

Съдия Светлана Калинова:

„Право на строеж. Учредяване право на строеж на фотоволтаици. Правни проблеми, свързани с УПИ. Ипотека на бъдеща вещ. Отпадане на мораториума за придобивна давност - Решение №3/24.02.2022 г. на КС“

На 14 май 2022 г. в хотел „Милениум“ - София, се проведе Националният семинар на Нотариалната камара на Република България. Пред повече от 250 участници г-жа Светлана Калинова, съдия от ВКС, представи на аудиторията лекция на тема: „Право на строеж. Учредяване право на строеж на фотоволтаици. Правни проблеми, свързани с УПИ. Ипотека на бъдеща вещ. Отпадане на мораториума за придобивна давност - Решение №3/24.02.2022 г. на КС“



Правото на строеж е ограничено вещно право, което може да бъде учредено само върху недвижим имот.

Вещното право на строеж се придобива чрез правна сделка, с административен акт, по силата на закона или по давност.

Актът, с който се учредява правото на строеж, определя неговия обем - брой и вид обекти, площ на постройката, етажност, като в практиката на ВКС категорично и последователно се приема, че собственикът на земята придобива по силата на приращението онези етажи или площи на постройката, издигната от титуляра на правото на строеж, които са извън обема на учреденото право,

Право на строеж

-
1. Понятие и правна същност на правото на строеж.
Някои особени хипотези и изключения.
-

определен с акта за неговото отстъпване или учредяване, и представляват самостоятелен обект. Право на строеж се учредява, за да може едно лице, което не е собственик на земята, да придобие право на собственост върху построена сграда, която представлява самостоятелен обект на право на собственост, и да има правото да държи тази сграда върху земята, ползвайки при това терена, върху който сградата е построена, дотолкова, доколкото това е необходимо за ползването на сградата, освен ако при учредяване на правото на строеж не е уговорено друго.

Ако върху терена освен сградата на основно застраиване (самостоятелния обект, за изграждането на който е надлежно учредено правото на строеж) се изгради и постройка на допълнително застраиване, която не представлява самостоятелен обект на право на собственост (навес, барака), приложение следва да намери правилото на чл. 98 ЗС, съгласно което принадлежността следва главната вещ. Така в мотивите към ТР №5 от 18.05.2017г. по тълк.д.№5/2015г. на ОСГК на ВКС са изложени съображения, че постройки, които не представляват самостоятелен обект на правото на собственост, трябва да са прикрепени към земята или принадлежат към основния обект - земя или сграда, на общо основание следват собствеността на земята, resp. сградата, към която са прикрепени, resp. която са предназначени да обслужват, и за тях е приложима разпоредбата на чл. 92 ЗС (resp. чл. 98 ЗС). От тук следва изводът, че ако постройката (която не представлява самостоятелен обект на право на собственост) е предназначена да обслужва терена, приложение ще намери правилото на чл. 92 ЗС. Но ако

постройката (която не представлява самостоятелен обект на право на собственост) е предназначена да обслужва сградата, за построяването на която надлежно е учредено право на строеж, то приложение ще намери правилото на чл. 98 ЗС.

Както е прието в решение №32 от 10.03.2021г. по гр.д.№2443/2020г. на I г.о. на ВКС, даденото в мотивите към ТР №5 от 18.05.2017г. по тълк.д.№5/2015г. на ОСГК на ВКС разрешение следва да намери приложение и в хипотеза, при която в съсобствено дворно място е построена сграда, представляваща допълващо застраиване и която е функционално свързана със самостоятелен обект в дворното място, който се притежава в индивидуална собственост от един или само от част от съсобствениците на дворното място - автомивка. По отношение на такава сграда принципът на приращението не намира приложение. След като тази сграда е построена едновременно със самостоятелния обект, с който е функционално свързана, следва да се приеме, че правото на собственост върху нея принадлежи само на лицето, което притежава собствеността върху функционално свързания с нея самостоятелен обект (автомивка), ако по делото е установено, че е строена от него.

Съображения в същия смисъл се съдържат и в решение №60139 от 08.11.2021г. по гр.д.№1849/2021г. на I г.о. на ВКС - Изградената в един имот второстепенна постройка може според предназначението си да обслужва както находящата се в същия имот жилищна сграда, resp. сграда с друго предназначение, така и дворното място, resp. сграда, находяща се в съседен имот. Въз основа на предназначението на постройката и при съобразяване на



обстоятелството дали същата обслужва дворното място или сградите с основно предназначение в същото или в съседно дворно място следва да се извърши преценка дали приложение следва да намери правилото на чл. 98 ЗС или правилото на чл. 92 ЗС. Съображения в този смисъл са изложени в мотивите към ТР №5 от 18.05.2017г. по тълк.д.№5/2015г. на ОСГК на ВКС. Прието е, че постройки, които не представляват самостоятелен обект на правото на собственост, трайно прикрепени към земята или принадлежност към основния обект - земя или сграда, на общо основание следват собствеността на земята, resp. сградата, към която са прикрепени, resp. която са предназначени да обслужват, като за тях е приложима разпоредбата на чл. 92 ЗС, ако са предназначени да обслужват земята, resp. чл. 98 ЗС, ако са предназначени да

обслужват сградата, при което преценката се извършва винаги конкретно с оглед установеното по делото предназначение на постройката. Прието е, че след като постройката, представляваща навес/барбекю се използва според нейното предназначение единствено от съделителя, който притежава права върху дворното място, но не и права в жилищната сграда, както и че тази постройка обслужва сграда, находяща се в съседен имот, и при отчитане на обстоятелството, че този съделител не оспорва правата на останалите в съсобствеността върху постройката, следва да се приеме, че същата представлява принадлежност към дворното място, в което е изградена и следва да бъде допусната до делба между съсобствениците на дворното място при квотите, при които тези лица притежават правото на собственост върху същото. Трайно и безспорно установеният начин на ползване на постройката в настоящия случай обуславя извода, че същата не представлява принадлежност към построената в УПИ III жилищна сграда.

Тази теза е развита и в последващата практика на ВКС, макар и в друга насока, като се разсъждава върху въпроса в кои случаи стопанска постройка, която обикновено е такава на допълнително (допълващо) застрояване, може да бъде определяна като самостоятелен обект на право на собственост. Дори в решение №45 от 01.04.2021г. по гр.д.№2151/2020г. на I г.о. на ВКС е прието, че стопанска постройка може да представлява самостоятелен обект и да бъде притежавана от лице, което не притежава права върху дворното място, в което е построена, както и върху жилищната сграда в това дворно място. Изложени са

съображения, че обект на вещни права може да бъде вещ, обособена като самостоятелен обект. Такива обекти могат да бъдат както незастроени недвижими имоти, така и жилища и стопански постройки, вкл. складове, които не представляват принадлежност към жилищни обекти (в този смисъл решение №26 от 23.02.2017г. по гр.д.№3024/2016г. на I г.о. на ВКС). Преценката дали една постройка представлява принадлежност към жилищна сграда, към дворното място, в което е построена, или представлява самостоятелен обект на право на собственост, следва да се извърши с оглед нейното предназначение към момента на построяването ѝ и към момента, в който настъпва ефектът на съответния придобивен способ (делка или придобивна давност), въз основа на който лицето, което не притежава права върху дворното място, resp. върху построената в това дворно място жилищна сграда, поддържа, че е придобило собствеността. Правилото, че прехвърлянето на правото на собственост върху земята прави приобретателя собственик и на всички постройки и насаждения, освен ако не е уговорено нещо различно при сключване на договора, т.е. ако постройките не са изрично изключени от предмета на разпореждане, намира приложение в хипотеза, при която поземлен имот е застроен с жилищна сграда и със спомагателни, обслужващи постройки, които нямат самостоятелно предназначение, т.е. представляват принадлежност към сградата на основното застрояване и съгласно чл. 98 ЗС следват нейната собственост (както е прието в решение №96 от 01.07.2015г. по гр.д.№1116/2015г. на II г.о. на ВКС), но не

и когато тези постройки имат самостоятелно предназначение.

Основна характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен неговата физическа обособеност, е и възможността да се ползва самостоятелно и в този смисъл да има предназначение различно от това да обслужва дворното място, в което е построен, resp. да обслужва жилищната сграда, построена в това дворно място.

Стопанская постройка-плевня и обор може да има такова специфично предназначение, а именно да служи за отглеждане на животни като занятие и за съхранение на фураж и да е построена с такава цел от лицето, което претендира собствеността върху нея. По отношение на такава постройка, която не е функционално свързана с останалите постройки в дворното място, вкл. и с построената в него жилищна сграда, не съществува пречка да бъде придобита в собственост от лице, което не притежава вещни права върху дворното място и останалите постройки в него, чрез правна сделка или по давност. Както е прието в решение №109 от 14.06.2010г. по гр.д.№446/2009г. и в решение №172 от 12.10.2015г. по гр.д.№1167/2015г. на I г.о. на ВКС, по давност може да се придобие сграда, която е отделен (обособен) обект на право на собственост, както върху съсобствен терен, така и върху терен на трето лице.

Мислим е подобна конструкция да се прилага и в други случаи на постройки със специално предназначение особено когато предназначението им е свързано с осъществявана търговска, стопанска или производствена дейност. Обстоятелството дали построеното представлява самостоятелен обект на право на собственост следва да се



пречиства с оглед спецификата на съответната дейност и изведените от действащото законодателство типични характеристики на съответния обект. В този смисъл е мислимо соларната централа да се възприема като самостоятелен обект - същата е предназначена за производство на електрическа енергия от слънцето и представлява съвкупност от сгради и съоръжения, изградени въз основа на надлежно одобрен инвестиционен проект и при спазване на изискванията на действащото законодателство. За подобен обект няма пречка да бъде учредено право на строеж в чужд имот в полза на лицето, което възнамерява да осъществява дейност по производство на електрическа енергия с цел нейната продажба и разпространение чрез присъединяване към енергоразпространителната мрежа на Република България, ако включва и

сгради - постройки на основно и допълващо застраяване според предвидданията на ПУП.

В този смисъл в чл. 23, т. 2 ЗКИР изрично е предвидено, че недвижим имот, обект на кадастъра е и сграда, включително изградена в груб строеж, както и съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, а съгласно чл. 23, т. 3 от същия закон недвижим имот, обект на кадастъра е и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура. Съгласно чл. 26, ал. 1 ЗКИР всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават идентификатор. Развитието на правото налага преосмисляне на позицията по отношение на обектите, които могат да бъдат определяни като самостоятелни, а оттам и тезата за това по отношение на кои обекти може да бъде учредявано право на строеж в чужд недвижим имот. Още повече, самата соларна електроцентрала като обект следва да бъде разграничавана от елементите на техническата инфраструктура, предназначени за нейното свързване с енергийната система на страната, за които е допустимо учредяване на сервитут по предвидения в ЗУТ и ЗЕ ред.

Съгласно чл. 112, ал. 2, т. 10 ЗУТ с подробен устройствен план по чл. 110, ал. 1, т. 1 се урегулират и мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с техните сервитутни ивици, както и обектите, свързани с опазването на околната среда.

Чл. 64, ал. 1 ЗУТ определя кои са елементите на техническата инфраструктура, като предвижда, че

елементи на техническата инфраструктура са:

1. транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.);
2. преносните (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях в неурегулирана територия;
3. преносните (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях в урегулирана територия;
4. разпределителните проводи и разпределителните устройства и съоръженията към тях (трансформаторни постове, електрически подстанции, пречиствателни станции за питейни и отпадъчни води, понижителни и разпределителни станции и др.), включително присъединителните проводи към сградните инсталации и общите средства за измерване;
5. (нова - ДВ, бр. 80 от 2011 г., в сила от 14.10.2011 г.) хидромелиоративните преносни (довеждащите и отвеждащите) проводи (мрежи) и съоръженията към тях и хидромелиоративните строежи, изградени за предпазване от вредното въздействие на водите;
6. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм., бр. 21 от 2018 г., в сила от 9.03.2018 г.) приемно-предавателни станции и останалата физическа инфраструктура, предназначена за разполагане на електронни съобщителни мрежи;
7. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) брегоукрепителните, брегозащитните и геозащитните строежи;
8. (нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) съоръженията и инсталациите за третиране на отпадъци.

Трансформаторните постове, електрическите подстанции и пречиствателните станции, макар да са определени като елементи от техническата инфраструктура, представляват и самостоятелни обекти на право на собственост и в този смисъл практиката на ВКС е категорична. Още повече, тези обекти следва да бъдат разграничавани от находящите се в тях съоръжения за производство на електрическа енергия, resp. за пречистване на водите, особено ако се установи, че тези съоръжения могат да бъдат отделени от постройката без да бъдат при това повредени значително по начин да не могат да бъдат използвани. В този смисъл в решение №198 от 15.01.2017г. по гр.д.№4168/2016г. на I г.о. на ВКС е прието, че по смисъла на §1, т. 70 ДР на Закона за енергетиката „централа“ е съвкупност от инсталации, съоръжения и спомагателни стопанства, свързани с технологични връзки, за производство на електрическа енергия, топлинна енергия и/или за комбинирано производство на топлинна и електрическа енергия, като монтираното в нея технологично оборудване, което може да бъде отделено без значително повреждане, е разглеждано като самостоятелен обект на право на собственост. В същия смисъл в решение №427 от 28.12.2012г. по гр.д.№357/2012г. на I г.о. на ВКС е направен аналогичен извод за технологичното оборудване на „пароцентрала“. Докато самата централа се възприема като отделен, самостоятелен обект.

В Закона за енергията от възобновяеми източници се говори за изграждане на енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници (чл. 19). За енергийни обекти говори и Законът за

енергетиката, като ги разграничава от линейните обекти, посредством които тези енергийни обекти се свързват с енергийната мрежа на страната и за които линейни обекти се учредяват съответните сервитути.

Както е прието в решение № 22 от 23.09.2021 г. на ВКС по т. д. № 2925/2019 г., I т. о., ТК, разпоредбата на чл. 64 ЗЕ урежда законов характер на сервитутите. Съгласно чл. 64, ал. 4 ЗЕ, в същата му редакция, сервитутите възникват не само с изграждането на съответния енергиен обект (макар такава да е редакцията на ал. 1 на същата разпоредба), а когато: 1. има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти и 2. е изплатено еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитута. Следва да се съобрази, че чл. 64 ЗЕ е обща норма - за сервитутите в полза на всички видове енергийни предприятия, както и за всички видове енергийни обекти. Следва и да се ограничава учредяването на вещни права за изграждането на самия линеен обект, когато същият е недвижимост, трайно прикрепена към земята, resp. сервитута към същия, от прокарването на линейни обекти, които са движимости, без самостоятелно функционално предназначение и за чието поддържане и експлоатация също възникват сервитути. Именно това разграничение урежда чл. 64, ал. 8 изр. първо ЗЕ (изм. обн. ДВ бр. 54 от 2012 г.), вкл. в настоящата си редакция.

Съгласно чл. 64 ЗЕ: (1) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., изм., бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., бр. 83 от 2018 г.) При разширение на съществуващи и при изграждане на нови линейни енергийни обекти в полза на

лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути.

(2) Сервитутите по този закон са:

1. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) право на преминаване на хора и техника в полза на лицата по ал. 1;
2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., изм., бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., бр. 83 от 2018 г.) право на прокарване на линейни енергийни обекти в полза на лицата по ал. 1;
3. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) ограничаване в ползването на засегнатите поземлени имоти.

(3) При упражняване на сервитутите:

1. (изм. и доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., изм., бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) титулярят на сервитута придобива право:
 - а) (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) на прокарване и изграждане на линейни енергийни обекти;
 - б) (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) негови представители да влизат и да преминават през засегнатите имоти и да извършват дейности в тях, свързани с изграждането и/или експлоатацията на енергийните обекти, включително право на преминаване на техника през засегнатите поземлени имоти във връзка с изграждането и обслужването на въздушни и подземни проводи и наземни съоръжения;
 - в) (изм. и доп. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) да извършва кастрене и рязане на дървета и храсти в сервитутните ивици на линейните енергийни обекти за отстраняване на аварии при уведомяване на управляващите органи на горските стопанства и националните паркове;
2. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) в засегнатите поземлени имоти не се допускат:

- а) (доп. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) извършване на застрояване или засаждане на трайни насаждения в сервитутната ивица, определена в наредбата по ал. 9;
 - б) (доп. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм., бр. 83 от 2018 г.) прокарване на проводи на други мрежи на техническата инфраструктура, с изключение на случаите, когато това е допустимо с нормативен акт, при спазване на съответните технически и други изисквания и след писмен договор, предвиждащ съответните условия и цена;
 - 3. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) промяната на собствеността на засегнатия имот и на линейния енергиен обект не прекратява действието на сервитутите по ал. 1;
 - 4. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) сервитутите са неделими права; те могат да се упражняват изцяло в полза на лицата по ал. 1 и тежат изцяло върху всяка част от засегнатите имоти и когато имотите бъдат разделени;
 - 5. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) сервитутът може да се използва само от лицата по ал. 1 за изграждането и експлоатацията на линейния енергиен обект;
 - 6. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) собственикът на засегнатия имот няма право да премества сервитута.
- (4) Сервитутите по ал. 2 възникват, когато:
- 1. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти, и
 - 2. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. и доп., бр. 83 от 2018 г.) титулярят на сервитута изплати или внесе еднократно обезщетение по реда на ал. 6 на разположение на

собственика, и на носителите на други вещни права върху засегнатия имот.

(5) (Отм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., нова, бр. 79 от 2019 г., в сила от 8.10.2019 г.) Възникнали сервитути по ал. 2, т. 2 са основание за издаване на разрешение за строеж по чл. 148 от Закона за устройство на територията.

(6) (Доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., изм., бр. 83 от 2018 г.) Определянето на размера и изплащането на обезщетенията за сервитутите на енергийните обекти се извършват по реда на чл. 210 и 211 от Закона за устройство на територията или по взаимно съгласие на страните въз основа на оценка от независим оценител. Обжалването на размера на обезщетението от заинтересованите лица не препятства упражняването на сервитутните права от лицата по ал. 1.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) Упражняването на сервитутното право се извършва от титуляря на сервитута съобразно техническите изисквания на наредбата по ал. 9.

(8) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., изм. и доп., бр. 83 от 2018 г.) В случай че сервитутната зона попада в имот, за който в полза на титуляря на сервитута се учредява право на строеж, сервитутът върху имота се посочва в акта за учредяване право на строеж. Когато сервитутната зона не попада в имота, в който ще се изгражда площадков енергиен обект, за този обект се учредяват сервитути.

(9) (Изм. - ДВ, бр. 36 от 2008 г., бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., бр. 59 от 2013 г., в сила от 5.07.2013 г., бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г., бр. 14 от 2015 г., бр. 58 от 2017 г., в сила от 18.07.2017 г.) Размерите, разположението и специалният режим

за упражняване на сервитутите са индивидуални за различните видове енергийни обекти и се определят по ред и начин, предвидени в наредба на министъра на енергетиката, министъра на земеделието, храните и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството.

(10) (Нова - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., доп., бр. 83 от 2018 г.)

При учредяване на ограничени вещни права по ал. 1 върху имоти - публична собственост, за национални обекти и обекти с национално значение се прилага съответно редът за частна държавна или частна общинска собственост, доколкото друго не е предвидено в закон.

Сервитутът и правото на строеж следователно се учредяват за различни части от енергийния обект. За площадковия енергиен обект се учредява право на строеж, а за линейния енергиен обект се учредява сервитут, като няма пречка уговорки за двата вида вещни права да се съдържат в един и същи договор.

Съгласно чл. 127, т. 4 от Наредба № 14 от 2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия, фотоволтаичните (слънчеви) системи са обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници. Определянето им като обекти за производство сочат на тяхната специфична функционалност и обособеност с производствена цел.

Техническите правила и нормативи за проектиране на енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници са предвидени в Глава Четвърта на Наредба №14 от 2005 г. за технически

правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия.

Съгласно чл. 131 от наредбата фотоволтаичните системи, наричани "PV системи", се класифицират, както следва:

1. в зависимост от мощността:
 - а) малки PV системи с мощност от 1 до 10 kW;
 - б) средни PV системи с мощност до 100 kW;
 - в) големи PV системи с мощност над 1000 kW (1 MW);
2. в зависимост от условията на работа:
 - а) система PV батерия без допълнителен генератор, използвана за телекомуникация, дистанционно наблюдение на машини и други промишлени приложения - клас 1;
 - б) типична PV хибридна система с 80 % дял на слънчевата енергия към общата енергия, използвана за битови нужди - клас 2;
 - в) типична PV хибридна система с 50 до 60 % дял на слънчевата енергия към общата енергия, използвана в обществения сектор - клас 3;
 - г) PV хибридни системи за обезпечаване на големи количества електрическа енергия, за планински и трудно достъпни селища - клас 4;
3. в зависимост от начина на използване на произведената електрическа енергия:
 - а) собствени източници на електрическа енергия;
 - б) свързани в автономна мрежа;
 - в) свързани към разпределителната мрежа.

Съгласно чл. 134 от наредбата за обектите по чл. 127, т. 4 (фотоволтаичните системи) се възлага инвестиционно проучване и

проектиране. Необходимо е следователно изработването на инвестиционен проект и именно по този начин обектът може да бъде описан в акта, с който се учредява правото на строеж - според одобрения инвестиционен проект.

Разпоредбата на чл. 138 от наредбата предвижда как се определя местоположението на фотоволтаичните системи:

Чл. 138. (1) (Нова - ДВ, бр. 73 от 2006 г.) Местоположението на обектите по чл. 127, т. 2, 3, 4 и 5 извън границите на урбанизираните територии се определя въз основа на подробни устройствени планове, съответстващи на предвижданията на общите устройствени планове, ако има такива, и парцеларни планове, одобрени по реда на Закона за устройство на територията. (2) (Нова - ДВ, бр. 73 от 2006 г.) Площадките и/или трасетата на обектите по ал. 1, разположени върху земеделски земи, се определят по реда на чл. 27, ал. 2 и чл. 28 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи.

(3) (Предишна ал. 1 - ДВ, бр. 73 от 2006 г.) Инвестиционните проекти за обектите по чл. 127, т. 2, 3, 4 и 5 се изпълняват в две фази: технически и работен проект, изгответи в обхват и съдържание съгласно изискванията на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

(4) (Предишна ал. 2 - ДВ, бр. 73 от 2006 г.) Отделни части на техническия проект могат да включват материали за визуално представяне на инвестиционните намерения.

(5) (Предишна ал. 3 - ДВ, бр. 73 от 2006 г.) Към съответните проектни части се предвижда раздел за физическа защита.

Чл. 139. Разрешение за строеж за обектите по чл. 127, т. 2, 3, 4 и 5 се издава въз основа на одобрен технически проект.

Чл. 140. Проектите се съгласуват и одобряват при условията и по реда на ЗУТ.

Чл. 145. (1) Фотоволтаичните системи по чл. 131, т. 3, букви "а" и "б" се състоят от следните елементи:

1. фотоволтаичен генератор;
2. регулатор на заряда;
3. акумулаторна батерия;
4. регулатор на напрежението.

(2) За осигуряване на непрекъснатост на захранването и на параметрите на захранващото напрежение в съответствие с тези на електроенергийната система към елементите по ал. 1 се предвиждат:

1. инвертор;
2. дизел-генератор, обезпечаващ енергийните нужди и презареждането на акумулаторните батерии.

(3) В райони с висок потенциал на вятъра може да се инсталира вятърна турбина.

А това са фотоволтаични системи, които представляват собствен източник на електрическа енергия или са свързани с автономна мрежа. Фотоволтаичните системи по чл. 131, т. 3, буква „в“ обаче са различни - те представляват обект, който се свързва с разпределителната мрежа, т.е. обект за производство на електрическа енергия за обществени нужди. Фотоволтаичните системи по чл. 131, т. 3, букви „а“ и „б“ от наредбата следователно представляват съоръжения, докато тези по буква „в“ представляват производствен обект.

Следва да се има предвид също така, че съгласно чл. 148, ал. 2 от наредбата за осигуряване на работата на обектите по ал. 1 (обектите за преобразуване, пренос и разпределение на

електрическа енергия или електропроводни линии, кабелни линии, въздушни електропроводни линии, разпределителни уредби и др.) се предвиждат:

1. административно-битови сгради;
 2. водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения;
 3. съоръжения за аварийно захранване и собствени нужди;
 4. паркинги и огради за физическа охрана;
 5. гаражи и работилници;
 6. вътрешни пътища за обслужване и ремонт.
- Законодателят следователно провежда разграничение между съответните съоръжения и сградите, в които те се намират, resp. сградите, които ги обслужват и които също могат да представляват самостоятелни обекти.

Инвестиционните проекти съгласно чл. 150, чл. 151 от наредбата следва да има и архитектурна част, а чл. 155 изрично предвижда изискванията към площадките за изграждане на обектите и съоръженията, т.e. отново се провежда разграничение между тези две съставни части на съответната централа.

Съгласно чл. 156 от наредбата сградите и съоръженията се разполагат съобразно предвижданията на подробните устройствени планове и при спазване на:

1. технологичните изисквания;
2. характеристиките на площадката;
3. нормите за пожарна и аварийна безопасност;
4. нормите за проектиране на промишлени предприятия;
5. хигиенните норми.

2. Съдържание на правото на строеж

Суперфициарът има правото да построи сградата съобразно учредителния акт и след нейното изграждане да стане собственик на построеното. Той има правото да я събори и изгради на нейно място нова сграда според обема на отстъпеното му право на строеж, да се разпорежда с построеното (съобразявайки се с изискването на чл. 66, ал. 1 ЗС), както и право да ползва земята, но само доколкото това е необходимо за използване на постройката според нейното предназначение, освен ако в акта, с който му е учредено правото, не е предвидено друго.

Както посочва проф. Венедиков,¹ суперфициарът може да използва земята като складира в нея материали за строежа, може да преминава, за да отиде в постройката, да прокарва тръби за водопровод, жици за електричество и др. такива. Съдържанието на суперфицията при това може да бъде по-тясно или по-широко в зависимост от волята на страните. Обикновено то се учредява като право да се държи постройка в чужда земя.

В този смисъл суперфициарът има правото да изгради в дворното място и съоръжение, служещо за снабдяване на сградата му с електроенергия от възобновяем източник, вкл. фотоволтаична система и съответно да държи това съоръжение върху терена докато упражнява правото си на собственост върху построената въз

¹ Система на българското вещно право, С., 1991г., стр. 186

основа на учреденото право на строеж сграда.

Следва да се отбележи също така, че при учредяването на правото на строеж може да бъде постигнато съгласие и за различен от обичайния начин на ползване на дворното място от суперфициара, вкл. за обособяване на места за паркиране, както и за изграждане на различни видове съоръжения за обслужване на постройката.

Както се приема в съдебната практика, дворното място може да бъде използвано от собственика на постройката за задоволяване на обикновени домакински нужди (тупане на килими и простиране на пране), за отдих, засаждане на декоративни цветя и др. но във всички случаи при договорното учредяване важи правилото на чл. 64 ЗС. Ако в договора не е посочено по-широко съдържание на суперфицията, следва да се приеме, че тя включва и право на достъп до входа на сградата, на нейния ремонт, както и на ремонт на съществуващите инсталации. Във всички случаи това право следва да бъде квалифицирано като квазивладение.

В този смисъл в решение № 2 от 17.06.2021 г. по гр.д.№ 383/2020 г. на I г.о. на ВКС е прието, че местата за паркиране, разположени в незастроената част от урегулиран поземлен имот, не представляват самостоятелна недвижима вещ, различна и отделена от земята, върху която се намират. Не е такава вещ и тази част от поземления имот, върху която те са ситуирани. Независимо от придането с одобрения инвестиционен проект специално предназначение на незастроената част от дворното място да служи за паркиране на автомобили, тя не

придобива качеството на самостоятелна вещ, правото на собственост върху която да бъде юридически отделено от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот като цяло. Споделена е тезата, съдържаща се в решение № 171 от 08.08.2014 г. по гр.д. № 4175/2013 г. на IV г.о; решение № 189 от 22.12.2014 г. по гр.д. № 2640/2014 г. на I г.о.; решение № 199 от 10.08.2015 г. по гр.д. № 5955/2014 г. на IV г.о. и др., според която паркомястото, ако не е изградено като гараж - с оградни стени и покрив, не е самостоятелен обект на правото на собственост, а представлява необособена и несамостоятелна част от друг, самостоятелен обект на правото на собственост-УПИ, сграда или част от сграда.

Разгледаната в това решение хипотеза е по-различна - собственикът на дворното място е учредил право на строеж за построяване на сграда, състояща се от няколко самостоятелни обекти, като си е запазил правото на строеж за определени самостоятелни обекти. В нотариалния акт за учредяване на суперфицията е уговорено, че посочена реална част от дворното място ще се ползва от суперфициарните етажни собственици за паркиране. Сградата е построена в съответствие с одобрените проекти и разрешение за строеж. Процесните паркоместа се намират в дъното на парцела, представляват част от двора, покрити са с перфорирани бетонови площи на тревна фуга. През 2008 г. суперфициарът-строител продал на ответниците самостоятелен обект в сградата, заедно с паркомясто. ВКС приема, че принципно в общия случай правото да се паркира в незастроената част от дворното място не се включва в обема на правомощията по чл. 64 ЗС на суперфициарния собственик, но законът допуска с акта за учредяване на

суперфицията страните до уговорят друго, с което да разширят това ползване, като предвидят допълнителна възможност земята да се ползва и за такива дейности, надхвърлящи обема на типичното право на строеж. Прието е, че в случая с акта за учредяване на суперфицията е уговорено друго и макар суперфициарните собственици да не са придобили право на собственост върху реалните части от земята, обозначени като паркомясто 1 и 2, те държат тези части на правооснование - договор със собственика на земята, което изключва уважаването на предявения от последния ревандикационен иск в осъдителната му част за предаване на владението върху тези части.

Именно такава уговорка може да бъде включена в договора, с който се учредява суперфицията, и за поставяне на фотоволтаична система върху терена.

Суперфицията може да се съчетае и със създаване на съсобственост върху земята, като собственикът прехвърли другому само идеална част от правото на собственост върху терена и със същия акт двамата съсобственици учредяват помежду си право на строеж. Всеки от тях получава правото да държи постройка в определена част на съсобственото място според уговореното. И в този случай договорът може да съдържа уговорка за поставяне на допълнителни съоръжения върху терена, вкл. фотоволтаична система, както и уговорка за начина, по който съсобствениците разпределят правото на ползване върху този терен.

Правото на строеж може да се съчетае и с възникване на етажна собственост като лицето, което притежава сградата

като суперфициар прехвърли самостоятелен обект от тази сграда на друго лице заедно със съответната идеална част от притежаваното от него право на строеж, както и със съответните идеални части от общите части на сградата, вкл. със съответните уговорки за начина на ползване на терена, както и на покрива на сградата.

3.За какви обекти може да бъде учредено правото на строеж

Право на строеж се учредява принципно за построяването на сграда. Разпоредбата на чл. 63, ал. 1 ЗС предвижда, че собственикът може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката. Така използваните от законодателя две различни думи дават основание при разграничаване на двата термина („сграда“ и „постройка“) да се анализира употребата им в друг специализиран закон, който регулира именно отношенията във връзка със застрояването на поземлените имоти - ЗУТ.²

Съгласно чл. 12, ал. 1 ЗУТ застрояване е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлени имоти. Следователно по смисъла на ЗУТ и разполагането, resp. изграждането на съоръжения представлява застрояване, макар същите да не представляват сгради. Именно в този смисъл ЗУТ съдържа правила за застрояването на терените вкл. в хипотези, при които се изграждат

² Така Стоян Ставру, Право на собственост и други вещни права. Научно приложен коментар. Анализ на

законодателството и на съдебната практика, ИК „Труд и право“, 2021г., стр.521

и съоръжения, но това не означава, че приравнява съоръженията на сгради. В ДР на ЗУТ обаче липсва дефиниция на тези понятия. В чл. 20 ЗУТ е предвидено, че застрояването в урегулираните поземлени имоти е основно и допълващо. Основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите, определено с ПУП, докато допълващото застрояване е свързано с изграждането на спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки, които са свързани с основното застрояване на УПИ. Именно във връзка с различния начин, по който са уредени основното и допълващото застрояване, ЗУТ използва различните термини „сгради“ на основното застрояване (чл. 21, ал. 2 ЗУТ) и „постройки“ на допълващо застрояване (чл. 21, ал. 4 ЗУТ). И в двата случая обаче, когато застрояването се извършва от лице, различно от собственика на земята, построилото обекта лице ще придобие правото на собственост върху него само ако в негова полза надлежно е учредено право на строеж.

Следва да се има предвид обаче, че принципът на приращението, предвиден в чл. 92 ЗС („когато е установено друго“), се изключва не само при реализирано надлежно учредено право на строеж за сграда или постройка, но и в хипотеза на използваните в чл. 12, ал. 1 ЗУТ други термини при дефинирането на застрояването: мрежи и съоръжения. В този смисъл в решение №112 от 17.05.2021г. по гр.д.№3657/2020г. на IV г.о. на ВКС е прието, че правото да се изгради и притежава съоръжение в чужд поземлен имот, което не е сграда или част от сграда, не е право на строеж и може да се основава на поземлен сервитут (чл. 36, ал.2 ЗОСИ) или на ограничение на правото на собственост

за благоустройствени цели (чл. 53 ЗС), като може да съществува и задължение за поддръжка на съоръжения, както и особен режим на неговата експлоатация и премахване. В същия смисъл и решение №241 от 01.11.2016г. по гр.д.№1185/2016г. на IV г.о. на ВКС. Съгласно чл. 36, ал. 1 ЗОСИ (Закон за опазване на селскостопанското имущество) собственик или ползвател на селскостопанска земя, която няма изход на обществен път, може да поиска от кмета на района или кметството по местонахождението на имота да му разреши право на преминаване през съседните земи. А съгласно чл. 36, ал. 2 от същия закон, кметът на района или кметството възлага на комисия от длъжностни лица да определи мястото за преминаване, като се спазва изискването да се причинява най-малка вреда на служещата земя, а също така да определи размера на обезщетението за вредите, които се причиняват на тази земя. За предоставеното право на преминаване и за размера на обезщетението съгласно чл. 36, ал. 3 кметът издава заповед, т.е. сервитутът се учредява по административен ред с индивидуален административен акт. За възможността в чужд имот да бъде прокарано съоръжение въз основа на учредено право на строеж ВКС се е произнасял в решение № 241/01.11.2016 г. по гр.д.№ 1185/2016 г. на ВКС, IV г.о. и решение №112 от 17.05.2021г. по гр.д.№3657/2020г. на IV г.о. на ВКС. Прието е, че съгласно чл. 63 ЗС, собственикът може да отстъпи на друго лице правото да построи сграда върху неговата земя, като стане собственик на постройката. С учредяване на правото да се построи и притежава сграда в чужд поземлен имот, собственикът на земята всъщност се разпорежда с притежавано от него ограничено вещно право на

строеж, което прави собствеността на построената сграда суперфициарна. Уредената в чл. 9 ЗЗД свобода на договаряне дава възможност на страните свободно да определят съдържанието на договора и да сключат съглашения, насрещните права и задължения по които не са уредени от закона, доколкото не противоречат на повелителните норми на закона и на добрите нрави. Съглашение за вещни права обаче е възможно само за тези от тях, които са уредени в закона, независимо дали впоследствие този закон е бил изменен или отменен.

Правото да се изгради и притежава съоръжение в чужд поземлен имот, което не е сграда или част от сграда, не е право на строеж и може да се основава на поземлен сервитут (чл. 36, ал. 2 ЗОСИ) или на ограничение на правото на собственост за благоустройствени цели (чл. 53 ЗС), като може да съществуват и задължения за поддръжка на съоръжението, както и особен режим за неговата експлоатация и премахване. В решение №112 от 17.05.2021г. по гр.д.№3657/2020г. на IV г.о. на ВКС са изложени и допълнителни съображения, че когато собственик на поземлен имот се е съгласил в имота му да бъде изградено съоръжение и е сключил писмен договор за това, не са налице предпоставките на фактическия състав по чл.59, ал.1 ЗЗД, тъй като ползването на чуждия недвижим имот не е без основание. Постигнатото в рамките на закона и морала съглашение за учредяване на правото да се изгради и притежава техническо съоръжение в чужд имот, в този случай, е основание за изпълнение на насрещните права и задължения, а отговорността при

неизпълнение е договорна, докато не настъпят желаните правни последици или действието на договора не бъде прекратено. Или докато този договор продължава да действа собственикът на терена не би могъл да иска премахването на съответното съоръжение, което се държи в неговия имот на правно основание.

Съгласно § 1, т. 32 ДР на ЗУТ общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, включително разпределителните устройства.

Съгласно § 1, т. 31 ДР на ЗУТ техническата инфраструктура представлява система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

Съоръженията следователно включват апарати, устройства и всякакви други електрически и механически елементи, използвани за предоставянето на достъпа до съответната услуга, а мрежите са система от станции и други точки за предоставяне на определени услуги, които са свързани както помежду си, така и с центъра за управление, който позволява тяхното общо функциониране. При това постройките, съоръженията и мрежите в своята съвкупност и взаимодействие изграждат определената от ЗУТ техническа инфраструктура.³

³ Така Стоян Ставру в цитиралото вече съчинение, стр.523

Учредяване на право на строеж обаче не се изисква за всички компоненти на техническата инфраструктура. Такова е необходимо единствено за постройките, които включват и сградите на основно застраяване, докато съоръженията и мрежите, които са трайно прикрепени към земята, могат да бъдат изградени в чужд имот въз основа на сервитутни права, включващи предвидените в чл. 192 и чл. 193 ЗУТ поземлени сервитути, както и т.нар. „квазилични сервитути“, напр. предвидения в чл. 64 от Закона за енергетиката.

Правото на строеж може да бъде учредено,resp. прехвърлено, както за построяването на сграда в нейната цялост, така и за конкретен самостоятелен обект в сграда - съгласно §1, т. 39 ДР на ЗУТ, „обект“ е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. А както вече беше посочено по-горе според чл. 23 ЗКИР недвижим имот, обект на кадастъра е и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура и този обект получава самостоятелен идентификатор.

В своята практика ВКС е имал възможността да отбележи, че предмет на правото на строеж не може да бъде и изграждането на железопътен коловоз. Така в решение №241 от 01.11.2016г. по гр.д.№1185/2016г. на IV г.о. на ВКС е прието, че в българското право не е била и не е уредена правната възможност за учредяване или придобиване на право на строеж за железопътен коловоз. Изложени са съображения, че за разлика от облигационното право, в което доминира принципът на свободата на договаряне и страните могат да

сключват и т.нар. „ненаименувани договори“, в материала на вещното право законодателят приема обратния подход: възможно е да съществуват само тези вещни права, които са уредени в закона. Неурядени в закона вещни права е невъзможно да съществуват и в това се изразява принципът на изчерпателност (numerus clausus) на вещните права. Правото да се изгради и да се притежава съоръжение в чужд поземлен имот се различава от правото на строеж, като то може да се основава или на поземлен сервитут, който съставлява тежест върху служещия имот в полза на господстващия имот (напр. чл. 193 ЗУТ) или на ограничение на правото на собственост за благоустройствени цели (чл. 53 ЗС). По действащото право обектите на железопътната инфраструктура и земята, върху която те са изградени или която е предназначена за изграждането им, са обявени за публична държавна собственост (чл. 3, ал. 1 от Закона за железопътния транспорт), което не изключва възможността частни лица да притежават железни пътища, които са изключени от обектите на железопътната инфраструктура за общо ползване (дефинирани в § 1, т. 1 ДР на ЗЖПТ). Такива са индустритните железопътни клонове, включващи вътрешни железопътни линии на физически или юридически лица, както и връзката между железопътната инфраструктура за общо ползване и железопътните линии от вътрешния железопътен транспорт (железопътни линии, използвани за собствени нужди). При действието на ЗУТ посочените железопътни линии се проектират и изграждат като улични мрежи и съоръжения с общите и подробни устройствени планове (чл. 70 ЗУТ).

Възможно е държавата да е предоставила индустриския железнодорожен клон за стопанисване и управление чрез включването на съоръжението в капитала на съответното дружество и в този случай железнодорожната линия преминава през имот на клонопритежателя. Тя е собственост на същия като част от неговия имот. Ако обаче железнодорожната линия преминава през чужд имот, тя е собственост на клонопритежателя на основание ограничението на собствеността за благоустройствени цели.⁴

В решение №118 от 24.06.2019г. по гр.д.№3260/2018г.на I г.о. на ВКС пък е прието, че действащото законодателство не предвижда и възможност за учредяване на право на строеж на път върху чужд имот. Изложени са съображения, че по отношение на вещните права законодателят е възприел принципния подход, че могат да съществуват само онези вещни права, които са изрично уредени в закона (по аргумент от чл. 55 ЗС). И след като законът не го ureжда изрично, то учредяването на вещно право на строеж за път е правно невъзможно.

Не може да бъде предмет на право на строеж и изграждането на преместваем обект. Преместваемият обект е движима вещ, която само временно може да бъде закрепена за терена. За поставянето на преместваем обект върху чужд терен е достатъчно възникването само на облигационни отношения.

⁴ Но както е прието в решение №169 от 18.06.2014г. по гр.д.№7213/2013г. на I г.о. на ВКС, железнодорожните релси и стрелки могат да съществуват самостоятелно като вещи, да бъдат предмет на разпоредителни сделки, както и годен обект на ревандикация, но ако бъдат инкорпорирани в изградена железнодорожна

Същото важи и за т. нар. „рекламен елемент“ (§ 1, т. 81 ДР на ЗУТ) - съгласно чл. 57, ал. 3 ЗУТ върху чужди недвижими имоти могат да се поставят реклами, информационни и монументално-декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне, издадено от съответната община при наличието на изрично писмено съгласие на собственика на земления имот или на сградата, или въз основа на писмен договор за наем на заетата от съоръжението площ.

Следва да се има предвид също така, че по смисъла на ЗУТ понятието за строеж има само административноправно значение във връзка с разрешаване на дейностите по застрояване на имота. И само за една малка част от строежите, чието извършване се разрешава по реда на ЗУТ, е необходимо учредяване на право на строеж.

4.Понятието „груб строеж“

Съгласно § 1, т. 46 ДР 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. От този момент настъпва правото на строеж не може да бъде самостоятелен обект на прехвърлителна сделка, а такъв може да бъде само правото на собственост върху изградената в груб строеж постройка или самостоятелна част от нея.⁵

линия, те губят своята самостоятелност до момента на демонтирането си.

⁵ Относно този момент собственикът на земята и суперфициарят не могат да се договарят – решение №37 от 16.07.2015г. по гр.д.№6418/2014г. на II г.о. на

Завършването на сградата в груб строеж се констатира с протокол на общинската (районната) администрация съгласно чл. 181, ал. 2 ЗУТ. Според практиката на ВКС този факт може да бъде доказан единствено чрез съставения по реда на чл. 181, ал. 2 ЗУТ констативен протокол. Така в решение №37 от 16.07.2015г. по гр.д.№6418/2014г. на II г.о. на ВКС е прието, че единствено датата, посочена в акта на общинската администрация по чл. 181, ал. 2 ЗУТ, с който се дава преценка на степента на завършеност на сградата, е меродавният момент, даващ отговор на въпроса дали правото на строеж е реализирано в обект, годен предмет на прехвърлителна сделка. В същия смисъл и решение №46 от 12.03.2010г. по гр.д.№725/2009г. на II г.о. на ВКС; решение №36 от 23.03.2009г. по т.д.№41/2009г. на I т.о. на ВКС; решение №22 от 04.06.2020г. по гр.д.№3048/2019г. на I г.о. на ВКС. Изключение се допуска за сградите, които са били построени преди влизането на ЗУТ в сила - съгласно приетото в решение №277 от 28.06.2012г. по гр.д.№259/2012г. на I г.о. на ВКС установяването на груб строеж, завършен преди влизане в сила на ЗУТ, може да става с всички доказателствени средства, вкл. и със свидетелски показания, доколкото в закона не е предвидено обратно действие на разпоредбата на чл. 181, ал. 2 ЗУТ. В решение №22/04.06.2020г. по гр.д.№3048/2019г. на II г.о. на ВКС обаче е прието, че моментът на завършване на сградата в груб строеж, дори и след влизане на ЗУТ в сила, може да се доказва и със свидетелски показания. За значението на разпоредбата на чл. 181, ал. 2 ЗУТ са изложени следните

съображения: Нормата на чл. 181 ЗУТ се намира в глава XII (Учредяване и прехвърляне на право на строеж) от закона, като ал. 1 урежда времевия период, в който правото на строеж е годен обект на прехвърлителна сделка (от момента на учредяването му до момента на завършване на сградата в груб строеж), а ал. 2 - момента, от който сграда или самостоятелни части от нея, построени въз основа на учредено право на строеж, могат да бъдат обект на прехвърлителни сделки (от завършване на грубия строеж). Систематичното място и граматическото тълкуване на нормата на чл. 181, ал. 2 ЗУТ налага извода, че изискването за удостоверяване на степента на завършеност на сграда на етап груб строеж с акт на общинската администрация е свързано с нотариалното производство в случаите, в които страните искат изпovядване на сделка за прехвърляне на право на собственост на сграда или самостоятелен обект в нея, изградени въз основа на учредено право на строеж, но преди издаване на протокол за установяване годността за ползване на строежа по приложение 16 от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството или разрешение за ползване по чл. 177, ал. 2, респ. удостоверение за въвеждане в експлоатация по чл. 177, ал. 3 ЗУТ и с оглед задължението на нотариуса по чл. 586, ал. 2 ГПК да провери въз основа на съответните документи, че придобитото от праводателя право на строеж се е трансформирало в право на собственост, което може да бъде предмет на исканата сделка чрез

завършване на грубия строеж на сградата. Този факт нотариусът може да установи и с други доказателствени средства - например по назначена при условията на чл. 533 ГПК експертиза за установяване етапа на завършеност на сградата.

Аргумент, че съставянето на акт по чл. 181, ал. 2 ЗУТ не е необходим във всички случаи за удостоверяване на етап груб строеж се извлича и от нормите на Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, уреждаща вида, условията и реда за съставяне на актове и протоколи за подготовкa, откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво и за приемане на завършени видове строителни и монтажни работи при изпълнението на строежите, на отделни етапи или части от тях, в която не е посочен акта по чл. 181, ал. 2 ЗУТ.

При така изясненото приложение на нормата на чл. 181, ал. 2 ЗУТ, като диспозитивна, приложима в нотариалното производство и то само в определена хипотеза на учредено право на строеж на поставения въпрос според това решение на ВКС следва да се отговори, че при спор между бивши съпрузи и строителство в имот, собственост на единия съпруг, извършен при действието на ЗУТ, моментът на изграждане на сграда в груб строеж, може да се установи с всички доказателствени средства.

Правото на строеж обаче може да възникне само за изграждането на постройки, в които се включват и сградите на основно застрояване, но не

и за изграждането на мрежи и съоръжения (посочени в чл. 12, ал. 1 ЗУТ), нито за поставяне на преместваеми обекти (чл. 56 ЗС) или елементи (чл. 57 ЗУТ).⁶

Прехвърлянето на правото на собственост върху земята според практиката на ВКС прави приобретателя собственик и на всички постройки и насаждения, освен ако не е уговорено нещо различно при сключването на договора, т.е. ако постройките не са изключени от предмета на разпореждане, в който случай правото на собственост върху построеното се отделя от земята по установения в чл. 63 ЗС принцип, като прехвърлителят го запазва за себе си.⁷

Според решение №529 от 09.07.2010г. по гр.д.№1129/2009г. на I г.о. на ВКС, запазването на собствеността върху сградата отделно от мястото трябва да е изрично уговорено в нотариалния акт, за да се смята за оборена презумпцията на чл. 92 ЗС. Ако със сделката се прехвърля земя без да се изключат изрично подобренията и сградите, намиращи се върху нея, счита се, че и те са прехвърлени, макар да не се сочат в договора. Във всички случаи обаче действителната воля на страните следва да се извлича чрез тълкуване на отразеното в нотариалния акт по реда на чл. 20 ЗЗД.

Т.е. без наличието на изрично изявление правото на строеж не би могло да се отдели от правото на собственост върху терена, тъй като то може да съществува самостоятелно отделно от правото на собственост върху терена само ако е надлежно учредено.⁸

⁶ Така Стоян Ставру – „Право на собственост и други вещни права – научно-приложен коментар; анализ на законодателството и на съдебната практика“, ИК „Труд и право“, 2021г., стр.528.

⁷ Така в решение №183 от 18.06.2012г. по гр.д.№88/2012г. на II г.о. на ВКС

⁸ В този смисъл решение №183 от 18.06.2012г. по гр.д.№88/2012г. на II г.о. на ВКС

Според някои автори след построяването на сградата правото на строеж продължава да съществува, но в едно „затихнало“ и фоново състояние и е налице трансформация на правото на строеж, но не в право на собственост върху построеното, а в „установено друго“ по смисъла на чл. 92 ЗС. С построяването на сградата възниква и едно ново право - право на собственост върху построеното. Т.е. в първата фаза от своето съществуване правото на строеж се упражнява, а във втората фаза то само се притежава и се редуцира до своеобразна принадлежност към правото на собственост върху построеното, като съществува чрез своя потенциал да предостави възможност на титуляра си отново да изгради сградата, в случай че тя бъде разрушена.⁹ С тази му характеристика следва да бъде свързана и разпоредбата на чл. 64 ЗС, даваща правото земята да бъде използвана доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение.

Както е прието в решение №31 от 10.03.2020г. по гр.д.№2508/2019г. на І г.о. на ВКС, чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) предвижда изключение от правилото, според което сградата и земята могат да принадлежат на различни лица само при наличието на право на строеж. С факта на построяването лицето, което въз основа на надлежно разрешение е извършило строителство със собствени материали, придобива правото на собственост върху построеното, но под законово прекратително условие - до момента, в който не бъде реализирано

инвестиционно намерение за застрояването на терена според предвидданията на плана. Трайното прикрепване на постройките към земята не променя характера им на временни постройки и не създава за тях постоянен градоустройствен статут. Налице е хипотеза, при която правото на собственост върху сграда с временен градоустройствен статут се „държи“ в най-голяма степен като независимо и самостоятелно право, към което не съществува право на строеж. Действието на приращението се изключва не от принадлежащото към собствеността върху постройката право на строеж, а на специалната разпоредба на чл. 120, ал. 2 ППЗТСУ (отм.).

5. Сервитути

Сервитутът представлява тежест, наложена върху един недвижим имот, за служенето и ползата на друг недвижим имот (чл. 207 ЗИСС-отм.). Или според определението, съдържащо се в чл. 103, ал. 1 от Закона за водите, поземленият сервитут е тежестта, наложена върху един недвижим имот, наречен служещ имот, в полза на друг недвижим имот, наречен господстващ имот, който принадлежи на друг собственик. Универсално и приложимо по отношение на всички сервитути е и правилото, установено в чл. 106 ЗВ, според което промяната на собствеността на имота не прекратява действието на сервитутите нито по отношение на господстващия, нито по отношение на служещия имот, като отстъпеният сервитут чрез правна

⁹ Така Стоян Ставру „Правото на строеж и правото на собственост върху постройката“, Правна мисъл, 2008г., №2, стр. 40-56.

сделка е задължителен за правоприемниците на собственика на служещия имот. Сервитутите също така са и неделими права - могат да се упражняват изцяло в полза на всяка част от господстващия имот и тежат изцяло върху всяка част от служещия имот, дори ако имотите бъдат разделени. В същия смисъл са и разпоредбите на Закона за енергетиката - съгласно чл. 64, ал. 3 ЗЕ промяната на собствеността на имота не прекратява действието на сервитутите по отношение на господстващия и на служещия имот. Те са неделими права, които могат да се упражняват изцяло в полза на всяка част от господстващия имот и тежат изцяло върху всяка част от служещия имот и когато имотите бъдат разделени. Сервитутът може да бъде използван само за нуждите на господстващия имот. Поземлените сервитути се определят в правната теория като „правоотношения на ограничени вещни права върху чужд недвижим имот, по силата на които всегдашият собственик на друг (господстващия) недвижим имот може, за определени нужди на стопанисването или използването му, да осъществява определено служене и ползване върху обременения имот, а собственикът на последния е длъжен да търпи това служене или използване или да го прави възможно, като се въздържа от упражняване определени правомощия, свързани с неговото право на собственост“.¹⁰

Според други автори поземленият сервитут „представлява ограничението, наложено върху един недвижим имот, за служенето и ползата на друг недвижим

имот, принадлежащ на различен собственик“.¹¹

Според трети „сервитутът е вещно право на ограничена власт върху чужд недвижим имот, принадлежащо на собственика на друг недвижим имот и представляващо изгода за използването на този имот“.¹²

Сервитутът по естеството си е ограничено вещно право върху недвижим имот, поради което учредяването му следва да бъде извършено в нотариална форма (чл. 18 ЗЗД) и подлежи на вписване (чл. 112, буква „а“ ЗС).

Макар българското законодателство да не ureжда т. нар. „лични сервитути“, в отделни законови разпоредби се съдържа уредба на сервитутни права, чието съдържание не съответства на съдържанието, характерно за поземлените сервитути. При тях упражняването на определени въздействия в служещия имот се извършва не поради нуждата от използването на конкретен „господстващ“ имот, а с оглед дейността на определени правни субекти. Поради това за тях се е наложил терминът „квалични“ сервитути. Така в определение №53 от 05.02.2010г. по гр.д.№589/2009г. на I г.о. на ВКС е прието, че квалични сервитути са сервитути, които се учредяват в полза на определени лица с оглед обслужването на извършваната от тях дейност, а не в полза на лица, които са собственици на т. нар. „господстващи имоти“. Но тези квалични сервитути са специфични и са подчинени на специален режим в отделни нормативни актове. Поради това те следва да бъдат разглеждани

¹⁰ Василев, Л. Българско вещно право, 1995г., стр. 526

¹¹ Бобатинов, М., Влахов, Кр., Вещно право.

Практически проблеми, София, Сиби, 2007г., стр. 297.

¹² Венедиков, П., Система на българското вещно право, 1991г., стр. 231.

като отделен вид сервитутни права, които не попадат в общата характеристика на поземлените сервитути.

Обект на поземлени сервитути могат да бъдат поземлени имоти, самостоятелни сгради, както и обособени обекти в сградите. За да възникне сервитутно право е необходимо съществуването на два реално съществуващи и обособени недвижими имота, които да принадлежат на различни собственици, при което обикновено се касае за съседни имоти, но е възможно да се учреди сервитут и върху имот, който не е в непосредствена близост до имота, в чиято полза се упражнява.

Имотът, който ще се обслужва от сервитута, се нарича „господстващ“, а имотът, върху който ще тежи сервитутното право, се определя като „служещ“. Според решение №2329 от 28.02.2008г. по адм.д.№10123/2007г. на II отд. на ВАС, „сервитутът се отличава от другите вещни права по това, че използването на чуждия имот е позволено и винаги свързано с друг, господстващ имот“.

Във връзка с обектите на сервитутни права в решение №199 от 10.08.2015г. по гр.д.№5955/2014г. на IV г.о. на ВКС е посочено, че „паркоместата и басейните, изградени в незастроената част на дворното място, не са самостоятелни обекти на правото на собственост. Те не са и поземлени сервитути (няма господстващ имот).

Недопустимо е учредяване на сервитут върху имот, принадлежащ на лицето, което ще се ползва от сервитута. Не би могло да се учреди сервитут и върху съсобствен имот в полза на един от съсобствениците - в подобна хипотеза следва да се приеме, че е налице разпределение на ползването на имота с уговорка, че единият от

съсобствениците ще ползва разпределената му за ползване част, преминавайки при това през разпределената за ползване част на другия съсобственик. В този смисъл в решение №213 от 25.05.1989г. по гр.д.№180/1989г. на IV г.о. на ВКС е прието, че „правото на преминаване не може да бъде учредено в полза на единия съсобственик върху част от съсобствения имот, предоставена на основание чл. 32 ЗС за ползване на другия съсобственик“.

Възникването на всяко сервитутно право е обусловено от нуждата да се използва господстващия имот, т.е. от съществуването на зависимост, според която господстващият имот не би могъл да се ползва пълноценно, ако не бъде обременен служещия имот. Ако отпадне нуждата от използване на господстващия имот, правомощията на собственика на този имот спрямо служещия би следвало да бъдат прекратени.

Сервитутните права имат акцесорен характер и не могат да съществуват самостоятелно и независимо от господстващия и служещия имот. Те следват имотите като полза и като тежест при извършени сделки на разпореждане с господстващия или служещия имот, за което не е необходимо да съществува изрична уговорка между прехвърлителя и приобретателя. Както е прието в определение №212 от 07.12.1978г. по гр.д.№3282/1978г. на I г.о. на ВКС, сервитутното право на преминаване „е вещно право, защото е тясно свързано със собствеността най-малко на два недвижими имота и ограничава правото на собственост на имота, през който е предвидено преминаването. Поради това, ако собственикът на служещия имот прехвърли на друго лице

собствеността на този имот, новият собственик е длъжен да зачита учреденото право на преминаване. На същото основание и ако собствеността на господстващия имот бъде придобита от друг собственик, последният има право да преминава през служещия имот¹³. Тази особеност налага при прехвърляне правото на собственост върху господстващия или върху служещия имот наличието на сервитут да се посочва в нотариалния акт, за да не бъде приобретателят изненадан при приемане на последващо застрояване на имота, което наличието на сервитут да ограничава.

Сервитутите нямат единно съдържание. Собственикът на господстващия имот притежава различни по своя характер правомощия, които се определят от характера и вида на сервитутното право (на преминаване, на водопрокарване и др.).

Сервитутите следва да се разграничават от **законовите ограничения на собствеността**.

Под ограничения на собствеността се разбират ограниченията при упражняване на правото на собственост, които са предназначени да осигурят съблюдаване на правомерно поведение от страна на собственика.¹³ Според друг автор ограниченията на собствеността са „предели, граници, вън от които правомощията на собственост не могат да се упражняват“, те „не представляват вещни тежести“ и на тях „не съответства никакво вещно право на друго лице върху същия имот“.¹⁴

Законовите ограничения представляват общи ограничения, които са адресирани до всички правни субекти, до всички

собственици, имат еднаква сила спрямо тях и създават еднакви условия за упражняваните от тях права. В някои случаи тези законови ограничения се определят като сервитути, като между в правната теория се поддържа, че подобно определяне е неправилно. Напр. в чл. 104, ал. 2 ЗВ като сервитут за обществена полза е определено правото на свободен достъп на всеки до водните обекти, публична държавна или общинска собственост, за задоволяване на лични потребности. Според някои автори тази разпоредба урежда законово ограничение при упражняване правото на държавна, resp. общинска собственост върху водните обекти, а не сервитут в същинския смисъл.

Същата теза може да бъде поддържана и за предвиденото в чл. 108, ал. 2 ЗВ задължение за собствениците на по-ниските имоти да приемат водата, която се оттича естествено от по-горните имоти. В решение №282 от 19.02.2014г. на І г.о. на ВКС е прието, че това правило урежда законен сервитут, който произтича направо от закона, т.е. не е необходимо каквото и да е волеизявление от страна на заинтересованото лице, за да възникне самото право. Това становище обаче се оспорва, като се поддържа, че в чл. 108, ал. 1 и ал. 2 ЗВ са уредени специални ограничения за собствениците на имотите, но не и конкретни права и че това са законови ограничения на собствеността във връзка с използването на имоти според тяхното местоположение, като такива ограничения са уредени и в чл. 110 и чл. 111 ЗВ.¹⁵

¹³ Така Сарафов, П., Ограничения при упражняване на правото на собственост-Съвременно право, 1999, №1

¹⁴ Василев, Л., Вещно право, стр.525

¹⁵ Така Ставру, Ст., Право на собственост и други вещни права. Научно-приложен коментар, Анализ на

Според решение №47 от 02.04.2013г. по гр.д.№217/2012г. на IV г.о. на ВКС правото на енергийните предприятия да ползват съществуващите и новоизградените енергийни обекти е уредено под формата на сервитути. Според някои автори обаче по същността си това не са сервитути, а ограничения на собствеността за благоустройствени цели.¹⁶ В практиката си обаче ВКС е възприемал предвиденото в чл. 53 ЗС ограничение на собствеността и в съвършено различен смисъл. Така в решение № 40 от 31.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 296/2010 г. на I г. о. на ВКС е прието, че нормативно предвидено в чл. 31, ал. 1, т. 1 ЗУТ и чл. 35, ал. 1 ЗУТ отстояние е установено в общ интерес, за да се предотврати прекомерна гъстота на застрояването, за да се осигури нормално осигуряване на светлина, огряване от слънцето и проветрение на имотите и сградите в тях. Направена е връзка с чл. 53 ЗС.

Уговарянето на различен начин на ползване на терена при учредяване на право на строеж също би могло да се дефинира като подобно ограничение с определена в договора цел, като в този случай ограничението е установено с договор.

6. Спосobi за учредяване и придобиване на сервитутни права

Съгласно чл. 55 ЗС вещни права върху чужда вещ, доколкото те са предвидени в законите, могат да се придобиват и учредяват с правна сделка, по давност

законодателството и на съдебната практика,
ИК "Труд и право", 2021г., стр.

или по други начини, определени в закона. Това са способите за възникване и учредяване и на сервитутни права. Сервитутите следователно могат да бъдат учредени и с административен акт, както и с влязло в сила съдебно решение, което има конститутивно действие, напр. по чл. 19, ал. 3 ЗЗД или въз основа на смесен фактически състав - издаден акт от компетентен орган и последващо го сключване на договор. До изменението на ЗУТ от 2003г. съдебната практика приема, че правото на преминаване може да бъде учредено на оригинерно или деривативно основание само когато се отнася до имоти извън регулатация, тъй като щом с дворищната регулатация е отреден парцел, той следва да има излаз на улица по регулатационния план, представляваща лицето на имота. От тази линия се осигурява достъп до имота, поради което учредяването на сервитутно право на преминаване е безпредметно. Но както е прието в решение №44 от 18.07.2011г. по гр.д.№750/2010г. на III г.о. на ВКС, с изменението на ЗУТ от 2003г. (ДВ.бр.65) в чл. 192, ал. 1 ЗУТ е предвидена възможност правото на преминаване през чужд недвижим имот да може да става с правна сделка между частни правни субекти. Така учреденият сервитут е от категорията на доброволните, договорни сервитути, като договорът е правопораждащият юридически факт на сервитутното право на преминаване и подлежи на вписване в имотния регистър.

Договорът за учредяване на сервитут е консенсуален и формален - трябва да бъде сключен в нотариална форма. За някои видове сервитутни права обаче в

612.

¹⁶ Така Ставру, Ст., цит.съчинение, стр.613.

отделни закони е предвидена облекчена форма - писмена с нотариална заверка на подписите.

Страните могат да договарят помежду си учредяването на сервитутни права само ако такива са предвидени в закона. Сервитутните права са *numerus clausus*. Както е прието в решение №199 от 10.08.2015г. по гр.д.№5955/2014г. на IV г.о. на ВКС, ограничените вещни права са изчерпателно посочени в закона и страните не могат да учредят или прехвърлят ограничено вещно право, което правният ред не признава.

Отделни сервитутни права могат да се учредяват и чрез административен акт, издаден от компетентен орган, който акт има вещноправни последици. Така се учредяват и т. нар. „законни сервитути“. Правото да се иска учредяване на сервитут е потестативно и може да се упражни по административен ред, като в някои случаи учредяването на сервитутно право по административен ред е възможно само ако не е постигнато съгласие между собствениците на господстващия и служещия имот - чл. 192 и чл. 193 ЗУТ, както и чл. 112 ЗВ.

Сервитутни права могат да бъдат придобивани и по давност. Така в решение №52 от 20.02.2009г. по гр.д.№5629/2007г. на II г.о. на ВКС е прието, че сервитутното право на водопрекарване може да бъде придобито по давност в резултат на упражнено 10-годишно владение. В решение №765 от 16.10.2009г. по гр.д.№1554/2008г. на I г.о. на ВКС е посочено, че ако едно лице фактически упражнява сервитутно право в продължение на 10 години, то може да придобие по давност това право, като изводът е направен отново във връзка със сервитутно право на водопрекарване.

ЗУТ съдържа уредба на правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд имот - чл. 193 ЗУТ. Съгласно чл. 193, ал. 2 ЗУТ този сервитут включва правото да се изгради и придобие собственост върху отклонението от общата мрежа на техническата инфраструктура, което се изгражда в чужд имот. Учредява се с писмен договор с нотариална заверка на подписите между собствениците на господстващия и служещия имот, който се вписва в службата по вписванията, а когато не се постигне съгласие между собствениците и друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото се учредява със заповед на кмета на общината, която се вписва в имотния регистър по партидата на двета имота (чл. 193, ал. 3 ЗУТ).

На титуляра на учреденото по ал. 1, 2 и 3 право се издава разрешение за строеж за отклоненията от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

7.Закон за енергетиката

Съгласно чл. 64 от Закона за енергетиката при разширение на съществуващи и при изграждане на нови линийни енергийни обекти в полза на лицата, които ще изграждат и експлоатират енергийния обект възникват сервитути.

Сервитутите по този закон съгласно чл. 64, ал. 2 са:

1. (изм. - ДВ, бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) право на преминаване на хора и техника в полза на лицата по ал. 1;

2. (изм. и доп. - ДВ, бр. 74 от 2006 г., изм., бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г., бр. 83 от 2018 г.) право на прокарване на линейни енергийни обекти в полза на лицата по ал. 1;

3. (изм. - ДВ, бр. 83 от 2018 г.) ограничаване в ползването на засегнатите поземлени имоти.

При упражняване на сервитутите титулярът на сервитута придобива правото на прокарване и изграждане на линейни енергийни обекти.

Съгласно чл. 64, ал. 1 ЗЕ сервитутите в полза на енергийните предприятия възникват при разширение на съществуващи и при изграждане на нови въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия, топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи.

За

учредяването на сервитутното право е необходимо да са налице следните две условия:

-наличие на влязъл в сила ПУП, с който се определя местоположението на съответните имоти. Видът и местоположението на енергийните обекти и площта на служещите имоти, включени в границите на сервитутите, се определят с общи и подробни устройствени планове съгласно чл. 66, ал. 1 ЗЕ;

-да е изплатено еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитутът.

За енергийните обекти, изградени в периода от влизане в сила на отменения Закон за енергетиката и енергийната ефективност (обн.ДВ.бр.64 от 16.07.1999г.) и до влизане в сила на Закона за енергетиката (обн.ДВ.бр.107 от 09.12.2003г.) сервитутно право възниква по силата на закона - с

отреждането на терена. Или за заварените енергийни обекти, съществуващи към м. юли, 1999г., сервитутите възникват с влизане в сила на закона съгласно чл. 60, ал. 2, т. 2 ЗЕЕЕ. Съгласно § 26, ал. 1 ПЗР ЗЕ, възникналите по силата на отменения ЗЕЕЕ сервитутни права в полза на енергийните предприятия за съществуващи към влизането в сила на този закон енергийни обекти, запазват действието си.

Сервитутите в полза на енергийните предприятия се отразяват в кадастъра и се вписват при условията и по реда на ЗКИР - чл. 64, ал. 1 ЗЕ. При извършването на разпоредителни сделки с такива имоти е много важно да се извърши съответното проучване и наличието на сервитут да се отрази в нотариалния акт, тъй като много често ограничава възможността за застрояване.

Основните характеристики на сервитутите в полза на енергийните предприятия са предвидени в чл. 64, ал. 3, т. 2 ЗЕ:

-тези сервитути са свързани с имотите, а не с лицата, които са техни собственици, поради което промяната на собствеността на имота не прекратява действието на сервитута нито по отношение на господстващия, нито по отношение на служещия имот

-сервитутът може да се използва само за нуждите на господстващия имот (т.е. имотът, в който се намира енергийното предприятие), но не и на други имоти

-сервитутът е неделимо право - при разделянето на имота сервитутът може да се упражнява изцяло в полза на всяка част от господстващия имот и тежи изцяло върху всяка част от служещия имот

-собственикът на служещия имот няма право да премества сервитута.

Както е прието в решение № 22 от 23.09.2021 г. на ВКС по т. д. № 2925/2019 г., I т. о., ТК, разпоредбата на чл. 64 ЗЕ урежда законов характер на сервитутите. Съгласно чл. 64, ал. 4 ЗЕ, в същата му редакция, сервитутите възникват не само с изграждането на съответния енергиен обект (макар такава да е редакцията на ал. 1 на същата разпоредба), а когато: 1. има влязъл в сила подробен устройствен план, с който се определя местоположението на съответните имоти и 2. е изплатено еднократно обезщетение на собственика на имота, върху който е възникнал сервитута. Следва да се съобрази, че чл. 64 ЗЕ е общна норма - за сервитутите в полза на всички видове енергийни предприятия, както и за всички видове енергийни обекти. Следва и да се отграничава учредяването на вещни права за изграждането на самия линеен обект, когато същият е недвижимост, трайно прикрепена към земята, resp. сервитута към същия, от прокарването на линейни обекти, които са движими, без самостоятелно функционално предназначение и за чието поддържане и експлоатация също възникват сервитути. Именно това разграничение урежда чл. 64, ал. 8 изр. първо ЗЕ (изм. обн. ДВ бр. 54 от 2012 г.), вкл. в настоящата си редакция. Изменението на чл. 64 ЗЕ (обн. ДВ бр. 54 от 2012 г., в сила от 17.07.2012 г.) отстранява неяснотите в уредбата, в съответствие с правото на експлоатационните дружества единствено да бъдат възложители и собственици на енергийни обекти (чл. 81 ЗЕ), както и неяснотите относно необходимото съдържание на съответния ПУП, чието одобрение е предпоставка за възникване на сервитут - влязъл в сила ПУП, с който се определя

местоположението и размерите на сервитутните зони на линейния енергиен обект в засегнатите имоти (чл. 64, ал. 4, т. 1). С въведение нов чл. 64 а ЗЕ е предвидено, че влязъл в сила акт на компетентен орган за одобряване на подробен устройствен план по чл. 64, ал. 4, т. 1 ЗЕ, с приложена извадка от графичните и текстовите материали относно служещия имот, титуляра на сервитута и собственика (носителя на вещно право в този имот) и документ за изплатено или депозирано в търговска банка на разположение на собствениците или носителите на други вещни права върху служещия имот еднократно обезщетение, представляващо цената на сервитутното право, се вписва в имотния регистър по молба на титуляра на сервитута. Редакцията на разпоредбата очевидно съобразява различните видове енергийни обекти - с учредими и без учредими вещни права за самото им изграждане.

"Линейни инженерни мрежи" на електроснабдяването, по смисъла на пар. 5, т. 31 от ДР на ЗУТ са елементи на техническата инфраструктура на електроснабдяването, по смисъла на пар. 5, т. 31 от ДР на ЗЕ, без да изчертават същата, видно от разпоредбата, доколкото към техническата инфраструктура на електроснабдяването спадат още и сгради и съоръжения. Видно от пар. 1, т. 1 а вр. с т. 1 от ДР на Закона за кадастръра и имотния регистър (ЗКИР), линейните инженерни мрежи на електроснабдяването попадат в обхвата на чл. 64 ЗУТ, но не са обекти на кадастръра по смисъла на чл. 23 ЗКИР вр. с пар. 1, т. 1 от ДР на закона - не получават идентификатор. ЗКИР предвижда за обекти на кадастръра съоръжения на техническата

инфраструктура, в които има самостоятелен обект и за самостоятелни обекти в съоръжение на техническата инфраструктура (чл. 23, т. 2 и т. 3, чл. 26, чл. 27, ал. 1, т. 2 и т. 3, чл. 29 ЗКИР). Независимо, че процесните кабелни линии не са обекти на кадастръра в този смисъл, възникващите за ползването им сервитути подлежат на отразяване в кадастръра, в качеството на "зоni на ограничения върху поземлените имоти", по смисъла на пар. 1, т. 20 от ДР на ЗКИР (чл. 2, ал. 2, т. 4, чл. 32, ал. 1 б. "б" ЗКИР). С последните изменения на чл. 32 ЗКИР изрично се визират експлоатационните дружества, като носители на задължение, съобразно функциите си, да организират набирането, поддържането в актуално състояние и предоставянето на специализирани данни за линейните обекти (надземни и подземни проводи и съоръжения на техническата инфраструктура и техните сервитутни ивици), като за целта създават и поддържат в актуално състояние специализирани карти, регистри и информационни системи въз основа на тези данни. Впрочем, това задължение е съществувало за експлоатационните дружества и към датата на процесния договор, с оглед качеството му на юридическо лице и упражняваните функции. Съгласно чл. 34, ал. 1 ЗКИР, в сегашната редакция, специализираните карти се изготвят и поддържат именно за нуждите на устройственото планиране и инвестиционното проектиране.

На първо място следва да се изясни съдържанието на предпоставките за възникване на сервитутни права, съгласно чл. 64, ал. 4 ЗЕ и в частност - по т. 1 на разпоредбата, отговарящи на въпроса следва ли съответните съоръжения на техническата

инфраструктура (линейни инженерни мрежи) да бъдат отразени в ПУП - ПЗР, как и от кого. Законодателната уредба към настоящия момент е значително подетайлна и ясна, явявайки се и приложима, доколкото безспорно не са се осъществили, предходно на изменението й, предпоставките за възникване на сервитутни права за ответното дружество. Както се посочи по-горе, чл. 64, ал. 4 ЗЕ е претърпял уточнение, като законодателят е предвидил изискуемия за възникване на сервитута влязъл в сила подробен устройствен план да определя местоположението и размерите на сервитутните зони на линийния енергиен обект в засегнатите имоти. Тази необходимост, впрочем, е изводима и от съдържанието на законодателството към 2007 г. - момента на сключването на договора за присъединяване обекта на ищеца към ЕРМ на ответника в разгледаната от състава на ВКС хипотеза, при действието на преждепосочената предходна редакция на чл. 64, ал. 4 вр. с ал. 1 ЗЕ. В относимата редакция на чл. 112, ал. 2 ЗУТ е предвидено, че с подробен устройствен план по чл. 110, ал. 1, т. 1 се урегулират "мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с техните сервитутни ивици..." (т. 10). Съгласно чл. 64, ал. 1, т. 3 ЗУТ, елементи на техническата инфраструктура са преносните (довеждащи и отвеждащи (проводи) мрежи) и съоръженията към тях в урегулираната територия. С изменение в сила от 26.11.2012 г., ал. 2 на същата разпоредба е приведена в съответствие с чл. 112, ал. 2 ЗУТ, изрично посочвайки, че елементите на техническата инфраструктура се предвиждат с устройствени планове (предл. първо), както и че неразделна част на общите и подробните

устройствени планове са план-схемите на елементите на техническата инфраструктура (предл. второ на ал. 2). Към датата на сключване на процесния договор, чл. 64, ал. 2 ЗУТ разпорежда, че елементите на техническата инфраструктура се предвиждат в устройствени схеми и планове, като неразделна част от устройствените планове са специализираните схеми, съдържащи информация за вида, размера и техническите характеристики на елементите на техническата инфраструктура. Чл. 66 ЗЕ също предвижда, че видът и местоположението на енергийните обекти и на площите на служещите имоти, включени в границите на сервитутите по този закон, се определят в общи и подробни устройствени планове. В чл. 48 от Наредба № 8/14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (обн. ДВ бр. 57 от 26.06.2001 г.), без съществени изменения в относимите тук разпоредби, е предвидено, че графичните материали се изготвят към предварителния проект за ПЗР, като включват (наред с останалото си съдържание) мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и техните сервитутни ивици (ал. 2 б. "а"), а текстовите материали - също приложение на предварителния ПЗР - включват обяснителна записка с информация и за състоянието на техническата инфраструктура. Вписането на сервитута в имотния регистър, съгласно настоящата разпоредба на чл. 64 а ал. 1 ЗЕ, се основава именно на преждепосочените графични и текстови материали, приложения към предварителния подробен устройствен план, изготвен за съответната територия, касаещи и

съответните съоръжения на техническата инфраструктура. Следователно, индивидуализацията на процесните подземни кабели НН - с местоположение и кореспондиращите им сервитутни ивици, въз основа на одобрен ПУП - ПЗР, resp. приложения към същия, безспорно е било изискуемо както към момента на сключване на договора между страните, така и понастоящем. Изготвянето на самия подробен устройствен план, обаче, не е задължение на ищцово дружество - инвеститор и строител на съоръженията, макар същото, но и самите експлоатационни дружества, да имат законодателно уредени задължения за съдействие на общинската администрация в процеса на изготвянето му. Безспорно е, че одобреният ПУП - ПЗР за процесния имот не отговаря на преждекоментиранные законови изисквания за индивидуализация на сервитутните права - липсват съответните графични и текстови материали (отговор на втори въпрос от техническата експертиза с вещо лице С. П.). Ответникът, обаче, не се е позовал на бездействие на ищеца в изпълнение на задължение за предоставяне на изискана му, при изготвянето на ПУП или в процедура за изменение на ПУП, в съответствие с изискванията, необходима за съставянето на графичните и текстови материали към същия, информация за елементите на техническата инфраструктура и кореспондиращите им сервитутни ивици. От друга страна, такава информация се съдържа в изготвения от ищеца инвестиционен проект. В заключението на назначенната техническа експертиза се посочва, че в представените по делото работни чертежи на техническия проект - част

"Електро" (стр. 128) е отразено разположението на процесните подземни кабели ниско напрежение. Минималните размери на сервитутните ивици са нормативно определени в Наредба № 16/09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти - чл. 7, т. 1 вр. с Приложение № 1 на Наредбата, а отклонение от същите - чл. 9 от Наредбата - не се твърди и обосновава. Не е противопоставено от ответника, нито установено от експертизата нарушение при изготвянето на инвестиционния проект, досежно част "електрическа", съобразно раздел I от Наредба № 4/21.05.2001 г за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и Наредба № 16/09.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти. При това, съгласно чл. 12, ал. 1, т. 3 на Наредба № 4, инвестиционното проектиране се извършва и съобразно становищата и данните от съответните експлоатационни дружества. По делото са коментирани данни за предоставена възможност за становища и съгласуване на изготвените по възлагане от ищеща проекти с ответника, но не се твърди последният да е изисквал корекции, несъобразени от ищеща. Доколкото изготвянето на инвестиционния проект е било задължение на ищеща, същият е спазил изискването на чл. 114, ал. 2 ЗУТ - вкл. в редакцията му към момента на сключването на договорите с ответника - проектът да определя разположението на процесните съоръжения на техническата инфраструктура. По начало ответникът не е твърдял липса на информация за действителното разположение на кабелните линии НН, вкл. като разминаващо се с преждепосочените работни чертежи, гаранция за което е и предвидената в чл. 74, ал. 2 ЗУТ процедура, според която

общинската администрация разрешава засипване на мрежите и съоръженията едва след като провери, че същите са заснети и нанесени в съответните специализирани карти и регистри по чл. 115, ал. 4 ЗУТ, като за резултата от проверката задължително се съставя и протокол.

В решение № 47 от 2.04.2013 г. на ВКС по гр. д. № 217/2012 г., IV г. о., ГК обаче е прието, че правото на енергийните предприятия да ползват съществуващи и новоизградените енергийни обекти е уредено съответно в § 26, ал. 1 и в чл. 64 от действащия Закон за енергетика под формата на сервитути, макар по същността си това да не са сервитути, а ограничения на собствеността за благоустройствени цели. Съответният енергиен обект може да бъде прехвърлен само на съответното енергийно предприятие, за което съществува задължение да го изкупи. Ако такъв обект (трафопост) е изграден в един имот, собственикът на имота е длъжен да го търпи, доколкото самият обект представлява ограничение на собствеността за благоустройствени цели.

Ако такъв обект е изграден в подлежащ на възстановяване на собствеността имот, това само по себе си не е пречка за реституцията, но лицето, на което е възстановена собствеността, ще бъде длъжно да търпи това ограничение на собствеността. То създава задължение за неговия собственик да се съобразява с тежестта върху имота и да търпи действията, произтичащи от съдържанието й - решение № 322 от 24.07.2012 г. на ВКС по гр. д. № 238/2010 г., I г. о., ГК. Но както вече беше посочено, спорно е дали това е ограничение на собствеността по смисъла на чл. 53 ЗС.

При реституиране на недвижими имоти - бивша държавна собственост, ако в тях има изградени енергийни обекти, какъвто е трафопостът, собствениците на реституираните имоти нямат право да искат изместването им, да лишават други потребители от снабдяване с енергия и да възпрепятстват дейността на енергийното предприятие, което стопанисва трафопоста. Това е така, защото трафопостът е енергиен обект, за който, по силата на гл. VI ЗЕЕЕ (отм.) и чл. 64 ЗЕ, възникват сервитутни права, включващи и ограничаване в ползването на поземлени имоти, прилежащи към енергийните обекти. За заварените енергийни обекти, съществуващи към м. юли 1999 г. сервитутите възникват с влизане в сила на закона (чл. 60, ал. 2, т. 1 ЗЕЕЕ (отм.). В случаите на реституция на имота сервитутът е противопоставим на бившия собственик, респ. на неговите наследници и имотът се връща, обременен със сервитутното право в полза на енергийното предприятие - решение № 394 от 21.01.2012 г. на ВКС по гр. д. № 52/2011 г., I г. о., ГК. Това е така защото трафопостът е енергиен обект, за който, по силата на гл. VI от Закона за енергетиката и енергийната ефективност - ДВ, бр. 64 от 16.07.1999 г. (отм) и чл. 64 от Закона за енергетиката, възникват сервитутни права, включващи и ограничаване в ползването на поземлени имоти, прилежащи към енергийните обекти. За заварените енергийни обекти, съществуващи към м. юли 1999 г. сервитутите възникват с влизане в сила на закона (чл. 60, ал. 2, т. 1 ЗЕЕЕ). В случаите на реституция на имота сервитутът е противопоставим на бившия собственик, респективно на неговите наследници и имотът се връща, обременен със сервитутното право в полза на енергийното предприятие. По изложените съображения следва да се

приеме, че като е признал ищеща за собственик на възстановената сграда, в това число и на помещението на трафопоста, а ответника за носител на правото да държи и експлоатира трафопоста в същата сграда, възвизният съд е постановил правилно решение, което следва да се остави в сила.

По въпроса за начина на учредяване на подобни сервитути обаче в практиката на ВКС се поддържа и още едно становище. В определение № 515 от 7.07.2021 г. на ВКС, II г.о. по к. ч. гр. д. № 2335/2021 г. е прието, че отклоненията от съществуващи общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, не съставляват линейни енергийни обекти по смисъла на чл. 64 ЗЕ. Сервитутното право, когато отклонението преминала през чужд поземлен имот, е уредено в чл. 193 ЗУТ, който предвижда и облекчена форма на договора за учредяването му - писмена с нотариална заверка на подписа - в случаите, в които договорът се сключва между собствениците на поземлените имоти, а при липса на съгласие ал. 3 предвижда административен ред за учредяването със заповед на кмета на общината. По аналогичен начин е уредена формата за учредяване на право на преминаване по чл. 192 ЗУТ. Тази различна форма за учредяване на сервитута за отклонение от съществуващи мрежи и съоръжения в сравнение с формата за възникване, респ. условията за учредяване на сервитут при разширение или изграждане на нови енергийни обекти, както и за учредяване право на преминаване, отчита, че отклоненията от съществуващи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, се изграждат в частен интерес, съответно в частен интерес се учредява и правото на

преминаване. След като законът урежда квази (личните) сервитути, както и сервитут за прокарване на отклонение от съществуващи общи мрежи и съоръжения и на право на преминаване по чл. 192 ЗУТ и допуска доброволното му учредяване по договорен ред, то следва, че ако не са налице предпоставките за учредяване на сервитута в облекчената форма по чл. 192, ал. 1 ЗУТ и по чл. 193, ал. 1 ЗУТ, а именно страни да са собственици на поземлени имоти, договорът между собственика на поземлен имот и оператора на обществени услуги - квази (личен) сервитут - следва да бъде склучен в нотариална форма, доколкото сервитутите съставляват ограничени вещни права. В този смисъл е и практиката на ВКС по определение № 2 от 4.01.2021 г. по ч. гр. д. № 3541 от 2020 г. на I гр. о. Взето е предвид, че с т. 4 на Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС (че не подлежи на вписване договор за учредяване на сервитут за прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужд имот по чл. 193 ЗУТ в полза на лице, което не е собственик на друг недвижим имот, като в облекчената форма договорът може да бъде склучен и съответно вписан, когато страни по него са собственици на два или повече недвижими имота, през които съоръженията преминават или тези, които съоръженията обслужват) е уеднаквил противоречивата практика на ВКС дали договор, склучен във формата по чл. 193, ал. 1 ЗУТ, по който страна е оператор на обществени услуги, подлежи на вписване. Видно от мотивите на тълкувателното решение е отречено вещноправното действие, а съответно и възможността за вписване,

именно в случая когато сервитутът е учреден на оператор на обществени услуги в облекчената писмена форма с нотариална заверка на подписите. В същите мотиви изрично е посочено, че доколкото в този случай източникът на възникване на вещното право е договорен и доколкото касае вещни права, договорът би трябвало да се сключи във формата на нотариален акт съгласно чл. 18 ЗЗД. С оглед на това е прието, че проверката, която съдията по вписванията извършва, на представен за вписване договор за учредяване сервитут за прокарване на отклонения от мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и за учредяване право на преминаване между собственик на недвижим имот и оператор на обществени услуги е дали същият е склучен в изискуемата нотариална форма (освен ако в конкретната хипотеза не е приложима друга форма - например за държавни или общински имоти по чл. 192, ал. 3 и чл. 193, ал. 4 ЗУТ) и дали акта е подписан, но не може да откаже вписването на акт за правна сделка, учредяваща ограничено вещно право, по съображения, че от съдържанието е видно, че се касае за друг вид договор и за него формата не е спазена, нито да проверява материално правните предпоставки, а съответно и дали договора не противоречи на закона, тъй като това е от компетентността на нотариуса, който е съставил акта /мотиви към т. б на Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. по т. д. № 7/2012 г. на ОСГТК на ВКС.

В същия смисъл в определение № 521 от 8.07.2021 г. на ВКС, I г.о по к. ч. гр. д. № 2339/2021 г. е прието, че отклоненията от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, чието прокарване е необходимо с цел

присъединяване на потребител към тези мрежи и съоръжения, не представляват линейни енергийни обекти по смисъла на чл. 64, ал. 2 от Закона за енергетиката. Прокарването на такива отклонения се извършва по реда на чл. 193 ЗУТ, доколкото съгласно § 5, т. 31 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, техническата инфраструктура включва и съоръжения и линейни инженерни мрежи на електроснабдяването. Отклонението, чието прокарване е необходимо с цел присъединяване на потребител, се прокарва при вече съществуващ линеен обект, т. е. при вече изградена техническа инфраструктура в съответното населено място и при спазване на реда, предвидени в НАРЕДБА № 6 от 24.02.2014 г. за присъединяване на производители и клиенти на електрическа енергия към преносната или към разпределителните електрически мрежи, като в този случай е предвидена и облекчена форма за действителност на договора за учредяване на сервитутното право - писмена с нотариална заверка на подписа, в случаите, когато договорът се сключва между собствениците на поземлените имоти, а при липса на съгласие ал. 3 предвижда административен ред за учредяване на сервитутното право със заповед на кмета на общината. По аналогичен начин е уредена и формата за учредяване на право на преминаване в чл. 192 ЗУТ, като тази различна форма за учредяване на сервитута за отклонение от съществуващи мрежи и съоръжения в сравнение с формата за възникване,resp. условията за учредяване на сервитут при разширение или изграждане на нови енергийни обекти, както и за учредяване на право на преминаване, отчита, че

отклоненията от съществуващите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, се изграждат в частен интерес, съответно в частен интерес се учредява и правото на преминаване. И след като законът урежда квази личните сервитути, както и сервитута за прокарване на отклонение от съществуващи общи мрежи и съоръжения и право на преминаване по чл. 192 ЗУТ и допуска доброволното му учредяване по договорен ред, то следва да се приеме, че ако не са налице предпоставките за учредяване на сервитута в облекчена форма по чл. 192, ал. 1 ЗУТ и чл. 193, ал. 1 ЗУТ между собственици на поземлени имоти, то договорът между собственика на поземлен имот и енергоразпределителното дружество (оператор на обществени услуги) за учредяване на квази личен сервитут следва да бъде сключен в нотариална форма за действителност. В този смисъл определение № 2 от 04.01.2021 г. по ч. гр. д. № 3541/2020 г. на I г. о. на ВКС и определение № 515 от 07.07.2021 г. по ч. гр. д. № 2335/2021 г. на II г. о. на ВКС. Още повече в чл. 64, ал. 8 ЗЕ в редакцията на тази разпоредба след изменението, обнародвано в ДВ. бр. 83 от 2018 г., е изрично предвидено учредяване на сервитут, когато сервитутната зона не попада в имота, в който ще се изгражда площадковия енергиен обект, без при това да е предвиден специален ред за учредяването на сервитута.

8. Фотоволтаични системи

Както вече беше отбелязано, фотоволтаичните системи представляват обекти за производство

на електрическа енергия от възобновяеми източници съгласно чл. 127 от Наредба № 14 от 2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия, и биват различни видове според критериите, установени в чл. 131 от наредбата.

Съгласно т.3 от чл. 131 от наредбата фотоволтаичните системи, наричани "PV системи", се класифицират, както следва:

3. в зависимост от начина на използване на произведената електрическа енергия:

- а) собствени източници на електрическа енергия;
- б) свързани в автономна мрежа;
- в) свързани към разпределителната мрежа.

Съгласно чл. 145, ал. 1 от Наредба № 14 от 2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия фотоволтаичните системи по чл. 131, т. 3, б. "а" и "б" се състоят от следните елементи: фотоволтаичен генератор, регулатор на заряда, акумулаторна батерия, и регулатор на напрежението. За осигуряване на непрекъснатост на захранването и на параметрите на захранващото напрежение в съответствие с тези на електроенергийната система към елементите се предвиждат още инвертор и дизел-генератор. Видно от елементите PV тези системи представляват съоръжения. Соларните паркове и централи могат да представляват съвкупност от постройки и съоръжения в тях, но право на строеж

може да бъде учредено само за построяването на съответните сгради, resp. за соларния парк или централа като цялостно съоръжение за производство на електроенергия от възобновяем източник, състоящо се от сгради и съоръжения. Съоръженията се разполагат в сградите и съответно могат да бъдат трайно прикрепени към тях по начин отелянето им да се приеме за невъзможно без същественото им повреждане. Възможно е обаче съответните съоръжения да могат да бъдат отделени от сградата без при това да бъдат повредени, в който случай те ще имат и своето самостоятелно съществуване като движимости.

Както вече беше посочено, подобна хипотеза е била разгледана от ВКС в решение №198 от 15.01.2018г. по гр.д.№4168/2016г. на I г.о., макар и по отношение на различен тип обект - мини ВЕЦ, а в решение № 427/28.12.2012 г. по гр. д. № 357/2012 г. на ВКС, I г. о. и за „пароцентrala”.

Подобен подход може да бъде възприет и при определянето на соларни централи като съвкупности от недвижими и движими вещи, функциониращи като едно цяло, в хипотеза, при която монтираните съоръжения не могат да бъдат отделени без значителното им повреждане от постройките, към които са прикрепени.

Чл. 134 от наредбата предвижда, че за обектите по чл. 127, т. 4 се възлага:

1. инвестиционно проучване;
2. инвестиционно проектиране.

Инвестиционното проучване съгласно чл. 135, ал. 1 от наредбата включва:

1. предварителни (прединвестиционни) проучвания;
2. икономическа оценка на инвестиционните намерения;
3. задание за изработване на инвестиционния проект.

А съгласно чл. 135, ал. 2 едновременно с изпълнението на изискванията по ал. 1 възложителят уведомява компетентните органи по окончаната за своето намерение с искане за уточняване на приложимите процедури по реда на глава шеста от ЗООС.

Предварителните проучвания съгласно чл. 136, т. 3 за фотоволтаичните системи обхващат:

- а) данни за слънчевата радиация в съответното географско местоположение;
- б) мощност на товара на база очаквано потребление на електрическа енергия;
- в) степен на сигурност за предпазване на PV системата от повреди;
- г) наличен софтуер и неговата валидност за избраното местоположение.

Местоположението на обектите по чл. 127, т. 4 според разпоредбата на чл. 138, ал. 1 извън границите на урбанизираните територии се определя въз основа на подробни устройствени планове, съответстващи на предвидяните на общите устройствени планове, ако има такива, и парцеларни планове, одобрени по реда на Закона за устройство на територията, а съгласно чл. 138, ал. 2 площадките и/или трасетата на обектите по ал. 1, разположени върху земеделски земи, се определят по реда на чл. 27, ал. 2 и чл. 28 от Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи.

Тези разпоредби имат предвид изграждането на съответната система от сгради и съоръжения за производство на електрическа енергия, както цялостна система от множество свързани съоръжения.

Съгласно чл. 138, ал. 3 от наредбата инвестиционните проекти за обектите по чл. 127, т. 2, 3, 4 и 5 се изпълняват в две

фази: технически и работен проект, изгответи в обхват и съдържание съгласно изискванията на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

Съгласно чл. 139 разрешение за строеж за обектите по чл. 127, т. 2, 3, 4 и 5 се издава въз основа на одобрен технически проект.

Съгласно чл. 140 проектите се съгласуват и одобряват при условията и по реда на ЗУТ.

Фотоволтаичните системи или за краткото наричани PV (Photovoltaic) системи, са системи за производство на енергия от слънцето. Те могат да бъдат автономни системи или такива свързани с електрическата мрежа, чиято цел е продажбата на електроенергия. Така фотоволтаичните системи са определени в РАЗЯСНЕНИЕ № 08-С-4 от 5.03.2012 г. относно определяне на данъчна оценка по Приложение № 2 към ЗМДТ на фотоволтаични системи, издадено от директора на НАП.

Фотоволтаичните системи според това разяснение, са основно три вида: покривни, стационарни и следящи.

Както е посочено в ПИСМО № СТ-3092-09-049 от 6.12.2007 г. относно изграждане на съоръжение за производство на електрическа енергия от възстановяеми енергийни източници (фотоволтаични системи панелен тип), подписано от зам.началника на ДНСК, фотоволтаичните системи за производство на електрическа енергия са безспорен строеж по смисъла на § 5, т. 38 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ, като конкретния случай се класифицира като строеж трета категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 3, буква "д" от ЗУТ и чл. 6, ал. 5 от Наредба № 1 за номенклатурата на видовете строежи. За изграждането на посочената в запитването

фотоволтаична инсталация, следва да бъде одобрен инвестиционен проект и да бъде издадено разрешение за строеж по общия ред на чл. 148 ЗУТ. В писмото се акцентира, че съгласно чл. 8, ал. 1 от Закона за възобновяемите и алтернативните енергийни източници и биогоривата и чл. 1, ал. 2 от Наредба № 14 за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия, при устройственото планиране, инвестиционното проектиране, изграждането и въвеждането в експлоатация на обектите за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници се прилагат условията и редът на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Изграждането на енергийни обекти за производство на електрическа енергия е регламентирано в част III, чл. 168 и сл. от Наредба № 14 за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия.

В РЕШЕНИЕ № ЕМ-03 от 1.07.2014 г. относно одобряване на предвижданите електрически мощности, които могат да бъдат предоставяни за присъединяване към преносната и разпределителните електрически мрежи на обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници, по райони на присъединяване и нива на напрежение от 01.07.2014 г. до 30.06.2015 г. на Държавната комисия за енергийно и водно регулиране пък е посочено следното: В разпоредбата на чл. 23, ал. 1 ЗЕВИ е предвидено, че енергийните обекти за производство на електрическата енергия от

възобновяеми източници се присъединяват чрез подаване на заявления в посочените в тях райони, като се вземат предвид одобрените мощности, които могат да бъдат предоставяни за присъединяване съгласно решението на Комисията по чл. 22, ал. 5 ЗЕВИ. Законодателят предвижда в чл. 24 от ЗЕВИ, че тази процедура не се прилага за енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници с обща инсталирана мощност до 30 kW включително, които се предвижда да бъдат изградени върху покривни и фасадни конструкции на присъединени към електроразпределителната мрежа сгради и върху недвижими имоти към тях в урбанизирани територии; с обща инсталирана мощност до 200 kW включително, които се предвижда да бъдат изградени върху покривни и фасадни конструкции на сгради за производствени и складови дейности присъединени към електропреносната или електроразпределителната мрежа в урбанизирани територии; както и с инсталирана електрическа мощност до 1.5 MW включително, за производство от биомаса, които се предвижда да бъдат изградени в урбанизирани територии, селскостопански обекти или производствени зони. Следователно независимо от одобрените от ДКЕВР мощности описаните енергийни обекти следва да се присъединяват от електроразпределителните предприятия без ограничение.

Техническите правила и нормативи за проектиране, изграждане и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия са предвидени в НАРЕДБА № 14 от 15.06.2005 г. за технически правила и нормативи за проектиране, изграждане

и ползване на обектите и съоръженията за производство, преобразуване, пренос и разпределение на електрическа енергия. Съгласно чл. 2, ал. 1, т. 3 наредбата се прилага и за обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници, а съгласно чл. 1, ал. 2 от наредбата при устройственото планиране, инвестиционното проектиране, изграждането и въвеждането в експлоатация на обектите и съоръженията по ал. 1 на чл. 1 се прилагат условията и редът на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Съгласно чл. 156 от наредбата сградите и съоръженията се разполагат съобразно предвижданията на подробните устройствени планове и при спазване на:

1. технологичните изисквания;
2. характеристиките на площадката;
3. нормите за пожарна и аварийна безопасност;
4. нормите за проектиране на промишлени предприятия;
5. хигиенните норми.

Съгласно чл. 173 от наредбата обектите и съоръженията по чл. 2 се въвеждат в експлоатация при условията и по реда на ЗУТ и при спазване изискванията на Наредба № 9 от 2004 г. за техническата експлоатация на електрически централи и мрежи и на Наредба № 4 от 2004 г. за техническа експлоатация на енергообзавеждането (обн., ДВ, бр. 99 от 2004 г.; попр., бр. 101 от 2004 г.).

Следователно може да се направи извод, че фотоволтаичната система може да бъде изградена в самостоятелна сграда с такова предназначение, в която да се помещава съответното съоръжение. В този случай за изграждането на постройката може да бъде учредено право на строеж. Но право на строеж за

самото съоръжение не може да бъде учредено, доколкото то само по себе си не представлява сграда.

Съгласно чл. 176, ал. 1 от наредбата собствениците или ползвателите на обектите и съоръженията по чл. 2 ги експлоатират след получаване на разрешение за ползване или на удостоверение за въвеждане в експлоатация и след извършен първоначален технически преглед на съоръженията с повишена опасност от органите за технически надзор. Следователно собственик и ползвател на такъв обект или съоръжение могат да бъдат различни лица.

Няма пречка едно лице да придобие право на собственост върху съответното съоръжение като го изгради при спазване на изискванията на наредбата и ЗУТ, след което да получи разрешение за ползването на обекта или съоръжението. Това съоръжение обаче във всички случаи ще бъде част от сграда, от етаж на сграда или изградено върху терен. За поставянето му ще бъде необходимо разрешение от собственика на сградата, етажа или терена, а ако съоръжението бъде изградено на покрива на сграда в режим на етажна собственост, за поставянето на съоръжението ще бъде необходимо съгласие на етажните собственици, тъй като покривът, resp. покривната тераса, са общи части.

Съответното съоръжение или инсталация може да бъде трайно прикрепена в сграда или конструкция, която не може да бъде премествана, без да бъде разрушена или променена сградата или конструкцията. В този случай съоръжението или инсталацията ще представлява подобрение, присъединено към съответен самостоятелен обект на право на собственост по правилото на чл. 98 ЗС.

Отделното самостоятелно съществуване на соларната инсталация като движимост би могло да се поддържа, ако същата не е предназначена да обслужва пряко обекта, към който е прикрепена, напр. покрива на цялата сграда или покривната тераса, но обслужва само един от апартаментите. Системата в подобна хипотеза ще е собственост на лицето, чийто апартамент обслужва, но ще се намира на покрива въз основа на договор с етажната собственост, т.е. по силата на облигационна връзка. При прекратяване действието на този договор инсталацията следва да бъде премахната, освен ако не се възприеме тезата за учредяване на сервитут или доброволно ограничение на собствеността за благоустройствени цели.

Редът и начинът за определяне на размерите, разположението и специалния режим за упражняване на сервитутите на различните видове енергийни обекти се определя от **НАРЕДБА № 16 от 9.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти**, издадена от министъра на енергетиката и енергийните ресурси, министъра на земеделието и горите и министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 88 от 8.10.2004 г., изм. и доп., бр. 77 от 2.09.2008 г., бр. 12 от 11.02.2014 г., бр. 75 от 29.09.2015 г., бр. 39 от 28.04.2020 г.

Съгласно чл. 2, ал. 2 от тази наредба видът и местоположението на енергийните обекти и на площите на засегнатите поземлени имоти, включени в границите на сервитутните зони, се определят в общите и подробните устройствени планове, като съгласно чл. 3 специалният режим за упражняване на сервитутните права по тази наредба се

прилага в сервитутната зона около енергийния обект.

Съгласно чл. 5, ал. 1 от наредбата разположението на сервитутните зони се определя с общите и подробните устройствени планове съобразно местоположението на енергийните обекти:

1. в населените места и селищните образувания - съобразно условията и реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ);

2. извън границите на населените места и селищните образувания, когато се засягат земеделски земи - съобразно условията и реда на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и Правилника за прилагане на Закона за опазване на земеделските земи (ППЗОЗЗ);

3. (изм. - ДВ, бр. 12 от 2014 г.) извън границите на населените места и селищните образувания, когато се засягат поземлени имоти в горски територии - съобразно условията и реда на Закона за горите (ЗГ);

4. в защитените територии - в съответствие със заповедта за обявяване и плановете за управление на защитените територии при условията и по реда на Закона за защитените територии;

5. (изм. - ДВ, бр. 12 от 2014 г.) в недвижими имоти - културни ценности - съобразно условията и реда на Закона за културното наследство.

Съгласно чл. 7, ал. 1, т. 1 минималните размери на сервитутните зони за отделните групи енергийни обекти са определени във приложение № 1 - за енергийни обекти за производство, пренос, разпределение или преобразуване на електрическата енергия, включително за язовири, събирането и напорни деривации и хидротехнически съоръжения към тях.

Съгласно чл. 10, ал. 1 в инвестиционния проект за изграждане или разширение на енергийния обект границите на сервитутната зона се посочват графично и с текст. А съгласно чл. 10, ал. 2 при необходимост границите на сервитутна зона се маркират със специални знаци. В проекта за изграждане или разширение на енергийния обект се посочват избраният вид и начинът на постоянно и трайно маркиране.

Разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от тази наредба предвижда, че титулярът на сервитутните права осигурява за своя сметка обозначаването, заснемането и отразяването на границите на сервитутните зони в съответните специализирани карти и регистри, както и в кадастралните карти и регистри в случаите по чл. 34, ал. 1 от Закона за кадастръра и имотния регистър, включително и при промяна на границите на сервитутната зона или при прекратяване на сервитута в урбанизираните територии и извън тях. А съгласно чл. 11, ал. 2 до приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри енергийният обект и сервитутната зона се отразяват в картата на възстановената собственост за съответното землище.

Разпоредбата на чл. 22 от тази наредба предвижда възможност безсрочни или за определен срок сервитути на енергийните обекти върху поземлени имоти в горски територии - държавна и община собственост, да се учредяват:

1. с решение от Министерския съвет - за поземлени имоти в горски територии - публична държавна собственост, по предложение на министъра на земеделието и храните;
2. със заповед от министъра на земеделието и храните - за поземлени имоти в горски територии - частна държавна собственост, по предложение

на изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите:

- а) за въздушни електропроводи над 20 kV;
- б) за обхвата на съоръжения от вятърни централи (ветрогенераторни паркове) и **фотоволтаични системи (фотоволтаични паркове);**

3. със заповед от изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите - за поземлени имоти в горски територии - частна държавна собственост, за енергийните обекти, извън тези по т. 2;

4. със заповед от кмета на общината след решение на общинския съвет - за поземлени имоти в горски територии - общинска собственост.

От прочита на тази разпоредба следва извод, че и за фотоволтаични системи могат да бъдат учредени сервитути. А както вече беше отбелязано, според някои автори подобни сервитути всъщност следва да бъдат определяни като ограничения на собствеността с благоустройствени цели. Доколкото обаче законодателят определя тези ограничения като сервитути, не съществува пречка актовете за тяхното учредяване да бъдат вписвани.

Съгласно чл. 22, ал. 7 от наредбата за учредяване на сервитути на енергийните обекти върху поземлени имоти в горски територии - държавна и община собственост, се заплаща еднократно обезщетение, което се посочва в акта за учредяването му. Обезщетението включва цената за учредяване на сервитута, определена с наредбата по чл. 86, ал. 2 от Закона за горите, и цената за компенсационно залесяване, определена по реда на чл. 86, ал. 5 от Закона за горите. Оценката за учредяване на сервитути на енергийните обекти върху поземлени имоти в горски територии - държавна и община

собственост, включва и стойността на дървесината.

Органът по ал. 1, т. 1 - 4 съгласно чл. 22, ал. 6 се произнася по заявлението в едномесечен срок от датата на постъпването му, като учредява сервитут или постановява отказ. А съгласно чл. 22, ал. 10 въз основа на влезлия в сила **акт за учредяване на сервитут на енергиен обект** върху поземлени имоти в горски територии - държавна и общинска собственост, и извършеното плащане на дължимото обезщетение се сключва договор между заявителя и изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите, съответно кмета на общината.

Тази наредба е издадена въз основа на чл. 64, ал. 9 от Закона за енергетиката.

Съгласно Приложение 1 към наредбата т.1б не се предвижда сервитутна зона около основната площадка на фотоволтаична система (фотоволтаичен парк). Сервитутът се учредява за самия обект.

Следователно фотоволтаичният парк може да се възприеме като самостоятелен обект с основна площадка, за изграждането на който може да бъде учредявано право на строеж. А може би и сервитут по предвидения в наредбата ред, доколкото сервитутна зона около основната площадка на фотоволтаичната система не се предвижда. И тук следва да се запитаме какво се учредява тогава с акта на съответния административен орган.

В правната теория се поддържа, че е възможно сервитути да произтичат и от сделка.¹⁷ Приема се, че съдържанието на тези сервитути се определя не от закона, а от страните, при спазване на

повелителните правила на закона и на добрите нрави, в какъвто смисъл е и разпоредбата на чл. 245, ал. 1 ЗИСС, според която собствениците могат да установяват върху недвижимите си имоти или в полза на своите недвижими имоти всяка към сервитут, стига само той да бъде изложен на един недвижим имот за ползата на друг недвижим имот и да не бъде по никакъв начин противен на обществения ред. И както е прието в чл. 106, ал. 1, т.7 от Закона за водите, сервитутът, произтичащ от правна сделка, е задължителен за правоприемниците на собственика на служещия имот.

Тези сервитути се погасяват:

- при обективна невъзможност да се упражняват
- при обединяване на двамата имота в резултат на правна сделка
- с изтичане срока на договора или при неупражняване на сервитута в продължение на 10 години - чл. 106, т. 8 от Закона за водите.

Подобно становище като че ли се поддържа и в решение № 3208 от 6.03.2014 г. на ВАС по адм. д. № 10566/2012 г., III отделение, в което е прието, че по своята същност сервитутът е вещно право на ограничена власт върху чужд недвижим имот, принадлежащо на собственика на друг недвижим имот и представляващ изгода за използването на този имот. За да има сервитут е необходимо да има два недвижими имота: единият - обременен със сервитута (служещ имот), а другият - за чиято изгода е учреден сервитутът (господстващ имот) като, за да се учреди сервитут, е достатъчно имотите да са в такова положение, че единият да може да бъде

¹⁷ Вещно право.Практически проблеми, 2007г.,
Кр.Влахов и М.Бобатинов, стр.312

използван за нуждите на другия. Като вещно право върху служещия имот, сервитутът следва имота, в чито и ръце да се намира той и винаги е свързан със собствеността на господстващия имот, т. е. принадлежи винаги на собственика на този имот (ако собственикът на господстващия имот го прехвърли на друго лице, заедно с правото на собственост се прехвърля по право и сервитутът). Съдържанието на сервитутите може да бъде най-различно в зависимост от волята на страните при учредяването им, като единственото ограничение, поставено от закона е, че сервитутът трябва да представлява пряка изгода за използването на господстващия имот. Делението на сервитутите е на установени чрез действието на човека и законни такива; на положителни и отрицателни; видими и невидими; прекъсвани и непрекъсвани. Законни са сервитутите, чието учредяване може да бъде поискано и постигнато едностранно от собственика на господстващия имот, независимо от волята на собственика на служещия имот, т. е. той е учреден по силата на разпореждането на закона, който овластява собственика на господстващия имот да осъществи учредяването му. Сервитутът се учредява срещу обезщетение на собственика на служещия имот, което се определя с оглед на вредите, които той търпи. Веднъж определено обезщетението не търпи изменение, макар вредите да се увеличават или намаляват. С подписването на договор пред нотариуса и с вписването му в нарочен регистър или с влизане в сила на решението на административния орган (кмета), сервитутът се счита учреден, без значение дали обезщетението е платено на собственика на служещия имот (вж.

"Система на българското вещно право" от проф. Петко Венедиков, изд. 1947 г.; с. 213-238). В същия смисъл и решение № 13032 от 9.10.2013 г. на ВАС по адм. д. № 10104/2012 г., III отделение.

Решение № 10342 от 24.07.2014 г. на ВАС по адм. д. № 4084/2014 г., V отделение:

При съпоставяне разпоредбите на чл. 141 и сл. Наредба № 14/2005 г. и чл. 23 и чл. 24 ЗЕВИ се налага изводът, че нормите на двата акта засягат различен по вид обществени отношения- тези по наредбата определят нормативните изисквания при проектиране и изграждане на ветрогенератори като вид енергийни източници, докато разпоредбите на закона имат за предмет обществените отношения по присъединяване към електропреносната или електроразпределителната мрежа на енергийните обекти за производство на ел. енергия от възобновяеми източници. Дори когато се касае за приоритетен източник на ел. енергия, същият следва да отговаря в пълна степен на нормативно определените изисквания при изграждането и експлоатацията му. Важно е да се вземат предвид и разпоредбите на чл. 27, ал. 3 от Закона за енергията от възобновяеми източници: Границата на собственост на електрическите съоръжения се определя съгласно наредбата по чл. 116, ал. 7 от Закона за енергетиката. Когато мястото на присъединяване не съвпада с границата на собственост на електрическите съоръжения, се прилага чл. 116, ал. 5 от Закона за енергетиката - електропроводите високо и средно напрежение, които свързват уредите по ал. 4 със съответната електрическа мрежа в мястото на присъединяване, се изграждат от оператора на електропреносната мрежа, съответно от

оператора на електроразпределителна мрежа, и са негова собственост. Електропроводите високо и средно напрежение, които свързват уредбите по ал. 4 със съответната електрическа мрежа в мястото на присъединяване и не са елемент от електропреносната или съответната електроразпределителна мрежа, се изграждат от производителя за негова сметка и са негова собственост.

Решение № 1107 от 7.02.2022 г. на ВАС по адм. д. № 7731/2021 г., III отделение: От жалбоподателя е представен документ за собственост - постановление за възлагане на недвижим имот, вписано в Служба по вписванията - Районен съд Панагюрище - акт № 65, том 1 № 448/16.06.2004 г., Скица на сграда с идентификатор 55302.108.463. 1, върху която е обектизирана скица виза на гл. архитект на община Панагюрище, с което се разрешава на основание чл. 147, ал. 1, т. 14 ЗУТ издаване на разрешение за строеж на ФЕЦ до 30 вата, както и удостоверение на община Панагюрище, съгласно което имота е със смесено предназначение, като съгласно предвидданията на ОУП представлява урбанизирана територия.

Изслушана е съдебно-техническа експертиза, съгласно която ОУП на община Панагюрище е одобрен с Решение № 374 от 28.06.2017 г. на Общинския съвет и е влязъл в сила. За местността "Бивш стопански двор на ДЗС" няма одобрен и влязъл в сила цялостен подробен устройствен план, като за поземления имот с идентификатор 55302.108.463 няма одобрен частичен ПУП-ПРЗ. Вещото лице е установило, че поземления имот попада извън регулативните (строителните) граници на град Панагюрище. Съгласно ОУП на община

Панагюрище имотът попада в бъдещо разширение на регулативните граници. Местността "Бивш Стопански двор на ДЗС" е урбанизирана територия, извън регулативните граници на град Панагюрище. Съгласно одобрения и влязъл в сила ОУП, целия бивш стопански двор на ДЗС, попада в предимно производствена зона и в бъдещо разширение на регулативните граници на града.

Въз основа на посочените и установени обстоятелства КЕВР е постановила оспореното пред първостепенния съд решение № Ж-338 от 03.07.2019 г. Съдът от първата инстанция е приел, че Решение № Ж-338 от 03.07.2019 г. е издадено от компетентния държавен орган - КЕВР, но без да са изпълнени предпоставките по чл. 88, ал. 7 от Наредба № 6, при които операторът на разпределителната мрежа може да прекрати процедурата. Операторът на мрежата не е поискал от лицето допълнителна информация, в това число относно сградата, върху която предстои изграждането на ФЕЦ, а директно е пристъпил към прекратяване на процедурата. Според съдът по този начин, не само че формално не се спазени задължителните етапи на процедурата по чл. 88, ал. 3-6 от Наредба № 6, но и лицето, подало заявлението, е лишено от възможността да обоснове и докаже, че отговаря на изискванията на чл. 24, т. 1 ЗЕВИ.

Решението е валидно, допустимо и правилно.

Съдът е изяснил фактите по делото, съbral е относимите за правилното решаване на спора доказателства, обсъдил ги е в тяхната взаимна връзка и във връзка с възраженията на страните и въз основа на това е направил обосновани и законосъобразни правни изводи, които напълно се споделят от

настоящата инстанция, и към които тя препраща в съответствие с правомощията си по чл. 221, ал. 2, предл. последно АПК, без да е необходимо да ги повтаря.

Възраженията на касатора са неоснователни.

Обосновани са изводите на първоинстанционния съд, че присъединяването на обекти за производство на ел. енергия от възобновяеми източници по реда на чл. 24, ал. 1 ЗЕВИ, съответно реда и условията за подаване на искане за проучване за присъединяване и условията за присъединяване са уредени в Раздел II от Наредба № 6 от 24.02.2014 г. за присъединяване на производители и клиенти на електрическа енергия към преносната мрежа (Наредба № 6). Изискванията към искането за проучване на условията и начина на присъединяване са установени в чл. 88, ал. 1 от Наредба № 6, като ал. 7 дава възможност на оператора да прекрати процедурата по присъединяване на обекта тогава, когато лицето, подало искането не отстрани непълнотите и несъответствията в документите или не представи допълнително изискани документи или информация.

"Електроразпределение Юг" ЕАД не е изпълнило предпоставките по чл. 88, ал. 7 от Наредба № 6, при които като оператор на разпределителната мрежа може да прекрати процедурата след като е поискана от лицето допълнителна информация и същата не е предоставена, съответно ако документите са непълни или не отговарят на изискванията на Наредбата и непълнотите или несъответствията в тях не са отстранени, въпреки че на лицето е указано да стори това. В случая операторът на мрежата не е поискал от

дружеството допълнителна информация, в това число относно имота, а директно е пристъпило към прекратяване на процедурата. Не са спазени задължителните етапи на процедурата по чл. 88, ал. 3-6 от Наредба № 6, също така и дружеството, подало заявлението, е лишено от възможността да обоснове и докаже, че отговаря на изискванията на чл. 24, т. 1 ЗЕВИ. Налице е неизпълнение на оператора на мрежата на законовото задължение да се произнесе по един от предвидените в чл. 90 и чл. 91 от Наредба № 6 начини, като мотивирано откаже присъединяването или предостави писмено становище с условията за присъединяване.

Понятието урбанизирана територия има дефиниция в разпоредбите на чл. 7 и чл. 8 от ЗУТ. Разпоредбата на чл. 7, ал. 1 ЗУТ определя териториите в страната според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, като: урбанизирани територии (населени места, селищни образувания и индустритални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушен територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

"Електроразпределение Юг" АД не е отчело спецификата на Стопанските дворове, в които има съществуващи сгради. Процесният стопански двор, съгласно ОУП на Община Панагюрище, приет с Решение № 374 от 28.06.2017 г. и влязъл в сила, е в урбанизирана територия. Същото се потвърждава и от заключението на назначената и неоспорена съдебно-техническа експертиза, от която е видно, че

съгласно ОУП на община Панагюрище имотът попада в бъдещо разширение на регулативните граници на град Панагюрище.

Неоснователни са доводите в касационната жалба за неправилност на обжалваното решение, като постановено в противоречие с материалния закон. Съдът е осъществил дължимата преценка на относимите към спора доказателства, събрани в хода на административното и съдебно производство. Въз основа на правилна преценка на относимите доказателства, съдът е извел правни изводи, които надлежно е мотивирал. С оглед гореизложените съображения обжалваното решение като правилно следва да бъде оставено в сила.

Съгласно чл. 182 ЗУТ, ал. 1 (предишен текст на чл. 182 - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) строежи в чужд урегулиран поземлен имот имат право да извършват лицата, в полза на които е учредено право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на заварена сграда, както и строежи под повърхността на земята. А съгласно чл. 182, ал. 2 ЗУТ (нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., доп., бр. 107 от 2003 г., бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г., изм., бр. 25 от 2019 г.) строеж в чужд поземлен имот и строеж под повърхността на земята в чужд поземлен имот имат право да извършват лицата по чл. 83, ал. 6 и лицата, в полза на които е издадена заповед по чл. 193, ал. 3 и 4 или е учреден сервитут по чл. 64 и § 26 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за енергетиката. На същите се издава разрешение за строеж по чл. 148.

Следователно според последната редакция на чл. 182, ал. 2 ЗУТ чрез учредяването на сервитут по чл. 64 и § 26 ПЗР на ЗЕ възниква вещно право,

даващо правото да се извършва строеж в чужд имот и съответно да се придобие право на собственост върху построеното.

В практиката си ВКС последователно приема, че за да се придобие право на собственост върху построен обект отделно от друг обект или от земята, върху която е построен, е необходимо надлежно учредяване на право на строеж. Издаване на разрешение за строеж не е достатъчно, за да се приеме, че лицето, в чиято полза то е издадено, придобива правото на собственост, ако то не е собственик на сградата, респ. на терена, в който е изграден новият обект.

Или като извод: Когато изграждането на фотоволтаичната система е предвидено в ПУП или друг план, трябва да се прави разлика дали става дума за цялостна централа, която представлява самостоятелен обект за производство на електрическа енергия по смисъла на ЗЕВИ, състоящ се от сгради и съоръжения, за чието изграждане е необходимо учредяване на право на строеж. Когато става дума само за съоръжение, може да се учредява сервитут по предвидения в ЗЕ и съответните наредби ред, вкл. с договор или административен акт.

В тази насока са измененията на ЗКИР - чл. 24, както и чл. 182 и сл. ЗУТ - разширява се понятието за строеж, както и за самостоятелните обекти на кадастръра, което не е случайно. Това следва да има за последица разширяване на възможностите за вписване. Независимо дали се уговоря като право на строеж или като сервитут (според постигнатото съгласие в договора) този договор следва да бъде вписан. А когато фотоволтаичната система се поставя на покрива на сградата е необходимо писмено съгласие на всички етажни собственици

с нотариална заверка на подписите, което също следва да бъде вписано.

Действие на договорната ипотека

В практиката на ВКС са разгледани няколко случая на договорна ипотека, учредена върху незастроено дворно място, като на разглеждане са били поставени въпроси, касаещи правното действие на ипотеката върху построената след учредяването на ипотеката сграда, както и върху отделните самостоятелни обекти в тази сграда.

В постановеното по реда на чл.290 ГПК решение №39/24.03.2014г. по гр.д.№5059/2013г. на I г.о. на ВКС по така поставените въпроси е прието следното:

По въпроса когато предмет на ипотеката е право на собственост върху терена, ипотеката разпростира ли действието си върху бъдещите приращения върху имота във вид на новопостроени сгради по време на действието на ипотеката при липса на уговорки за действието на ипотеката спрямо отделни елементи на правото на собственост, включително и спрямо бъдещите приращения:

Когато предмет на ипотеката е право на собственост върху терена, ипотеката разпростира действието си и върху бъдещите приращения върху имота във вид на новопостроени по време на действието на ипотеката сгради, ако при сключване на договора е постигнато съгласие ипотеката да има действие и спрямо бъдещите приращения.

Съображенията за това са следните:

След застрояването е възможно теренът да не представлява вече

самостоятелен обект на права, ако застрояването е до такава степен плътно и ако самостоятелните обекти в сградата принадлежат на различни лица. Теренът в подобна хипотеза ще представлява обща част по смисъла на чл.38 ЗС и не би могъл да бъде самостоятелен обект на разпореждане, а оттам и не би могъл да послужи за удовлетворяване претенциите на ипотекарния кредитор. С оглед на това и доколкото собственикът на терена разполага с правото да го застрои с оглед предвижданията на ЗРП, което право ипотекарният кредитор не може да ограничава, по волята на страните при сключването на договора за учредяване на ипотека върху незастроен недвижими имот е допустимо да се уговори разпростиране действието на ипотеката и върху сградите, които ще бъдат построени върху този имот, особено ако ипотеката обезпечава отпускане на кредит за застрояването на имота. Подобна уговорка не противоречи на установеното в чл.166, ал.2 ЗЗД изискване за специалност на ипотеката, чиято цел е да не се допусне цялото имущество на дължника да служи като обезпечение на кредитора, както и за защита правата на трети лица, които биха придобили право на собственост върху част от имуществото на дължника след учредяване на ипотеката. След като в договора за ипотека изрично е посочено, че ипотеката разпростира действието си и върху сградите, които ще бъдат построени в имота по одобрен към момента на сключването му инвестиционен проект, имотът е в достатъчна степен определен, за да се приеме, че е налице яснота досежно предмета на ипотеката по смисъла на чл.166, ал.2 ЗЗД, както и че не е уговорено цялото имущество на

дължника да служи за обезпечение, а съгласие е постигнато само за реално обособена и надлежно индивидуализирана част от това имущество. Действително пълна индивидуализация на сградите и на отделните обекти в тях към момента на сключване на договора в подобна хипотеза би било практически невъзможно, но доколкото застроеният имот принадлежи на същия собственик и непосредствено след застрояването представлява единен обект на правото на собственост, следва да се приеме, че индивидуализирането му чрез посочване на местоположението, границите и площта на терена, както и на одобрения инвестиционен проект за застрояването му, е достатъчно за поединичното определяне на имота в смисъл на ограничаване от всички останали недвижими имоти, вкл. и от останалото имущество, което е дължникът притежава.

Подобна уговорка не би противоречала и на изискването на чл.167, ал.3 ЗЗД. Ипотечното право ще възникне от момента на построяването на сградата и от този момент кредиторът ще има правото да иска удовлетворяване на претенцията си чрез насочване на принудително изпълнение върху сградата. Подобно условие не би се отразило на действителността на договора за ипотека, тъй като законът не установява изрична забрана за учредяване на ипотека с модалители. Още повече, че целта на разпоредбата на чл.167, ал.3 ЗЗД е да не се увреждат интересите на действителния собственик на имота, върху който се учредява ипотеката и да не бъде ипотекиран чужд имот без съгласието на неговия собственик. А след като самият собственик на терена, върху който предстои да бъде

извършено строителство въз основа на надлежно одобрен инвестиционен проект е изразил съгласие построеното да служи за обезпечение на кредитора, интересите му няма да бъдат увредени и целта на разпоредбата на чл.167, ал.3 ЗЗД ще бъде постигната. В подобна хипотеза следва да се приеме за допустимо ипотекиране на бъдеща вещ, като ипотеката ще произведе действие след създаването на вещта, т.е. при условие, че вещта бъде създадена и правото на собственост върху нея принадлежи на лицето, което е учредило ипотеката и доколкото законът не установява изрична забрана за ипотекиране на бъдещи вещи. Изискването на чл.167, ал.3 ЗЗД касае принадлежността на правото на собственост върху вещта към момента, в който ипотеката ще произведе действие. Противното би означавало намеса в свободата на договаряне за модалитет, който не уврежда нито собственика на имота, нито трети лица, тъй като към момента на построяването сградата не е собственост на лицето, което е учредило ипотеката, ипотечното право няма да възникне.

По въпроса за необходима и достатъчно пълна индивидуализация на ипотекираното право да се построи и придобие в собственост цяла бъдеща сграда с оглед изискването на чл.166, ал.2 ЗЗД и чл.167, ал.1 ЗЗД, както и следва ли всички бъдещи самостоятелни обекти в бъдещата сграда да бъдат включени със съответната им индивидуализация, за да има ипотеката действие върху цялата сграда по отношение и на отделните самостоятелни обекти в нея, възникнали с построяването:

Когато към момента на сключване на договора за ипотека е налице

надлежно одобрен инвестиционен проект за застрояването на терена, по който е възможно да бъде извършена индивидуализацията на обектите, които ще бъдат построени, изискването на чл.166, ал.2 ЗЗД за индивидуализация на ипотекирания имот следва да се приеме за спазено, ако в договора е посочено, че ипотеката ще има действие и върху построеното въз основа на одобренния инвестиционен проект. Ипотеката в този случай ще се счита учредена под условие и ще произведе действие от момента на завършване на строителството, ако след построяването на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал недвижим имот и този имот е собственост на учредителя на ипотеката. Не е необходимо всички бъдещи самостоятелни обекти в бъдещата сграда да бъдат посочени в договора с пълната им индивидуализация, за да има ипотеката действие върху цялата сграда, а при последващо разпореждане и за отделните самостоятелни обекти в нея. Съображенията за това са следните:

На първо място следва да се има предвид, че с оглед изискването за тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал имот и с оглед изискването този имот да е собственост на учредителя на ипотеката както към момента на сключване на договора, така и към момента на завършването на строежа, цялата сграда ще принадлежи на учредилото ипотеката лице след построяването й. В този смисъл, за да се приеме, че ипотеката разпростира действието си и върху сградата и че обектът е надлежно индивидуализиран, е достатъчно посочването на месторазположението на сградата върху терена, вкл. и посредством

препращане към одобрения инвестиционен проект за застрояването. Непосредствено след завършването на строежа и въвеждането на сградата в експлоатация цялата сграда, т.е. всички самостоятелни обекти в нея, принадлежат на собственика на терена, което е основната предпоставка ипотеката да разпростира действието си и върху тях. А за това е достатъчно индивидуализирането на сградата да бъде извършено при сключването на договора за ипотека само по одобренния вече инвестиционен проект. Последващите разпореждания с отделни самостоятелни обекти собственикът на сградата ще извърши след като ипотеката вече е разпростирала действието си върху сградата. Освен това изричното уговоряне на разпростирането на действието на ипотеката върху бъдеща сграда с препращане към одобрен инвестиционен проект внася в достатъчна степен яснота досежно предметното действие на ипотеката – ипотеката ще има действие върху всичко, което ще бъде построено въз основа на този инвестиционен проект. Подобна клауза не би могла да въведе в заблуждение добросъвестен последващ приобретател на самостоятелен обект в сградата при положение, че ипотеката в този вид е вписана по персоналната партида на собственика на терена – ипотеката ще има действие върху всичко, което собственикът на терена е построил след учредяването й въз основа на одобрення към момента на учредяването и посочен в договора инвестиционен проект. Само ако предмет на ипотеката е един или част от самостоятелните обекти в сградата, която ще бъде построена, ипотеката ще произведе действие само при пълна индивидуализация на тези обекти, тъй

като изискването на чл.166, ал.2 ЗЗД, както вече беше отбелоязано, има за цел имотът да бъде индивидуализиран по начин да бъде отграничен напълно от друг имот от същия вид, включително и от останалите самостоятелни обекти в същата сграда, както и предмет на обезпечение да бъдат реално определени имущества, а не цялото имущество на дължника.

Изводи:

Няма пречка да бъде учредена ипотека с модалитет /в случая да се ипотекира сграда, при условие, че същата бъде построена.

Ипотека, учредена върху незастроено дворно място, разпростира действието си и върху построената след учредяването на ипотеката сграда, ако съгласие за това е било постигнато при учредяване на ипотеката и построеното принадлежи на собственика на терена. За да се гарантира интересът на ипотекарния кредитор при последващо учредяване на право на строеж в полза на трето лице, това изрично трябва да бъде уговорено при учредяване на ипотеката.

Ако е постигнато съгласие ипотеката да разпростира действието си върху цялата сграда, т.е. върху всички обекти, които ще бъдат построени, в договора е достатъчно да се съдържа подобна клауза, както и да бъде посочен инвестиционният проект, по който ще се извършва застрояването.

Ако е постигнато съгласие ипотеката да разпростира действието си само върху някои от самостоятелните обекти в бъдещата сграда, тези обекти трябва да бъдат надлежно индивидуализирани според одобрения инвестиционен проект за застрояването.

Това становище е възприето и в последващата практика на ВКС:

В постановеното по реда на чл.290 ГПК решение №113/25.07.2014г. по гр.д.№396/2014г. на III г.о. на ВКС е възприето разрешението, дадено в решение №39/24.03.2014г. по гр.д.№5059/2013г. на Първо ГО на ВКС, като е прието следното:

Когато предмет на ипотеката е право на собственост върху терена, ипотеката разпростира действието си и върху бъдещите приращения върху терена във вид на новопостроени по време на действието на ипотеката сгради, ако при сключването на ипотеката е постигнато съгласие ипотеката да има действие и спрямо бъдещите приращения. Когато към момента на сключване на договора за ипотека е налице надлежно одобрен инвестиционен проект за застрояването на терена, по който е възможно да бъде извършена индивидуализацията на обектите, които ще бъдат построени, изискването на чл.166, ал.2 ЗЗД за индивидуализация на ипотекирания имот следва да се приеме за спазено, ако в договора е посочено, че ипотеката ще има действие и върху построеното въз основа на одобрения инвестиционен проект. Ипотеката в този случай ще се счита учредена под условие и ще произведе действие от момента на завършването на строителството, ако след построяването на сградата е налице тъждество между посочения в ипотечния договор и реално възникнал недвижим имот и този имот е собственост на учредителя на ипотеката. Не е необходимо всички бъдещи самостоятелни обекти в бъдещата сграда да бъдат посочени в договора с пълната им индивидуализация, за да има ипотеката действие върху цялата сграда, а при последващо разпореждане с отделните самостоятелни обекти в нея.

Изложени са следните аргументи:

=собственикът на терена разполага с правото да го застрои с оглед предвижданията на ЗРП

=при сключване на договор за учредяване на ипотека върху незастроени недвижими имоти е допустимо да се уговори разпростиране действието на ипотеката и върху сградите, които ще бъдат построени върху тези имоти. Особен аргумент в подкрепа на тази теза са случаите, в които ипотеката обезпечава отпускането на кредит за застрояването на имота, защото след застрояването е възможно теренът да не представлява самостоятелен обект на права, ако застрояването е до такава степен плътно и ако самостоятелните обекти в сградата принадлежат на различни лица. Теренът в подобна хипотеза ще представлява обща част по смисъла на чл.38 ЗС и не би могъл да бъде самостоятелен обект на разпореждане, а оттам и не би могъл да послужи за удовлетворяване претенциите на ипотекарния кредитор, което е и основната цел на ипотечния договор.

=подобна уговорка не противоречи на установеното в чл.166, ал.2 ЗЗД изискване за специалност на ипотеката, след като имотът е в достатъчна степен индивидуализиран и не е уговорено цялото имущество на дължника да служи за обезпечение

=подобна уговорка не противоречи и на изискването на чл.167, ал.3 ЗЗД, тъй като законът не установява изрична забрана за учредяване на ипотека с модалитети. В подобна хипотеза е допустимо ипотекирането на бъдеща вещ. Изискването на чл.167, ал.3 ЗЗД касае принадлежността на правото на собственост върху вещта към момента,

в който ипотеката ще произведе действие.

=последващите разпореждания с отделни самостоятелни обекти собственикът на сградата ще извършва след като ипотеката вече е разпростряла действието си върху сградата и следователно ипотеката ще има действие и върху отделните обекти след сключването на тези договори

=подобна клауза не би могла да въведе в заблуждение добросъвестен последващ приобретател на самостоятелен обект в сградата, тъй като ипотеката е вписана по персоналната партида на собственика на терена.

В същия смисъл е и становището, изразено в решение №111/25.07.2014г. по гр.д.№4005/2013г. на III г.о. на ВКС, в което е прието следното:

В зависимост от постигнатото между страните съгласие собственикът може да ипотекира само земята, или само построеното върху нея , или земята ведно с изградените вече постройки , или земята и сградите, които ще бъдат построени. За да обхване ипотеката бъдещите постройки в имота, това трябва да е уговорено в договора за учредяването й. В този случай е налице изменение на ипотекирания имот чрез приращение, построеното е свързано физически с него, представлява част от него и поради това може да се включи в предмета й . Ипотеката ще обхване бъдещата вещ след създаването й , т.е. тя ще бъде учредена под условията, че сградата ще бъде построена и ще бъде притежание на собственика на земята. Не би възникнало противоречие с разпоредбата на чл.167 ал.3 ЗЗД, тъй като ипотеката ще произведе действието си само ако тези условия бъдат изпълнени.

В договора за учредяване на ипотека земята трябва да бъде посочена с белези, които я индивидуализират като поземлен имот. Ако бъде уговорено ипотеката да се разпростре и върху построеното, няма да възникне неизвестност за тъждеството на ипотекирания имот включващ приращението, включително и когато построеното обхваща множество отделни самостоятелни обекти, тъй като те ще са негови неразделни части. Тяхната идентификация ще е възможна въз основа на одобрения инвестиционен проект за застраяването му и индивидуализиращите белези на терена. По този начин ще е налице достатъчна яснота относно имотите, които са предмет на ипотеката. Непосредствено след извършването на строежа цялата сграда, ведно с всички обекти в нея ще принадлежи на собственика на терена, което е предпоставка ипотеката да се разпростре върху всички тях. Последващ приобретател на самостоятелен обект в сградата има възможност да установи наличието и по персоналната партида на собственика на терена.

Сходни съображения са изложени и в решение №142/01.07.2014г. по гр.д.№396/2014г. на I г.о. на ВКС, но при разрешаване спора по същество. За неоснователен е приет доводът на ищците за абсолютна нищожност на договора на основание чл.26, ал.2, изр.1, пр.4 ЗЗД. Прието е, че предмет на реалното обезпечение с договора за учредяване на ипотека от 17.08.2007 г. са новообразуваният УПИ, на който собственик е едноличния търговец, и бъдещата сграда в него. Посочено е, че съгласно чл. 9 ЗЗД, страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не

противоречи на повелителните норми на закона и на добrite нрави. Следователно за валидното действие на договора е от значение обстоятелството дали уговореното разпростиране на ипотечното право върху бъдещата сграда в незастроения УПИ противоречи на повелителните норми на закона. Изложени са съображения, че като последица от застраяването на терена е възможно той да изгуби качеството си на самостоятелен обект на права, ако застраяването е до такава степен плътно и ако самостоятелните обекти в сградата принадлежат на различни лица. Тогава теренът ще представлява обща част по смисъла на чл. 38 ЗС, а оттам - не би могъл да послужи за принудително удовлетворение на ипотекарния кредитор. Ипотекарният дължник като собственик на терена разполага с възможност да го застрои според предвижданията на ЗРП и това право ипотекарният кредитор не може да ограничава. Ето защо и по волята на страните при сключването на договора за учредяване на ипотека върху незастроен имот е допустимо да се уговори разпростиране на действието на ипотеката върху сградите, които ще бъдат построени в него. В противен случай ипотекарният кредитор поема рисък от лошо (неосъществимо по принудителен ред) обезпечение.

Прието е, че такава уговорка не противоречи на чл. 166, ал. 2 ЗЗД. Установеното в императивната разпоредба изискване за специалност на ипотеката рефлектира в правната сфера на ипотекарния дължник, но и в правната сфера на трети лица. Чрез изискването ипотеката да се учреди върху поединично определени имоти и за определена парична сума законодателят възпрепятства възможността цялото имущество на

дължника да служи като обезпечение на кредитора (включително несеквестрируемото) и дава защита на правата на трети лица, които биха придобили право на собственост върху част от имуществото на дължника след учредяване на ипотеката. След като в договора изрично е посочено, че ипотеката разпростира действието си и върху сградата, която ще бъде построена в имота по одобрени строителни книжа, сградата е в достатъчна степен индивидуализирана, за да се приеме, че е налице яснота относно предмета на ипотеката. Изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД е спазено. Пълната индивидуализация на сградата и на отделните обекти в нея към момента на учредяване на ипотеката е практически невъзможно, но доколкото застроеният имот по приращение принадлежи на същия собственик и след застрояването представлява единен обект на право на собственост следва да се приеме, че изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД е спазено чрез посочване на местоположението, границите и площта на терена, както и на бъдещата сграда в него. Тази част от имуществото на ипотекарния дължник представлява съвкупност от право на собственост върху терен и сграда върху него, отделена е от останалото имущество на дължника и за третите лица е ясно, че е обект на реално обезпечение.

Прието е, че такава уговорка не противоречи и на изискването на чл. 167, ал. 3 ЗЗД. Ипотеката е учредена върху незастроен имот, който към сключването на договора принадлежи на ипотекарния дължник, а ипотеката върху сградата в него ще възникне по приращение на основание уговореното и към момента на завършването й в груб строеж. Ако законодателят е имал воля

да забрани учредяването на ипотечно право върху бъдеща сграда в собствен терен, той би изразил изрично волята си за това. Такава воля е била изразена в чл. 32 от Закона за привилегиите и ипотеките. След отмяната на текста с § 1, т. 2 от преходните правила на Закона за собствеността в действащото ни обективно право няма забрана за учредяване на договорна ипотека върху бъдещи имущества. Такава забрана не може да бъде изведена по тълкувателен път. Целта на чл. 167, ал. 3 ЗЗД е да не се увреждат интересите на действителния собственик на имота, върху който се учредява ипотеката и да не бъде ипотекиран чужд имот без съгласието на неговия собственик. След като самият собственик на терена, върху който предстои да бъде извършено строителство въз основа на надлежно одобрени строителни книжа, е изразил съгласие бъдещата сграда да служи като обезпечение на кредитора, интересите на ипотекарния дължник не ще бъдат увредени. Целта на чл. 167, ал. 3 ЗЗД е постигната. В подобна хипотеза следва да се приеме за допустимо ипотекиране на бъдеща вещ, като ипотечно право върху бъдещата вещ ще възникне при условие, че вещта бъде създадена и правото на собственост принадлежи върху нея принадлежи на ипотекарния дължник. Изискването на чл. 167, ал. 3 ЗЗД касае принадлежността на правото на собственост върху вещта към момента, в който ипотеката ще произведе действие. Да се приеме обратното е равнозначно на ограничаване на свободата на договаряне за модалитет при учредяването на ипотеката. Подобно ограничение е необосновимо чрез действието на императивна материалноправна норма. Такъв модалитет в договора за учредяване на

ипотека не уврежда нито собственика на имота, нито третите лица. Това е така, защото ако към момента на построяването сградата не е собственост на ипотекарния дълъжник, ипотечното право няма да възникне.

Прието е също така, че изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД е спазено, когато към момента на сключване на договора за ипотека е налице надлежно одобрен инвестиционен проект за застрояването на терена, по който е възможно да бъде извършена индивидуализация на обектите, които ще бъдат построени и в договора е посочено, че ипотеката има действие и за бъдещия обект. Ипотечното право върху сградата е уговорено под условие и то ще възникне към завършването на сградата в груб строеж стига тя да е тъждествена с предвиденото по проекта. Касационната инстанция не намира за необходимо всички бъдещи самостоятелни обекти в сградата да бъдат посочени в договора за учредяване на ипотека с пълната тяхна индивидуализация, за да породи действие този договор по отношение на самостоятелните обекти в сградата. Изричното уговаряне на разпростирането на действието на ипотеката върху бъдещата сграда с препращане към одобрен инвестиционен проект внася в достатъчна степен яснота относно предметното действие на ипотеката. Подобна клауза не би могла да въведе в заблуждение последващ преобретател на самостоятелен обект в сградата при положение, че ипотеката е вписана по персоналната партида на собствените на терена. Ипотеката ще има действие върху всичко, което собственикът на терена е построил след учредяването ѝ. Само ако предмет на ипотеката е един или част от самостоятелните обекти в

бъдещата сграда, ипотеката ще произведе действие по отношение на тези обекти само при пълната тяхна индивидуализация. Само след пълната тяхна индивидуализация единият или групата самостоятелни обекти в бъдещата сграда постигат целта, която чл. 166, ал. 2 ЗЗД преследва - да ограничи тази част от имуществото на ипотекарния дълъжник и да го задели за принудително изпълнение на обезпеченото вземане.

Тезата, че подобна индивидуализация не прави невъзможно извършването на сигурна и точна справка относно наличие на тежести върху имота, предмет на последваща покупко-продажба е развита при разрешаване на спора по същество в решение №39/24.03.2014г. по гр.д.№5059/2013г. на I г.о. на ВКС. Изложени са следните съображения:

Ипотеката е вписана по персоналната партида на собственика на терена като договорът за учредяването ѝ е посочен. Тази информация дава възможност за извършване на подробна справка за наличните тежести и осигурява в достатъчна степен защита на приобретателите на самостоятелни обекти в новопостроената сграда. Липсата на имотни партиди към настоящия момент сочи на необходимостта приобретателят да извърши по-детайлна справка за състоянието на имота по личната партида на прехвърлителя, доколкото и последващо самостоятелно отбелязване на новопостроената сграда по личната партида на прехвърлителя след завършването на строежа не се извършва. Изискването за посочване на граници на всеки един самостоятелен обект още при сключването на договора за ипотека, както и за посочване на

идентификатор за всеки обект, което ответникът по касационна жалба счита за необходимо, би обезсмислило възможността за сключване на договор за кредитиране на строителство чрез учредяване на ипотека върху сградата, която ще бъде построена с получените по договора за кредит суми, тъй като това би било обективно невъзможно. Склучването на подобни договори обаче не е забранено изрично, а не би могло да се приеме и че със сключването им се заобикаля установена в закон забрана.

В постановеното по реда на чл.290 ГПК решение №188/24.10.2014г. по гр.д.№424/2014г. на III г.о. на ВКС е възприето становището, изразено в решението, постановени по гр.д.№396/2014г. и гр.д.№5059/2013г. на I г.о., както и по гр.д.№4005/2013г. и гр.д.№4514/2013г. на III г.о. на ВКС. По отношение на изискването на чл.166, ал.2 ЗЗД е прието, че тази част от имуществото на ипотекарния дълъжник представлява съвкупност от право на собственост върху терен и сграда върху него, отделена е от останалото имущество на дълъжника и за третите лица е ясно, че е обект на реално обезпечение. Посочено е също така, че такъв модалитет в договора за учредяване на ипотека не уврежда нито собственика на имота, нито третите лица. Това е така, защото ако към момента на построяването сградата не е собственост на ипотекарния дълъжник, ипотечното право няма да възникне. Прието е, че изричното уговоряне на разпростирането на действието на ипотеката върху бъдещата сграда с препращане към одобрен инвестиционен проект внася в достатъчна степен яснота относно предметното действие на ипотеката.

Или както е обобщено в решение №152 от 05.04.2021г. по т.д.№2336/2019г. на I т.о. на ВКС, собственикът на терена не може да учреди ипотека върху свое право на строеж, тъй като не притежава такова. То по своята характеристика е ограничено вещно право, което тежи върху чужд имот - чл. 63 от Закона за собствеността. Собственикът на терена не може да учреди ипотека и върху правомощието да застрои имота си, доколкото то няма характеристика на ограничено вещно право по смисъла на Глава VI от Закона за собствеността, а е част от субективното право на собственост. Възможно е да бъде учредена ипотека върху собствен терен, който подлежи на застрояване от неговия собственик, с модалитет - при условие, че бъдещата вещ, по отношение на която се учредява ипотеката, възникне и е собственост на лицето, което е учредило ипотеката. Това разрешение е обективирано в следната казуална практика - решение № 39/24.03.2014 г. по гр. д. № 5059/2013 г. на I г.о., решение № 142/01.07.2014 г. по гр. д. № 396/2014 г. на I г.о., решение № 143/10.11.2014 г. по гр. д. № 646/2014 г. на II г.о., решение № 250/15.12.2014 г. по гр. д. № 673/2014 г. на IV г.о., решение № 1/19.02.2015 г. по гр. д. № 3424/2014 г. на III г.о., решение № 385/08.05.2015 г. по гр. д. № 1069/2014 г. на IV г.о.. Ключов в случая се явява въпросът от кой момент следва да се счита създадена новата вещ, респективно отделни обекти в нея, като с този момент се свързва възникване правото на собственост върху вещта в качеството й на приращение, съответно възможността то да бъде прехвърлено другому, както и възникване на ипотечното право.

Ако след учредяване и вписване на ипотеката е било извършено разпореждане с правото на собственост

върху имота, подновяването на ипотеката по партидата на кое лице се вписва и следва ли да се направи вписане по партидата на новия собственик. Този въпрос е бил поставен по гр.д.№ 6307/2015г. по описа на I г.о. на ВКС. В постановеното по реда на чл.290 ГПК решение №75/12.05.2016г. е прието следното: Производството за вписане е строго формално и се извършва по императивните правила на Правилника по вписванията. Нашето право е възприело и все още действа персоналната система - вписането на подлежащите на вписане правни действия се извършва по партидата на отчуждителя, респективно на собственика, който ипотекира имота си. Ипотеката се вписва, като нотариалния акт за договорна ипотека, или молбата за вписане на законна ипотека се подреждат в актовите книги съответно по чл. 33, б. „в” /първите/ и чл. 33 б. „г” ПВ /вторите/. Спазването реда на извършване на вписането се определят от реда на постъпването и подреждането им във входящия регистър - чл. 34 ПВ. Той определя и томът и страницата, по които се подреждат актовете по реда на постъпването и според вида на акта, който се вписва- чл. 15, във вр. с чл. 9 ПВ. Тъй като вписането се извършва по персоналната система, за всяко лице е открита партида с отделен номер в партидната книга по чл. 36 ПВ. По партидата на всеки се записват извършените вписвания, отбелязвания и заличавания за него и томът и страницата, в който е подреден вписаният акт. Когато се изчерпа мястото по съответната партида, се отваря нова / с нов номер/ като се прави връзка между двете. Ипотеката се отразява по партидата на собственика, който я е учредил. Правилникът за

вписванията не урежда процедура за отбелязване на вписаната ипотека при последващите разпореждания с имота по партидите на прехвърлителите и на новите собственици, тъй като по силата на закона, ипотеката следва имота и е тежест върху него - кредиторът, чието вземане е обезпечено може да се удовлетвори предпочтително независимо в чия собственост се намира имота - чл. 173, ал.1 ЗЗД. При последващи прехвърляния, ипотеката не се отбелязва по партидите на прехвърлителите. Справка за това дали имота, с който се разпорежда лицето е ипотекиран се извършва чрез проследяване на прехвърлянията назад във времето и проверка по партидата на всеки прехвърлител.

Действието на вписането трае 10 години от деня на учредяването и може да бъде продължено, ако ипотеката се поднови преди този срок да е изтекъл - чл. 172, ал.1 ГПК. Подновяването на вписане на договорна и на законна ипотека е уредено в 172, ал.3 ЗЗД и чл. 18 ПВ. Задължителни приложения към молбата според тези текстове са: 1. молба от кредитора в два еднообразни екземпляра, 2. прилагане на молбата за учредяване на законна ипотека. Изискване към съдържанието на молбата е да съдържа данни за първоначалното вписане и да се посочат наследниците, ако ипотекарния дължник е починал, тъй като подобни данни за това, настъпващо по силата на закона универсално правоприемство няма в службата по вписане за разлика от частните правоприемства. Текстът не изисква посочване на последващите разпореждания с ипотекирания имота, ако има такива. За тях поради публичността на книгите по вписане, всеки може да се информира. Съдията по вписане извършва служебно

вписвания и отбелязвания само в предвидените в закона случаи. Във всички останали случай той следва да е изрично сезиран с искане за вписане, отбелязване или заличаване. Предвид изложеното, отговорът на поставеният въпрос е: *подновяването на ипотеката се отбелязва по партидата на първоначалния ипотекарен дължник дори да е имало след учредяването последващи разпореждания. Не се прави вписане на подновяването по партидата на новия собственик, защото ипотеката следва имота по силата на закона.*

Това становище по своя смисъл напълно съответства на тезата, изложена в посочените по-горе решения на ВКС. При закупуване правото на собственост върху недвижим имот следователно трябва да се извърши проверка и за предходните разпоредителни сделки, както и за всички отбелязвания по персоналните партиди на предходните собственици, тъй като е възможно да е била учредена ипотека от предходен собственик на имота, която все още не е заличена. Това е важно както при придобиване право на собственост върху недвижим имот, така и при сключване на договор за ипотека, тъй като би могло да бъде учредена втора ипотека върху същия имот от новия собственик без страните по договора за ипотека да знаят за предходната.

Следователно е изключително важно в случаи, при които лицето, което е построило сграда в свой собствен недвижим имот или въз основа на учредено в негова полза право на строеж, започне да разпродава самостоятелните обекти в сградата, да се извърши справка по персоналната партида на продавача за наличие на ипотеки и то върху дворното място, респ.

върху правото на строеж. Справка за наличие на ипотека върху конкретния обект, който се прехвърля (апартамент, магазин, ателие) също следва да се извърши, но само ако обектът е предмет на няколко последователни прехвърляния. Данните за ипотека върху бъдещата вещ обаче могат да бъдат открити само при справка за дворното място, тъй като именно това би могъл да бъде обектът, за който при учредяване на ипотеката може да се учреди ипотека и върху бъдещата постройка.

Презентациите на съдия Калинова, представени на семинара, може да откриете [ТУК](#) и [ТУК](#)