Настоящата статия има за цел да представи някои специфични правни аспекти на правото на строеж (суперфиция), както и правните решения за тях, изведени от закона и съдебната практика. С оглед на широкия обхват на темата статията обхваща само част от по-често срещаните в практиката специфики на правото на строеж, като следва да се има предвид, че за разрешаването на всеки отделен казус е необходимо да се направи индивидуален и задълбочен юридически анализ.

Така както е посочено в чл. 92 от ЗС, в общия случай собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е уговорено друго (принцип на приращението). Този принцип не е приложим само в изрично предвидените в закона случаи. Такова изключение се съдържа в чл. 63, ал. 1 от ЗС, който дава възможност на собственика на земята да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху нея, както и да придобие собствеността на сградата отделно от земята. Съгласно чл. 67 от ЗС правото да се построи сграда върху чужда земя (по чл. 63, ал. 1 от ЗС) се погасява в полза на собственика на земята по давност в случай, че не се упражни в продължение на пет години. Тук е първият специфичен момент, на който ще се спрем, а именно – какво се случва, ако задължението за изграждане на постройката в полза на друго лице е договорено да бъде за собственика на земята? Отговорът на този въпрос е, че в този случай място за погасяване по давност на правото на строеж няма. Никога не се погасява по давност и правото на строеж, отстъпено като обезщетение за отчужден недвижим имот (§ 11 ПР на ЗУТ).

В общия случай правото на строеж се учредява с договор или с административен акт, като по-често срещаната хипотеза е договорът, който по общото правило на чл. 18 ЗЗД следва да бъде сключен под формата на нотариален акт. В съвременните условия се е наложила практиката собственикът на земята да сключва договор за учредяване на право на строеж за част от предвидените за изграждане обекти в бъдещата сграда със строител-предприемач, който поема задължение да я построи и въведе в експлоатация. Учредяване с единен договор на право на строеж в полза на строител-предприемач за част от обектите в сграда, състояща се от множество самостоятелни обекти (апартаменти и ателиета), е може би най-често срещаният в практиката случай. Но какви са правните последствия ако строителят – носител на правото на

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

строеж не реализира това право в законоустановения в чл. 67 от ЗС петгодишен срок? Този въпрос е намерил разрешение в Тълкувателно решение № 1 от 04.05.2012 г. по тълк. д. № 1/2011 г., ОСГК на ВКС. Съгласно ВКС смисълът на понятието „упражняване на правото на строеж“, употребено в чл. 67 ЗС, е изграждането на грубия строеж на сградата или съответния етап, за който е издадено разрешението за строеж, независимо че тя може да се състои от множество самостоятелни обекти, част от които евентуално към този момент вече може да са били изградени. При неизпълнение на задължението за изграждане на сградата в уговорения срок собственикът на земята може да развали договора за учредяване на право на строеж по съдебен ред, с което ще отпадне правното му действие. Нещо повече, собственикът на земята може, без да разваля договора, директно да се позове на давността, като предяви иск за собственост срещу суперфициаря, на когото той е отстъпил правото на строеж, ако в петгодишния срок от учредяването му сградата не е завършена до покрив. При уважаването на иска правото на строеж, като погасено по давност, ще се върне в патримониума на собственика на земята и той ще придобие и подобренията върху нея – изградените обекти или етажи, – защото правото на строеж, сключено по единен договор със собственика на земята, не може да бъде упражнено частично. Това означава, че ако в петгодишния срок сградата не е завършена до покрив, правото на строеж ще се погаси по давност изцяло, а не само за незавършените отделни обекти.

Възниква въпросът какво се случва с правата на третите лица, закупили апартаменти и ателиета от строителя „на зелено“ при това лошо стечение на обстоятелствата, описано в предходния абзац. Отговорът е, че последващо учредяването прехвърляне на правото на строеж не обвързва собственика на земята, затова правото на строеж трябва да се реализира в рамките на петгодишния срок от учредяването му. Ако този срок не е спазен, правото ще се погаси за всички обекти при позоваване на давността от собственика на земята, независимо от придобиването им от трети лица. В този смисъл, собственикът на земята ще придобие изградената част от сградата по правилото на чл. 92 ЗС, а строителят-предприемач ще има правата по чл. 72 ЗС (може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения) като добросъвестен владелец, защото е

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

придобил правото на строеж на валидно законно основание. Възможно е обаче интересът на собственика на земята за довършване на сградата да изисква да се запазят правата на тези трети лица, чиито обекти вече са изградени, затова той има възможност да упражни правото си за прекратяване на суперфицията, на основание чл. 67 от ЗС само по отношение на лицата, чиито обекти не са построени, т. е. частично.

Друга основна специфика на правото на стоеж е моментът, в който то може да бъде обект на прехвърлителна сделка. Съгласно чл. 181, ал. 1 от ЗУТ правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж. След това разпореждането се извършва с цялата сграда или със самостоятелни части от нея. Законът определя завършването на грубия строеж като момента на придобиване на собственост за обектите в цялата сграда. От този момент се счита, че е възникнал обектът на суперфициарна собственост. До този момент строежът представлява недвижим имот – част от незавършена сграда, която е прикрепена към земята, но не е отделен обект на собственост и правото на строеж все още не е упражнено. Законната дефиниция на понятието „груб строеж“, съдържащо се в ЗУТ е следното: сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи. Не на последно място следва да се обърне внимание на специфичния въпрос как практически се официализира достигането до етап „груб строеж“. До последните изменения на ЗУТ (*ДВ.* бр.16 от 23 февруари 2021 г.)това се констатираше с протокол на общинската (районната) администрация. С това изменение на закона е в сила нормата на чл. 181, ал. 3 от ЗУТ (*нова*), съгласно която завършването на сградата в груб строеж се констатира с протокол, който се съставя от лицето, упражняващо строителен надзор, в присъствието на възложителя, строителя, проектанта и на служител от общинската администрация.

Учредяването на право на строеж в съсобствен имот също крие своите специфики и рискове. Когато съсобственик учреди право на строеж, без в учредяването да участва друг съсобственик, учредилият правото се е разпоредил с права в по-голям обем,

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

отколкото притежава. Въпреки това договорът за учредяване на право на строеж не е нищожен. Над притежавания от учредилия суперфицията съсобственик обем права, действията му не пораждат вещен ефект и при евентуално реализиране на строежа съответни идеални части от сградата по приращение ще се придобият от неучаствалия в учредяването съсобственик. Тази хипотеза има и друга специфика в случаите, в които се осъществява нов строеж от съсобственик в съсобствения имот, предназначен за ниско жилищно или вилно застрояване. Тогава не се изисква съгласие от останалите съсобственици в случаите, когато те са реализирали, започнали са, или имат права за съответното строителство в имота.

Доколкото сключването на договор за учредяване на право на строеж има множество вариации, респективно специфики, за минимализиране на рисковете при всички случаи е препоръчителна предварителна консултация с адвокат.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.