

# ПРАКТИЧЕСКИ АСПЕКТИ ПРИ ИЗВЪРШВАНЕ НА СТРОЕЖ В НЕДВИЖИМ ИМОТ

Гергана Боянова

## PRACTICAL ASPECTS OF CONSTRUCTION OF A REAL ESTATE

Gergana Boyanova

**Abstract:** *The subject of this study is some of the practical aspects of real estate construction. There is a growing number of cases arising in this respect following the entry into force of the Spatial Planning Act (in force on 31 March 2001) and the introduction of new requirements for real estate construction. An example of this are the special requirements for construction in co-owned properties that have been introduced and which should comply with the general ones under the Property Act. The case law have also considered various hypotheses related to the construction in real estates, which affect the relationship between the property's owners and those who have the right to build in their property. Special attention is also paid to the construction in cases of distribution of use between co-owners of joint properties.*

**Key words:** real estate; construction; co-owners; right to build; property.

### Увод

Настоящото изследване има за цел да разгледа някои особености и практически проблеми, свързани със извършването на строежи в недвижими имоти. Изхождайки от същностната характеристика на правото на строеж като ограничено вещно право ще се проследят различни правни аспекти при застрояване на чужди имоти. Особено внимание ще се отдели на срока за реализиране на правото на строеж, на възможностите за извършване на разпоредителни действия с построенния обект, както и на последиците от неспазване на някои специални изисквания, предвидени в закона относно тези действия. Ще се акцентира и на спецификата в отношенията между съсобственици на общ недвижим имот в случаите на извършване на строежи от тях в имота.

### 1. Характерни особености на правото на строеж

Извършването на строеж в недвижим имот може да се разглежда в различни аспекти, които имат важно практическо значение. На първо място следва да се отбележи, че строеж в имот може да осъществява както неговият собственик, така и лице, на което му е учредено право да строи в чужд имот. Правото на собственика да строи произтича от неговите собственически правомощия, които му осигуряват пълна власт върху съответния имот. Обектът, който е строил собственика, ще стане негова собственост

въз основа на пълния обем правомощия, които притежава. Това произтича и от разпоредбата на чл. 92 от Закона за собствеността (ЗС), според която „собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго“. Тази разпоредба урежда специфичен способ за придобиване на собственост върху постройка и насаждения от собственика на земята чрез т. нар. „приращение“. Същевременно чрез нея законът въвежда една оборима презумпция, която има за цел да охранява правата на собственика на съответния имот. Така според Р. № 1161/26.07.2002 г. по гр.д. № 732/ 2001 г. на IV отд, ВКС законната презумпция е, че собственикът на земята е собственик на сградите и оборването е в тежест на този, който твърди друго. Ако обаче между собственика на имота и друго лице е постигната уговорка, че то може да строи в имота на собственика, тогава презумпцията ще се счита за оборена, тъй като законът изрично допуска тази възможност. Така съгласно чл. 63 ЗС „собственикът може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката“. В този смисъл учредяването на право на строеж в полза на определено лице е способ да се изключи действието на приращението. Лицето, което е строило в чужд имот ще има правото да придобие построенния обект по силата на учреденото му право на строеж, иначе в противен случай собственикът на имота ще стане и собственик на постройката.

Преди да се разгледат някои отделни хипотези, свързани с извършване на строежи в недвижими имоти, е необходимо да се отбележат характерните особености на правото на строеж върху чужд имот според българското законодателство. По своята същност то е от вида на вещните права, които дават ограничена власт на титуляра по отношение на чужд недвижим вещ. В правната литература и съдебната практика правото на строеж върху чужд имот се среща и под термина „суперфиция“. В теорията е възприето разбирането, че вещното право на строеж е „ограничено вещно право, по силата на което едно лице може да построи сграда върху чужда земя и да стане изключителен собственик на постройката“ (Боянов, 2014, с. 250). Друг автор го определя като „самостоятелно вещно право върху чуждо място, по силата на което собственият му може да построи (и да възстанови) определена сграда в това място и да я притежава в собственост, отделна от собствеността върху земята, като използва незастроена част от мястото за стопанисването на сградата според нейното предназначение“ (Василев, Л., 1995 г., с. 458-459). А според трети автор „по силата на своето право на суперфиция този, който го притежава, може да застроява чуждо място и става собственик на построеното“ (Венедиков, П., 1995 г., с. 128-129). Въз основа на дадените определения можем да отбележим, че титулярът на вещното право на строеж придобива правомощията да построи сграда върху чужд имот, да придобие собствеността върху постройката, да използва чуждата земя доколкото е необходимо във връзка с използването на построения обект (освен ако в акта за учредяването е уговорено друго – чл. 64 ЗС), както и правомощието да извършва разпоредителни действия с изградената постройка. Следва да се уточни, че правото на строеж ще се счита за упражнено в момента в който сградата е построена до етап „груб строеж“. Съгласно §5, т. 46 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ „груб строеж“ е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или с различна степен на изпълнени довършителни работи“. Преди това обект на разпоредителна сделка представлява самото право на строеж, тъй като липсва самостоятелен обект на правото на собственост. Според §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 Закона за кадастъра и имотния регистър“. От тази гледна точка след построяване на сградата обект на прехвърлителни действия е самата сграда или самостоятелни части от нея, независимо от нейната степен на довършеност (чл. 181 ЗУТ). Важно е да се уточни, че с придобиване на правото на собственост върху постройката (на етап груб строеж), правото на строеж не се прекратява, а продължава да съществува, въпреки че вече е реализирано. С прехвърляне правото на собственост върху постройката се прехвърля и съпътстващото я право на строеж, което дава възможност на приобретателя в случай на погиване на обекта, отново да го построи, освен ако е уговорено друго между праводател и приобретател (чл. 66, ал. 2 ЗС).

Правото на строеж може да се учреди както безсрочно, така и за определен срок. Но когато правото на собственост върху постройката е установено със срок, след изтичането на срока собствеността върху сградата преминава безвъзмездно върху собственика на земята (чл. 65 ЗС). Това означава, че след като изтече целия период от време, за който е учредено правото на строеж, собственикът на земята ще придобие въз основа на закона всичко, което е построено от титуляра на правото на строеж. В този случай титулярът на правото на строеж няма право да претендира обезщетение за извършеното строителство в чуждия имот, тъй като това изрично е предвидено в законовата разпоредба. Срокът може да бъде определен в акта за учредяване на правото на строеж като години (напр. 15 год.) или под формата на уговорка, че правото се учредява до смъртта на титуляра. Във втората хипотеза след смъртта на извършилия строителство по силата на учреденото право, няма да има значение дали той е построил обекта по време на брака или че има наследници. Тук приоритет има разпоредбата на чл. 65 от Закона за собствеността. Според Решение № 279 от 20.03.1992 г. по гр. д. № 102/1992 г., I г. о. на ВС „ако един съпруг по време на брака си е придобил правото да построи сграда върху терен на трето лице и в договора за управление на правото е предвидено, че след смъртта на приобретателя на правото собствеността на сградата ще премине безвъзмездно върху собственика на земята, преживелият съпруг и наследниците на починалия нямат право на собственост върху сградата“.

## **2. Ограничение при продажба на построения в чужд имот обект на трето лице**

Ако титулярът на правото на строеж реши да продаде построения обект, тогава той трябва да се съобрази с едно специално ограничение въведено в Закона за собствеността. Според чл. 66, ал. 1 ЗС „собственикът на постройката може да я продаде на трето лице при съответно приложение разпоредбите на чл. 33“. А според чл. 33, ал. 1 от ЗС „съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение“. Нормата на чл. 66, ал. 1 ЗС е преpraщаща и насочва към разпоредба, която въвежда ограничение в случаите на продажба на дял от съсобствен имот. И въпреки, че при продажба на построен обект върху чужд имот липсва условието за съсобственост, законодателят е преценил и е въвел това ограничение и по отношение на тази хипотеза. Според Решение № 694 от 28.09.2009 г. по гр. д. № 1497/2008 г., г. к., I г. о. на ВКС „съгласно чл. 33 ЗС приложното поле на правото на изкупуване се отнася до съсобствените недвижими имоти. Разпоредбата обаче се прилага и в случаите на създадена разделна собственост на земята от сградата. Тогава съгласно чл. 66, ал. 1 ЗС продавачът е длъжен да покани собственика на земята да купи продаваемата постройка и ако той откаже - да продаде същата на трето лице“.

Законът отдава предпочитание на собственика на земята като купувач на построения обект пред всяко друго трето лице. Това е разбираемо, тъй като е логично да се предложи продажния обект първо на собственика на земята, върху която е построен, а едва ако той откаже да купи обекта, последният да бъде предложен за продажба и на други лица. Последницата от неспазване на това изискване в закона е, че тогава за собственика на земята ще възникне право да изкупи продадения на друго лице обект. Без значение е фактът дали към момента на продажбата собственик на земята е лицето, учредило правото на строеж, или собствеността върху земята е прехвърлена на друго лице. Важно е само, че собственикът на земята има право на предпочитание пред всяко друго лице при продажба на построения обект. При извършване на разпоре-

дителни сделки с построения обект, различни от продажбата (замяна, дарение и др.), това законово ограничение не се прилага.

Когато върху съсобствен недвижим имот е изградена една сграда само от единият от съсобствениците на земята, също се прилага правилото на чл. 66, ал. 1 ЗС. И в този случай собственикът на сградата трябва да я предложи първо на останалите съсобственици на дворното място да я купят и ако те откажат, може да я продаде на друго лице при същите условия. Според Решение № 441 от 10.01.2012 г. по гр. д. № 1056/2010 г., I г. о. на ВКС „чл. 66, ал. 1 ЗС се прилага както в чистата хипотеза, при която собственикът на постройката е различен от собственика на земята, така и в случаите, при които собственикът на постройката притежава и идеална част от земята, с която също желае да се разпорежи чрез продажба, освен ако не е налице хоризонтална етажна собственост“.

Правото на изкупуване се упражнява само по съдебен ред, а срокът е двумесечен от извършване на продажбата. Когато обаче изобщо не е отправяно предложение до собственика на земята, тогава срокът започва да тече от момента на узнаването, като в тежест на собственика на земята е да докаже точно в кой момент е узнал за извършената продажба. Според Решение № 1 от 23.01.2009 г. по гр. д. № 5355/2007 г., II г. о., на ВКС „съдебната практика безпротиворечиво приема, че моментът на узнаването е моментът на фактическо узнаване за продажбата, но не и моментът на узнаване на всички условия на сключената сделка“.

## **3. Особенности във връзка със срока за упражняване на правото на строеж в чужд имот**

Друг аспект, свързан с построяването на обекта на етап „груб строеж“ е, че това следва да се осъществи в рамките на 5 години от учредяването на правото на строеж. В противен случай ще се счита, че то е погасено поради неупражняване (чл. 67 ЗС). Тогава собственикът на земята ще има правото да се позове на принципа на приращението и да твърди, че вече той е собственик на построеното в неговия имот. Естествено, в този случай лицето, което е построило нещо в чуждия имот ще има право на обезщетение спрямо собственика на земята за това, че все пак е извършило някакви строителни действия и е вложило някакви разноски. В тази връз-

ка може да се отбележат някои особености относно 5-годишния срок, в който трябва да е реализирано правото на строеж. Когато правото на строеж е учредено за построяване на сграда, състояща се от отделни самостоятелни обекти, ще се счита, че е упражнено, когато е построена цялата сграда в груб вид. В Тълкувателно решение № 1/2011 г., ОСГК на ВКС приема, че „тълкуването на понятието „упражняване на правото на строеж“ чрез отъждествяването му с фактическото извършване на строителството за обект от сградата противоречи на същностната характеристика на правото на строеж, което макар и осъществяващо се последователно във времето, е единно право. То се упражнява не когато са построени отделните обекти – гаражи, магазини, апартаменти, офиси и др., а при завършването на цялата сграда в груб строеж. В този момент се придобива и собствеността върху обектите, за които носители на правото на строеж са различни лица, защото са изградени и общите части“. Изключение от това правило е предвидено в чл. 152, ал. 2 ЗУТ, според който „разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството“.

Както бе отбелязано, поначало срокът от 5 години започва да тече от момента на учредяването на правото на строеж. Но от това правило има изключения. Така например срокът няма да започне да тече, ако собственикът на земята се е задължил най-напред да извърши други фактически и/или правни действия, за да съдейства за започване на строителството. Също така срокът няма да тече и в случай, че собственикът на земята създава пречки на титуляра на правото на строеж да строи в неговия имот. Това е така, защото не би било оправдано да се толерира недобросъвестното поведение на собственика на земята, т.е. да считаме, че срокът е започнал да тече, въпреки че собственикът на земята умишлено е възпрепятствал строителните действия на титуляра на правото.

Възниква въпросът какви са последиците в случаите, при които титулярът на правото на строеж прехвърля правото да строи в чужд имот на друго лице. В горепосоченото ТР № 1 от 2011 г. се посочва, че прехвърлянето на правото

на строеж не обвързва собственика на земята и по отношение на приобретателя не започва да тече нов срок за упражняване на правото на строеж, тъй като той не може да има повече права от своя праводател. В този случай петгодишният срок ще тече от един и същи момент както за първоначалния титуляр на учреденото право на строеж, така и за лицето, на което той впоследствие прехвърля това право. Така независимо как и колко пъти е прехвърляно правото на строеж на други лица, срокът е общ и започва да тече от момента на първоначалното учредяване на правото, освен ако няма други фактори, които да влияят на началния момент на строителните дейности. Самото прехвърляне на правото на друго лице не прекъсва 5-годишния срок, което да обуславя стартирането на нов срок.

#### **4. Извършване на строителство от съсобственици в общ недвижим имот**

Интересна е хипотезата, при която се извършва застрояване от съсобственици в общ недвижим имот. А съсобственост ще е налице, когато две или повече лица общо придобият конкретен недвижим имот чрез предвидените в закона способи. Няма значение дали придобиването е станало чрез правна сделка (покупко-продажба, замяна, дарение) или например чрез наследяване. В чл. 183, ал. 1 от ЗУТ е предвидена възможността да се учреди право на строеж върху съсобствен имот. Според нея „в съсобствен урегулиран поземлен имот може да се извърши нов строеж, надстрояване или пристрояване от един или повече съсобственици въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици“. Въпреки, че при съсобствеността всеки от съсобствениците притежава правомощията на собственик и би трябвало да може да строи в общия имот, законът въвежда задължението за учредяване право на строеж между съсобственици. Без значение е дали един, няколко или всички съсобственици ще строят в общия имот. Техните отношения следва да се уредят в договор, сключен във формата на нотариален акт. В решение № 174 от 08.01.2013 г. по адм. д. № 10353/2012 г. на Административен съд - София град е посочено, че „разпоредбата изисква договор, в който по несъмнен начин е обективизирано съгласие на всички съсобственици в имота да бъде извършен нов строеж“. В случай, че има сключен договор за разпределе-

ние на ползването между съсобственици, то той не може да замести нотариалния акт за учредяване на право на строеж, дори и договорът за разпределение на ползването да е с нотариална заверка на подписите на съсобствениците. Това е така, защото този договор е форма за уреждане отношенията между съсобственици относно управлението и използването на имота и няма вещно прехвърлително действие. Това, че по силата на този договор всеки съсобственик може да използва реална част от имота не означава, че този вид договор може да замести нотариалния акт, какъвто се изисква по силата на разпоредбата на чл. 183, ал. 1 ЗУТ. Изводът, който може да се направи е, че ако не бъде спазена формата, тогава договорът ще бъде нищожен поради липса на форма, защото в случая законът е установил изискването за форма с оглед действителността на сделката за учредяване право на строеж между съсобственици.

Ако някой от съсобствениците не е участвал в сделката, тогава можем да приемем, че участвалите съсобственици са се разпоредили в по-голям обем от правомощията си. В този случай част от построеното в съсобствения имот би следвало да се придобие от неучаствалите в сделката съсобственици във основа на принципа на приращението по чл. 92 ЗС в съответствие с притежавания дял от съсобствения имот. Така в Решение № 44 от 4.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 358/2012 г., IV г. о., ГК е отбелязано, че „когато съсобственик учреди право на строеж, без в учредяването да участва друг съсобственик, учредилият правото се е разпоредил с права, в по-голям обем, отколкото той притежава, но договорът не е нищожен. Над притежавания от учредилия суперфицията съсобственик обем права действията му не пораждаат вещен ефект и при евентуално реализиране на строежа съответни идеални части от сградата по приращение ще се придобият от неучаствалия в учредяването съсобственик“. В този случай обаче неучаствалият съсобственик, който ще придобие идеална част от построеното, ще трябва да заплати на съсобственика, построил сградата, част от разноските за извършеното строителство, които ще са съответни на придобития дял от построенния обект.

Когато става дума за застрояване на съсобствен имот следва да се има предвид и разпоредбата на чл. 183, ал. 4 ЗУТ, в която е предвидено изключение от правилото за учредяване право на строеж между съсобственици в нотариална

форма. Разпоредбата гласи, че „за издаване на разрешение за нов строеж, съответно за надстрояване или за пристрояване в съсобствен имот, предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване, не се изисква съгласие от останалите съсобственици в случаите, когато те са реализирали, започнали са или имат права за съответното строителство в имота“. Тук реално предпоставките са освен наличие на съсобственост, недвижимият имот да е с предназначение за ниско жилищно или вилно застрояване. Според чл. 12, ал. 1 и 2 от ЗУТ под застрояване следва да се разбира разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти, като това е възможно само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план. Ниско е застрояването до 10 м., а във вилните зони – до 7 м. (чл. 23, ал. 1, т. 1 и ал 2 ЗУТ).

Също така са уредени три хипотези в случаите, при които съсобственик желае да се снабди със строително разрешение, за да изгради самостоятелен обект в съсобствения имот без съгласието на другите съсобственици. Това е възможно когато останалите съсобственици: 1) вече са реализирали строителство за себе си; 2) са започнали да строят обекти за себе си и 3) имат право да реализират такова строителство. Според Решение № 34 от 02.03.2020 г. по гр. д. № 1282/2019 г., г. к., I г. о. на ВКС „при наличие на някоя от тези хипотези, разрешение за строеж за изграждане на нов обект на собственост може да се издаде на заявлият искането и без съгласието на останалите съсобственици на дворното място, защото те вече са се възползвали, възползват се, или биха могли да се възползват от възможността да придобият самостоятелни обекти на правото на собственост чрез застрояване. Тъй като нормата е материално правна, на която законодателят не е придал обратно действие, тя намира приложение и в трите хипотези, само към заявления за издаване на строително разрешение за новото строителство, без съгласието на съсобствениците, направено след влизането ѝ в сила“. С въвеждането на тази разпоредба в закона се цели да се създадат равни възможности за застрояване на имота от съсобствениците.

В съдебната практика (Решение № 106 от 05.11.2018 г. по гр. д. № 3161/2017 г., I г. о. на ВКС) е възприето становището, че „когато не всички съсобственици притежават в индивидуална собственост отделни сгради или отделни

обекти на собственост в сграда, но са налице предпоставките за приложение на чл. 183, ал. 4 ЗУТ, даваща възможност на съсобственика, непритежаващ отделен обект, да извърши застрояване без съгласието на съсобствениците, които притежават, започнали са или имат права за съответно строителство в имота на самостоятелен обект“, тогава не следва да се допусне извършване на делба между съсобствениците. И обратното - ако не всички съсобственици на имота притежават в индивидуална собственост отделни сгради или отделни обекти на собственост в сгради, построени в съсобствения имот и същевременно не са налице основания за прилагането на разпоредбата на чл. 183, ал. 4 ЗУТ, тогава се приема, че имотът не е със статут на обща част по смисъла на чл. 38 от ЗС и съответно делбата му би била допустима.

#### **5. Строежи в съсобствен имот при извършено разпределение на ползването между съсобственици**

Във връзка със осъществяването на строеж в съсобствен недвижим имот следва да се разгледат и последиците в случаите, при които има извършено разпределение на ползването между съсобственици. Разпределението на ползването се извършва с цел да се уредят взаимоотношенията между съсобствениците с оглед безконфликтното използване на съсобствената вещ от всички съсобственици. В резултат на това разпределение не се прекратява съсобствеността върху имота, а всеки съсобственик придобива правото да използва реална част от съсобствената недвижима вещ. Разпределението може да се осъществи или по взаимно съгласие между съсобствениците чрез договор или по съдебен ред от районния съд, на основание чл. 32 от ЗС. Всъщност българското законодателство не съдържа правна регламентация за сключването на такъв вид договор, но в съдебната практика и правната теория той е утвърден и признат. Наложил се е моделът за писмена форма с нотариална заверка на подписите, но няма пречка да се сключи и само в писмена форма с оглед неговото доказване. Делът, който е предоставен за реално ползване може да се ползва както от съсобственик, така и от друго лице, на което съсобственика е предоставил тази възможност – например чрез договор за наем или на друго основание (Бобатинов, М, Кр. Влахов, 2007 г., с. 90). Този договор обвързва страните докато трае

съсобствеността, като условията в него могат да бъдат променени от съсобствениците по взаимно съгласие по всяко време. Ако не се постигне съгласие ново разпределение на ползването може да се иска по съдебен ред в случай, че са настъпили нови съществени обстоятелства по отношение на съсобствения имот. Според Решение № 97 от 09.07.2013 г., I г. о. на ВКС съществени са тези обстоятелства, които са свързани с предназначението и състоянието на съсобствената вещ - например е извършено ново строителство или е премахната съществуваща постройка, намалена или увеличена е площта на съсобствения имот вследствие регулационни изменения. Съществени ще са и обстоятелствата, в резултат на които е настъпила промяна в обема на правата на всички съсобственици. Пример за това е, когато съсобственик извърши разпоредително действие, чрез което прехвърли своя дял или част от него на друг съсобственик. Промяна ще е налице и ако съсобственик се откаже от своя дял и по този начин се увеличат дяловете на другите съсобственици. Тогава вече ще има основание да се иска преразпределяне на ползването, тъй като обстоятелствата, при които е било извършено първоначалното разпределяне и сключването на договора, вече са съществено променени. В същото решение се приема, че „прехвърлянето на притежаваните идеални части от вещта от един съсобственик на трети лица, при липса на други промени в обстоятелствата, при които е извършено първоначалното разпределение, само по себе си не съставлява основание да се иска преразпределение на ползването по реда на чл. 32, ал.2 ЗС, тъй като разпределението не се извършва с оглед на личността на съсобственика“. Т. е. промяната на субектите в съсобствеността (смяната на един съсобственик с друг) не е основание да се иска ново разпределение на ползването върху имота.

Ако след направено разпределение на ползването бъдат извършени незаконни строежи, тогава те следва също да се преценяват като настъпили нови съществени обстоятелства, независимо от това, че не са реализирани в съответствие с нормативните изисквания. Всъщност, когато се извършва разпределение на ползването по съдебен ред, съобразно притежаваните дялове на съсобствениците, не би следвало да има правно значение статута на намиращите се в съсобствения имот постройки – дали са законни или незаконни. Това е така, защото съдът няма

правомощието да извършва преценка относно законния характер на извършеното застрояване и съответно не може да дава предписания за неговото премахване. Според Решение № 14 от 31.01.2006 г. по гр. д. № 2589/2004 г., IV г. о. на ВКС „при определяне начина на ползване на незастроената част от имота обаче следва да се съобразят притежаваните права на собственост на страните, които включват и площта на застроената, т.е. частите отредени за реално ползване по квадратура ще бъдат определени след като от общо притежаваната площ съответна на правото на собственост се приспадне тази на застроениите със собствени сгради от съсобственика“.

От друга страна, когато само един от съсобствениците на недвижим имот е извършил строителство в резултат на учредено право на строеж от другите съсобственици, съдебната практика приема, че тази част от имота, която не е застроена и не се счита за прилежаща към построената сграда, може да бъде обект на разпределение на ползването. А земята, която е заета от построенния обект, не може да се разпределя между съсобствениците, тъй като се използва от извършилия строителството съсобственик на самостоятелно основание – учреденото право на строеж (в този смисъл Решение № 252 от 25.11.2014 г. по гр. д. № 933/2014 г., г. к., I г. о. на ВКС).

Следва да се има предвид, че когато е извършено разпределение на ползването между съсобственици и те взаимно са си учредили право на строеж, тогава всеки от тях може да строи в отредената му реална част от имота въз основа на направеното разпределение на ползването. В Решение № 115 от 30.11.2020 г. по гр. д. № 3769/2019 г., г. к., I г. о. на ВКС е прието, че ако ползването на дворно място е разпреде-

лено между съсобствениците и е налице изграден строеж в частта, определена за ползване на извършилия строежа съсобственик, тогава другият съсобственик не може да иска неговото премахване, „освен ако установи, че строежът му пречи да упражнява в пълен обем правата си върху разпределената му за ползване част от дворното място, респ. върху притежавана в индивидуална собственост или разпределена му за ползване сграда“. Във всеки отделен случай на застрояване на реална част от съсобствен имот въз основа на извършено разпределение на ползването следва да се преценява доколко съсобственика се съобразява с постигнатото споразумение и съответно не нарушава правомотията на другите съсобственици.

#### Литература

- Бобатинов, М, Кр. Влахов (2007), *Вещно право. Практически проблеми*. С., Сиби.  
(Bobatinov, M, Kr. Vlahov (2007), *Veshtno pravo. Prakticheski problem*. S., Sibi)
- Боянов, Г. (2014), *Вещно право*, Авалон.  
(Boyanov, G. (2014), *Veshtno pravo*, Avalon).
- Василев, Л. (1995), *Българско вещно право*. С., Университетско издателство.  
(Vasilev, L. (1995), *Balgarsko veshtno pravo*. S., Universitetsko izdatelstvo).
- Венедиков, П. (1995), *Ново вещно право*. С., Сиби.  
(Venedikov, P. (1995), *Novo veshtno pravo*. S., Sibi).

Assoc. Prof. Gergana Boyanova, PhD  
University of National and World Economy,  
Law Faculty  
1700 Sofia, Student Town, UNWE  
E-mail: g.boyanova@unwe.bg