите правни последици при упражняването на правото на строеж, според разглежданата теза за паралелното съществуване на правото на строеж и правото на собственост върху постройката, може да бъдат представени графично по следния начин:

³⁸ Правото на изкупуване по чл. 66, ал. 1 ЗС се разглежда като „предоставена на голия собственик законова възможност да се освободи от споменатата вещна тежест“. Вж. Ч о л а к о в а, А. Приложното поле на чл. 66, ал. 1 от Закона за собствеността. — *Собственост и право*, 2004. № 11. с. 12.

³⁹ За тезата, че в разглеждания случай правото на строеж се прекратява поради сливане, вж. Б о я н о в, Г. Вещно право, с. 243.

⁴⁰ Вж. П е т р о в, В. и М а р к о в, М. Вещно право — помагало, с. 109.

Изграждане на сградата
(груб строеж)Право на строеж
(активна фаза)

- владение
- ползване (застрояване, СМР)
- разпореждане (свободно)

Право на строеж
(латентна фаза)

- владение
- ползване (изключване на чл. 92 ЗС)
- разпореждане (акцесорност)

Право на
собственост

- владение
- ползване (на сградата и на земята по чл. 64 ЗС)
- разпореждане (с ограничението по чл. 66, ал. 1 ЗС)

Разрушаване на сградата
(погиване)Право на строеж
(активна фаза)

- владение
- ползване (застрояване, СМР)
- разпореждане (свободно)

Възприемането на тезата за паралелното съществуване на правото на строеж и правото на собственост върху сградата и на идеята за съществуващата акцесорност между тях **отговаря на особеностите** на двете права и на предвидените от **закона** правила във връзка с упражняването на правото на строеж. При упражняването на правото на строеж последователно възникват различни правни отношения, чиято обща цел винаги е свързана с придобиването и притежаването на право на собственост върху съответната сграда.