

06_The Fate of Buildings in Public Auctions of Land_MR

С тълкувателно решение от 18 май 2017 г. по тълкувателно дело № 5/2015 г., Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд (ВКС) даде отговор на някои въпроси във връзка с правото на собственост върху сгради и постройки при публична продан на земята.

Върховният касационен съд постанови, че не се придобива собственост върху изградена в дворно място сграда, в случай на принудителното изпълнение насочено единствено спрямо земята. Налице е изключение, когато в поземления имот са изградени несамостоятелни постройки.

Общото правило, че собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго, не намира приложение при самостоятелните обекти на собственост. Те представляват годен предмет на самостоятелно разпореждане с правото на собственост и като такива спрямо тях е възможно да бъде насочено принудително изпълнение. Когато въпреки горното, имотът не е бил предмет на публичната продан, собствеността върху изграденото не се придобива по приращение заедно със земята. Ако самостоятелният обект не е бил включен в крайния властнически акт на съдебния изпълнител, то собствеността върху този обект не преминава върху купувача на дворното място.

Подобно на продажбата, лицето, на което е възложен имот при публична продан придобива всички права, които е имал и длъжника върху този имот. Публичната продан обаче се характеризира със сложен фактически състав. Съдебното изпълнение има за цел осребряване на имуществото на длъжника по реда на изрично уреденото в ГПК производство по принудително изпълнение върху недвижим имот. При насочване на изпълнението върху имота, той следва да бъде точно описан, възбранен, оценен, обявен и възложен по предвидения в закона ред. С тези мотиви ВКС аргументира, че в случаите, при които принудителното изпълнение е насочено единствено спрямо земята, не би могло да се приеме, че по приращение се придобива собственост и върху намиращата се в нея постройка. Този извод е в съгласие с разпоредбата на чл. 63 от Закона за собствеността, която допуска възможност построената сграда да бъде

Съдбата на постройките при публична продан на земята

собственост на различно лице от собственика на дворното място.

Различна е съдбата на несамостоятелните постройките, които не отговарят на законовите изисквания за самостоятелен обект на право на собственост. Подобни строежи са изградените летни кухни, навеси, бараки и други стопански постройките. Когато постройката няма самостоятелно значение, тя на общо основание следва собствеността на земята, респективно сградата, към която е прикрепена. В случай на публична продан на земя, с нея се придобиват и несамостоятелните постройките, дори и да не фигурират в описа, възбраната и постановлението за възлагане. В тази хипотеза намира приложението на чл. 92 от Закона за собствеността като купувачът, на който е възложено дворното място придобива по приращение и собствеността върху постройките.