

## Съдбата на постройките при публична продан на земята

[Адв. Мила Рабаджиева](#)

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 собственост на различно лице от собственика на дворното място.

Различна е съдбата на несамостоятелните постройки, които не отговарят на законовите изисквания за самостоятелен обект на право на собственост. Подобни строежи са изградените летни кухни, навеси, бараки и други стопански постройки. 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 постройки, 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.