

**ЮГОЗАПАДЕН УНИВЕРСИТЕТ „НЕОФИТ РИЛСКИ“**

**БЛАГОЕВГРАД**

**ПРАВНО-ИСТОРИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ**

**КАТЕДРА „ГРАЖДАНСКОПРАВНИ НАУКИ“**

**Десимира Гришова Юркова**

## **ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТ ПО ПРИРАЩЕНИЕ**

### **Автореферат**

на дисертационен труд  
за присъждане на образователна и научна степен „Доктор“  
в професионално направление 3.6. Право  
/Гражданско и семейно право/

**Научен ръководител:**

**доц. д-р Солунка Попова**  
Благоевград  
2018г.

## **Съдържание**

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Обща характеристика на дисертационния труд.....</b>                 | <b>3</b>  |
| 1. Актуалност на изследването .....                                       | 3         |
| 2. Предмет, цели и задачи на изследването.....                            | 3         |
| 3. Методи и приноси на изследването .....                                 | 4         |
| 4. Обем и структура на изследването .....                                 | 5         |
| <b>II. Кратко изложение на дисертационния труд .....</b>                  | <b>6</b>  |
| 1. Обща характеристика на приращенията и отграничения .....               | 6         |
| 2. Кратко историческо развитие на приращенията като придобивен способ. 10 |           |
| 3. Сравнителноправен анализ на приращения .....                           | 12        |
| 4. Придобиване право на собственост по приращение върху недвижим имот 13  |           |
| 5. Придобиване на собственост по приращение върху добивите .....          | 21        |
| <b>III. Публикации, свързани с предмета на дисертационния труд.....</b>   | <b>30</b> |

# **I. Обща характеристика на дисертационния труд**

## **1. Актуалност на изследването**

Изследването в настоящия дисертационния труд е насочено върху придобиването на собственост по приращение. В анализа е акцентирано върху правната природа на придобивния способ, неговото действие и последиците, които поражда. Проследена е историята на възникване на приращението. В съчинението е извършен и сравнителноправен анализ на приращението със законодателствата на страни от немския правен кръг.

За придобиването на собственост по приращение се намират сведения още от дълбока древност. Идеята за придобиване на собственост върху вещи и права съпътства човечеството още от създаването на първите общественно-икономически формации. Немислимо би било да възникне приращение, без да съществува субективното право на собственост.

Задълбоченото изследване на приращението като придобивен способ няма да бъде пълно, без да бъдат анализирани правните сведения от древноавилонския, древноасирийския период, както и тези в Римското право. Архаичните правила относно приращението са исторически и сравнителноправни изследвани с отменени и действащи норми на българското законодателство, както и на законодателството на държави от т.нар. немски правен кръг като Германия, Австрия и Швейцария. Идеята е да бъдат изведени основните изводи за същността на придобивния способ, неговото действие и видовете приращение.

## **2. Предмет, цели и задачи на изследването**

Целта на настоящия дисертационен труд е да направи цялостен и задълбочен анализ на придобиване на собственост по приращение. За постигането на целта са направени следните анализи: 1. Анализ на историческото развитие на приращението, 2. Сравнителноправен анализ на приращението в страните от т.нар. немски правен кръг и българското вещно право, 3. Анализ относно същността на придобивния способ, 4. Анализ на характера на правната норма – презумпция или диспозитивна правна норма, 5. Анализ на субективния елемент при приращението и възможността собственикът на земята да иска премахване на постройките или насажденията, 5. Анализ на видовете приращения в зависимост от намесата на човека или настъпило приращение, вследствие

на природни сили и катаклизми, 6. Анализ на субектите на приращението, техните права, задължения и последици след възникването на обекта на приращението.

### **3. Методи и приноси на изследването**

#### **Методи на изследването**

В настоящето изследване са използвани типичните методи и инструменти за цивилистичната наука, а именно догматичен и систематичен анализ, както и анализ на семантично и езиково ниво. Наред с това се прилага и методологията на сравнителния анализ на основата на сравнението на отделните законодателства и теорията за наличието на съответната терминология, определянето на структурата и същността на формите и последиците на придобиването на право на собственост по приращение.

Настоящото изследване представлява първи опит у нас за цялостно изследване на придобиването на собственост по приращение. Открити са основните характеристики и отграничения на приращенията в национален и сравнителноправен план, в резултат на подробен исторически и догматичен анализ. Във връзка с открояването на гражданскоправната същност на института са направени разграничения от други сходни такива като отграничение от присъединяването, от „поглъщането“ и от придобиването на принадлежности на обслужващи сгради и помещения, отграничение от подобренията и другите придобивни способности.

Направен е обстоен преглед на българското законодателство и са дадени предложения за неговото изменение и последващи реформи с оглед общите тенденции на развитието на цивилноправната доктрина в европейски мащаб. Относно приращението, като придобивен способ, могат да се направят и някои предложения за допълване и подобряване на действащата правна уредба. В отменения Закон за имуществата, за собствеността и сервитутите приращението е било уредено детайлно. С приемането на Закона за собствеността голяма част от разпоредбите в ЗИСС /отм./ не са възпроизведени, а в действащата уредба има само два текста – чл. 92 и чл. 93 ЗС. В изведения исторически и сравнителноправен анализ с други законодателства се вижда подробна регулация на приращението, видовете приращения, възможните им субекти и конкретизиране на обектите на придобиване. Всъщност оскъдната уредба на приращението у нас поставя правоприложника в затруднено положение и създава предпоставки за противоречиво тълкуване относно някои хипотези, които възникват във връзка с приращението.

## **Приноси от дисертационния труд**

Основанията за придобиване на собственост са първични и производни. Първичното придобиване на собственост се свързва с окупация и със завладяване на земя, докато производното придобиване е обвързано с правоприемството. В тази връзка в съчинението е анализирано приращението като оригинален или като деривативен способ за придобиване на собственост. В българското вещно право е дискуссионен въпроса относно вида на способа за придобиване на собственост по приращение – оригинален или деривативен. В изследването акцентът е насочен към деривативния способ без правопримство.

Относно различните видове приращения са изследвани субектите на приращението, фактическият състав, начините на прикрепване на вещта към земята и обектът на приращението.

Придобиването на собственост по приращение дава възможност за увеличаване на имуществото. Освен като способ за придобиване на собственост върху сгради и съоръжения, самостоятелни обекти в тях или новоиздадени части към тях, приращението се възприема и като средство за увеличаване на имущество и придобиване на добиви. Златимир Орсов стига до заключението, че земята заедно с постройките и насажденията върху нея представлява една вещ, един обект на право на собственост. Приема се, че приращение означава и увеличаване.

## **4. Обем и структура на изследването**

Дисертационният труд е в обем от 222 страници, включващи съдържанието, три отделно обособени глави и използваната литература. Използваната литература обхваща 82 заглавия, от които 72 са на български език, и 10 са чуждестранни заглавия – основно немски и английски език. Бележките под линия са 205.

В структурно отношение изследването се състои от увод, изложение включващо три глави с обособени в тях параграфи, точки и подточки, и заключение.

## II. Кратко изложение на дисертационния труд

### 1. Обща характеристика на приращенията и отграничения

Приращенията по чл. 92 и чл. 93 от ЗС представляват способ за придобиване на собственост. Приращенията предполагат „прираст“, „увеличение“ или „растеж“ на правото на собственост. Освен като „прираст“ приращенията се разглеждат и като „добив“, който може да се получи от или по повод на една вещ, без да се засяга целостта ѝ. Характерно за придобивните способности на вещни права е, че те са установени от закона. Придобиването на собственост по приращения съгласно чл. 92 и чл. 93 от ЗС произтича от закона – *ex lege* (**глава първа, параграф 1 т. 1**).

Приращението представлява способ за придобиване на собственост. Волята на собственика на земята във връзка с действието на приращенията има правно значение. Законът дава възможност по волята на собственика на земята да възникне право на собственост върху нея и за други лица. Съгласно чл. 92 от ЗС с термина „установено друго“ се разбира и възможност за друго лице да придобие право на собственост. Използваният в чл. 92 от ЗС термин изразява и съществуването на специфика на волята на собственика на земята. Приращението може да бъде ограничено единствено чрез учредяване на ограничено вещно право – право на строеж (**глава втора, параграф 2. т. 2. 6 – изключения от правилото в полза на собственика**), право на пристрояване или право на надстрояване. При учредяването на право на строеж, учреденото право на собственост е за титуляра на ограниченото вещно право. Възможно е да настъпи отклонение от това правило, когато титулярят на ограниченото вещно право не упражни учреденото право в съответния срок, съгласно чл. 67 от ЗС или превиши обема на отстъпеното ограничено вещно право (**глава втора, параграф 2 т. 2.6.3.1 – срок за построяването по чл. 67 ЗС**).

Учредяването на право на ползване води до изключване на приращението по чл. 93 по отношение на насажденията, защото създава пречка собственикът на вещта да придобие добивите (**глава трета, параграф 1 т. 2**). Това представлява и едно диспозитивно правило. Както при придобиването на право на собственост по приращение по чл. 92 от ЗС съществува възможност за специфика на волята и ограничаване на действието на приращението, така и при чл. 93 от ЗС се наблюдава отново възможност за ограничаване действието на приращението. Аналогичен е случая

с придобиването на плодовете, давани или получавани от една вещ. Съгласно чл. 93 от ЗС добивите от вещта като плодове, прираст от добитък, наем и други такива, принадлежат на собственика на вещта, освен ако не е уговорено друго (**глава трета, параграф 2 т. 3 – изключения – придобиване от несобственици**). Възможно е да бъде уговорено ограничено вещно право на ползване върху плододаващата вещ или върху поземления имот (**параграф 2. т. 3.1**)

Уредбата на приращенията е с диспозитивни правни норми (**глава първа, параграф 1. т. 2**). Правилото на чл. 92 от ЗС не е оборима презумпция. Чрез презумпцията или предположението се установява това, което обикновено се случва, освен ако не бъде установено друго. По отношение на приращението, за да възникне право на собственост върху обекта на придобиване, е необходимо да е налице право на собственост върху земята. В тази насока е от значение на първо място самото право на собственост, и оттам вече се предполага, че е възможно и друг субект да бъде носител на това право – при учредяване на право на строеж или друго ограничено вещно право.

Според някои автори, ако се приеме, че чл. 92 от ЗС представлява оборима презумпция, би трябвало да се търси и друга материално-правна норма, която да урежда способа за придобиване на собственост в тези случаи. Очевидно е да се търси такъв способ се явява безсмислено, защото законодателят урежда чл. 92 от ЗС именно като способ за придобиване на собственост, а не като една презумпция.

Линията на разграничаването между двата придобивни способа е в зависимост от възприемането на разграничителен критерий. За деривативното придобиване трябва да са налице две основни предпоставки – едната е съществуването на правото на собственост на предишния собственик върху вещните права и другата предпоставка е съществуването на едно годно и ефективно правопредаване от предишния собственик на права на приобретателя.

В настоящето изследване е акцентирано върху производния характер на приращенията (**глава първа, параграф 1. т. 3**). При всяко производно придобивно основание възниква правоприемство. То представлява преминаване само на субективни права от един гражданскоправен субект върху друг. Правоприемството може да се разгледа в две насоки – според това дали се прехвърля притежаваното от притежателя или въз основа на него се учредява или прехвърля друго право.

При приращението не е необходимо да е налице правоприемство, а производността на придобиваното право се обуславя от притежанието на определено право у самия придобиващ. Проф. Петко Венедиков извежда тезата, че при приращението може да настъпи производно придобиване и без правоприемство. Проф. Марков, също приема, че е възможно производно придобиване без правоприемство.

В тази насока, за да приемем, че придобиването по приращение е деривативен способ, е необходимо да се разгледа и същността на правоприемството. И при двете приращения е налице производно придобиване, защото фактическия състав включва притежаване на право от приобретателя (в чл. 92 ЗС – *правото на собственост върху земята*, а в чл. 93 от ЗС – *право на собственост върху вещта-майка*) и това води до прилагане на принципите на производното придобиване.

Отграничение на приращенията от присъединяването, „поглъщането“, придобиването на принадлежности и подобренията е направено и в (**глава първа, параграф 2 т. 1-5**).

В българското право чл. 97 от ЗС представлява способ за придобиване на собственост върху чужда движима вещ, която се прикрепва трайно като част към друга (главна) вещ. В настоящето изследване се съпоставя и отграничава приращението с присъединяването. Направено е подробно сравнение и отграничение на фактическия състав на приращенията с чл. 97 от ЗС. Присъединяването е твърде близко като способ за придобиване на право на собственост с приращението като придобивен способ. В българското вещно право присъединяването (*accessio*) съществува самостоятелно от приращението. В настоящето изследване се съпоставя и отграничава приращението с присъединяването. В немското право присъединяването е възможно като присъединяване към земята (съгласно параграф 946 от Германския граждански законник) и като присъединяване към движима вещ съгласно параграф 947 от Германския граждански законник (**глава първа, параграф 2 т. 1**).

Приращенията могат да бъдат сравнени и отграничени и с „поглъщането“ на права. „Поглъщането“ на собственост в българското право не съществува като легален термин. Синоним на „поглъщане“ се явява изгубването на правото на собственост. Поглъщане се забелязва, когато една движима вещ изгуби своята самостоятелност и стане част от друга вещ (част от сградата). При поглъщането не е налице придобиване на право на собственост върху вещта, както е при приращенията, а е възможно изгубване



на права (подобно на присъединяването). Също поглъщането представлява и възможност за увеличаване на собствеността, както е и при приращенията. Влагането на нови материали в строежа може само да увеличи стойността му.

При поглъщането собствеността на движимата вещ се променя и няма значение кой е бил собственик на вещта. След прикрепването или присъединяването ѝ към сградата, тя вече не е самостоятелна вещ и е налице изгубване на право на собственост. В немското право съществува изрична разпоредба в параграф 949 от Германския граждански законник, която установява, че при присъединяване, смесване и преработване, ако се изгуби собствеността на присъединената, смесената или преработена вещ, то и останалите вещни права върху тази вещ се изгубват.

Особеност се забелязва при сравняването на приращенията с поглъщането по отношение на насажденията (**глава първа, параграф 4, т. 2**). Правото на собственост върху насажденията е в зависимост от правото на собственост върху земята. Насажденията се „поглъщат“ от земята и затова притежанието на собствеността върху земята е определяща за собствеността и върху насажденията. Според някои автори в доктрината, титулярът на правото на собственост върху земята не придобива нов обект, защото чрез прикрепването насажденията губят своята самостоятелност.

Друго важно отграничение от приращението е придобиването на принадлежности. Придобиването на принадлежности може да бъде обект и на придобиване по приращение. За принадлежностите е характерно, че те са също обособени вещи, но по своето предназначение са поставени в служба на други вещи.

## 2. Кратко историческо развитие на приращенията като придобивен способ

В исторически план корените на приращенията са установени още от дълбока древност. Придобиването на собственост по приращение е било уредено и в текстовете на Законника на Ур-Наму, в законника на Хамурапи (**глава първа, параграф 3. т. 1**). Член „В“ от Кодекса на Хамурапи има изключително модерно и съвременно отношение към правото на собственост на собственика на земята. При извършени подобрения в чужд имот от значение се явява и субективния елемент – знанието на собственика на земята. Установена е възможност постройката да бъде премахната, ако собственикът на земята е против. В сравнение с приращението, уредено в съвременното българско право все още не съществува такава възможност за собственика да иска премахване на постройката, която е построена в неговия имот и без негово знание, т. е. съгласие. Това право – собственикът да иска премахване на постройката е разгледано в настоящия дисертационен труд.

Сравнявайки правото на приращение в средноазиатския период със съвременно правило на приращение, установено в чл. 92 ЗС се вижда, че в средноазиатския период е било забранено и санкционирано построяването на постоянно здание в чужда земя. Под постоянно здание се разбира от английски превод „*permanent structure*“, т. е. сграда, която е трайно прикрепена към земята. В древното право е била уредена и санкция за построяването на такава постройка. Вижда се, че единствено собственикът на земята може да се разпорежда с правото си на собственост.

Още по времето на римските юристи приращението е било познато като придобивен способ на вещни права (**глава първа, параграф 3 т. 2**).

Изхождайки от разбирането, че правото на собственост е абсолютно право, което се изразява в отношение на непосредствено господство между собственика и принадлежащата му вещ, римските юристи приемали, че правото на собственост се разпростира и върху всички материални приращения (*увеличения*) на вещта – постройки, плодове, и. т. н. Установява се и идеята за възможността собственикът да придобие право на собственост върху постройки, които се намират в неговата земя.

За приращение в римското право се подразбира и от Дигестите. Римският юрист Гай във 2-ра книга на Юриспруденцията на ежедневие или така наречените „*Златни правила*“ разглежда института на приращение. Той разглежда хипотезата на засяване на

чуждо растение в собствена земя. И достига до извода, че посятото растение, прикрепено трайно към земята, става част от земята и по този начин променя собственика си.

Анализирайки гореизложеното, са установени два съществени елемента от фактическия състав на приращенията. Фактическият състав на чл. 92 от ЗС включва завършване на сградата (постройка) в груб строеж и притежанието на собствеността върху земята. За разлика от чл. 92 от ЗС, във фактическия състав на чл. 93 от ЗС, за да възникне придобиване на собственост по приращение върху насажденията е от значение единствено собствеността върху земята. При растенията няма придобиване, а за тях е характерно така нареченото „поглъщане“ на право на собственост.

В този случай можем да допуснем, че в зависимост от това кой е собственик на земята се определя и собствеността на всичко, което е прикрепено, посадено, изградено в, над или под земята, освен ако не бъде уговорено друго.

В българското законодателство съществуват конкретни разпоредби за приращенията (**глава първа, параграф 3. т. 5**). В българската правна система е възприет и римският принцип *superficies solo cedit*. Това правило е намерило приложение в нашето право в чл. 78 ЗИСС от 1904г. /отм./, а именно, че *„всички постройки, посадки и работи, които са направени отгоре и отдолу на земята, се предполага да са направени от собственика с негови средства и принадлежат нему, догдето не се докаже противното.“* Професор Петко Венедиков разглежда, че всичко онова, което е употребено като материал за една постройка в недвижим имот, което е посадено или което е посято, престава да бъде самостоятелна вещ и става част от недвижимия имот. Няма значение обстоятелството кой е направил постройката, посадението или посевите или с чии материали или растения и семена. Самата постройка, която се намира в недвижимия имот, могат да бъдат разгледани и като самостоятелни недвижими имоти и да принадлежат като такива на лице, което няма право на собственост върху почвата.

Сега действащият Закон за собствеността (обн. ДВ. бр. 92 от 16 Ноември 1951г.) значително по-лаконично разглежда видовете приращения. Законът за собствеността не повтаря чл. 78 от ЗИСС (отм.). В чл. 92 от ЗС е регламентирано приращението, а именно, че *„собственикът на земята е собственик и на постройките и насажденията върху нея, ако не е установено друго.“*

В Закона за собствеността е разгледано и придобиване на право на собственост по приращение и на плодовете, а именно, разпоредбата на чл. 93 от ЗС, където се

регламентира добивът от вещта като плодове, прираст от добитък, наем и други такива. Съгласно чл. 93 от ЗС *„Добивът от вещта, като плодове, прираст от добитък, наем и други такива, принадлежи на собственика ѝ.“* Тази разпоредба се отнася до всички възможни добиви от вещта съобразно нейното предназначение и вид. Възможно е да се добиват както естествени плодове, така и граждански плодове (**глава трета, параграф 1 т. 2, т. 3**)

### **3. Сравнителноправен анализ на приращения**

В дисертационното изследване е направен сравнителноправен анализ на приращението в немския правен кръг и по-специално (*Германия, Австрия и Швейцария*) с приращението в българското право. Във връзка с приращението е необходимо да се направи анализ на чл. 92 и чл. 93 от Закона на собствеността, и немския граждански закон – § 94 ГГЗ (**глава първа, параграф 4, т. 1**). Собствеността върху земята е решаваща и за собствеността на вещите, които са прикрепени под или над нея. За разлика от българското право, в параграф 94 от ГГЗ са уредени в един член всички възможни форми на приращение – придобиване на собственост върху постройки, движими и недвижими вещи, добиви от недвижим имот и семената. В нашето законодателство съществуват две разпоредби за приращението – чл. 92 от ЗС визира собствеността върху постройките и насажденията, а чл. 93 от ЗС разглежда правото на придобиване по приращение на добиви от вещта, като плодове, прираст от добитък, наем и други такива, принадлежи на собственика ѝ.

Сравнителноправен анализ е направен и по отношение на швейцарското право (**глава първа, параграф 4, т. 2**). Швейцарският граждански кодекс в параграф 667 съответства на съдържанието на приращението по българското право, познат в българското законодателство. Собствеността върху земята обхваща всичко, което е отгоре и отдолу, в цялата му дълбочина и височина. Съгласно параграф 667 от Швейцарския граждански кодекс собствеността върху земята се разпростира нагоре и надолу по вертикалата на въздушното пространство и на земната повърхност дотолкова, доколкото съществува интерес за употреба на собствеността. Съгласно швейцарското вещно право правото на приращение, уредено в параграф 667, установява, че приращението представлява едно акцесорно право, което следва главната вещ. В швейцарското право съществува принципът, че *този, който строи в чужда земя, строи чужда собственост.*

Приращението в австрийското законодателство (**глава първа, параграф 4 т. 3**) наподобява и се доближава най-много до римското правило на *superficies solo cedit* и на известния ни казус от Дигестите на Гай. Съгласно параграф 420 от Австрийския граждански кодекс *„Установеното за построената с чужди материали постройка важи и за случаите, в които едно поле е засято с чужди семена или е засадено с чужди растения. Такова едно приращение принадлежи на собственика на земята, когато растенията вече са пуснали корени.“*

Характерно за параграф 330 от Австрийския граждански кодекс е, че там е регламентирано придобиването на собственост върху плодовете. Съгласно параграф 330 от Австрийския граждански кодекс *„на добросъвестния владеец принадлежат всички произтичащи от вещта плодове, откакто бъдат отделени от нея...“* Съпоставяйки параграф 330 от Австрийския граждански кодекс с приращението в чл. 93 от ЗС австрийският законодател разглежда възможността за придобиване на собственост върху плодовете от добросъвестния владеец.

#### **4. Придобиване право на собственост по приращение върху недвижим имот**

За да настъпят действието и последиците на приращението, необходимо е да съществуват задължително обект и субект. Субектът е собственикът на земята, където е възможно да възникне приращение вследствие на прикрепване – по естествен или по изкуствен начин. Субект на приращение може да бъде и носителят на орагничено вещно право, когато е учредено право на строеж, пристрояване или надстрояване.

##### **4. 1. Обекти на придобиване по приращение**

Възможни обекти на придобиване на собственост по приращение са: поземленият имот (**глава втора, параграф 1 т. 1**), прикрепеният нов обект (**глава втора, параграф 1 т. 2**). Към прикрепеният нов обект на придобиване по приращение спадат различните видове сгради съобразно тяхното предназначение, вид строителство – основно и допълнително, незаконни и временни строежи (**глава втора, параграф 1 т. 2.2.1**). За да възникне приращение по отношение на обекта, следва сградата да бъде построена до етап *„груб строеж“*. Понятието *„груб строеж“* предизвиква редица въпроси относно момента на завършване на сградата и последиците, които възникват за собственика на земята и суперфициаря от достигането на този етап в строителството. Грубият строеж

представлява началният момент на вече реализирано строителство. Ето защо построяването на сградата в груб строеж се явява и основен елемент от фактическия състав на приращението. Същото следва да се приложи и при построяването на мрежи или съоръжения в етап „*груб строеж*“. След построяването им в такъв етап, те вече реално съществуват като обекти на придобиване по приращение. Насажденията са трайни и временни (**глава втора, параграф 1 т. 4**). Трайните насаждения не са самостоятелен обект на собственост, а временните насаждения представляват добиви, т. е. плодове. Възможно е да се ограничи действието на приращението в полза на собственика, ако се „*установи друго*“. За това установено друго се приема учредяването на право на строеж и учредяването на право на ползване. Те са изрично уредени от законодателя. По отношение на трайните насажденията не съществува „*друго установено*“. Изключване на действието на приращението спрямо трайните насаждения не е възможно чрез учредяване на право на строеж или чрез учредяване на сервитутно право, защото предметът и на двете е съвсем различен от прикрепването на трайни насаждения. Временните насаждения са добивите. За добив се приема всичко, което може да се получи от или по повод на една вещ, без да се засяга целостта ѝ. Добивите могат да бъдат съгласно чл. 93 от ЗС движим и недвижим вещи.

Обект на приращение са и движими вещи, които се прикрепят към съответния недвижим имот. Тези прикрепени обекти могат да бъдат строителни материали или разсад. В разпоредбата на чл. 92 ЗС приращение е възможно както върху постройки, така върху насаждения. От значение е собствеността върху земята, в която се намират насажденията. Приращението представлява способ за придобиване на собственост върху сгради и съоръжения, самостоятелни обекти в тях или новоиздадени части към тях. Разгледат се строителните материали като вещи, които се прикрепят към сградата, съоръжението или др. Строителните материали представляват движими вещи, които по естество и предназначение служат за изграждане, построяване на сградата. До вмъкването им сградата, те представляват самостоятелни движими вещи. Но след трайното им прикрепване към съответната сграда, те загубват своята самостоятелност и стават едно цяло със сградата (**глава втора, параграф 1. т. 5**)

#### **4.2. Фактически състав на приращението по чл. 92 ЗС**

Фактическият състав на приращението по чл. 92 от ЗС включва два елемента, а именно: - завършване на грубия строеж на сградата, респективно съоръжения и мрежи и притежаването на собственост върху земята. Прикрепването трябва да има траен

характер. Тези две предпоставки от фактическия състав на приращението е необходимо да съществуват кумулативно, за да бъде налице придобиване право на собственост по приращение (**глава втора, параграф 2. т. 1**).

### Прикрепване

Във фактическия състав на приращението в чл. 92 от ЗС е разгледана хипотезата на трайно прикрепване на движима вещ към недвижим имот. За да е налице приращението, е необходимо да е изпълнен съставът, а именно да има прикрепване на движима вещ към недвижим и това прикрепване трябва да бъде трайно, а не временно. Във връзка с определянето на понятието трайност е възможно да анализираме и още един критерий, известен в практиката като функционален. Според този критерий прикрепването ще има траен характер, когато в резултат на отделянето ще се възпрепятства използването на недвижимия имот или на прикрепената движима вещ съгласно тяхното предназначение. Прикрепването се явява първият съществен елемент от фактическия състав на приращението. Прикрепването представлява свързването на движимата вещ с недвижимия имот. В зависимост от това дали има намеса на човешка дейност при прикрепването или не, може да се разгледат два вида прикрепване при приращение – изкуствено (*при наличие на определено човешко поведение*) и естествено (*въздействие на природни сили*) (**глава втора, параграф 2 т. 1**). Прикрепване по естествен начин и възникване на приращение се забелязва при свлачищни процеси, абразия, нанос, прираст на гълъби и зайци. Прикрепването може да бъде и вследствие на резултат от човешка дейност – а именно построяване на сграда, изграждане на различни мрежи и съоръжения, засяване на семена и други.

Прикрепването представлява начин на свързване. Свързването може да бъде на движима вещ към недвижим имот или на движима вещ към недвижим имот. Прикрепването се осъществява в резултат от човешко поведение и в този случай се квалифицира като прикрепване по изкуствен начин. Не може да се говори за изкуствени или естествени приращения, защото според мен не може приращенията да се разделят на тези два вида, защото единствено начините на прикрепване на вещта към земята са различни, а по отношение на последиците и действието на приращението, настъпват еднакви правни последици, без значение вида на прикрепването (свързването). Изкуствено прикрепване на обекта на приращението се забелязва при построяване сграда, изграждане на различни мрежи и съоръжения и при насажденията. Изкуствено прикрепване може да се забележи и при посяването на някои видове насаждения.

#### 4.3. Субекти на приращението

Субектът на приращението представлява лицето, което може да притежава собствеността върху земята. Субекти на приращението по чл. 92 от ЗС са собственикът на поземления имот (**глава втора, параграф 2 т. 2.1**) или лицето, на което е учредено право на строеж и вследствие на пристрояване или надстрояване ще възникне приращение за него като титуляр на ограниченото вещно право. Приращение възниква и при съсобственост – (**глава втора, параграф 2 т. 2. 2**). За съсобственост се говори в случаите, когато правото на собственост върху движима вещь или недвижим имот принадлежи общо на две или повече лица. С реципирането на римското право институтът на съсобствеността се запазва и се доразвива в Западна Европа. Съсобствеността придобива нови форми и измерения, които са различни през различните политически и икономически периоди.

Възможно е съсобственост да възникне по приращение съгласно чл. 92 и чл. 93 от ЗС. Когато е построен строеж в съсобствен имот, то тогава съгласно приращението, построенят строеж ще стане съсобственост на лицата, които са съсобственици на поземления имот.

За целите на настоящия дисертационен труд е разгледано възникването на съсобственост по приращение, вследствие на построяване на постройка или засаждане на насаждения в съсобствен поземлен имот. Съдебната практика е изключително богата и разнообразна по отношение на съсобственост на обща вещь и придобиването на част (дял) от общата вещь на съгласно чл. 92 ЗС – приращение. При наличието на повече от един собственик на поземления имот се прилагат общите правила на съсобствеността. Друг важен проблем възниква по отношение на придобиването на собственост по приращение при съсобственост, ако приращението е възникнало е резултат на нововъзникналите обекти, следствие от надстрояване или от пристрояване. Ако върху сграда се извърши надстрояване на самостоятелен обект, собствеността върху него ще се придобие ли от собствениците на земята по правилото на чл. 92 ЗС или от собствениците в Етажната собственост по правилото на чл. 37 от ЗС. В съдебно решение № 488 ОТ 11.09.2013 г. по гр. д. № 229/2012 г., Г. К., I Г. О. НА ВКС е разгледана хипотеза, при която таванското помещение е приращение по смисъла на чл. 92 от ЗС, надстроено над стария таван, пристроен в нормален жилищен етаж. Върху него придобиват право на собственост всички собственици на земята, върху която е построена сградата.



Таванското помещение, което не представлява подпокривно пространство, не притежава статута на обща част по смисъла на чл. 37 и следващите от ЗС.

Придобиването на собственост по приращение намира специфично приложение при придобиването на движими вещи към недвижим имот през време на брака (**глава втора, параграф 2 т. 2. 3.**). При придобиването на собственост по приращение, по време на брака, е от значение режимът на имуществените отношения между съпрузите. В българското законодателство са уредени три режима – режим на общност (*СИО*), режим на разделност и договорен режим.

Когато по приращението се придобиват движими вещи, които са прикрепени към имот, представляващ съпружеска имуществена общност, логично не възникват проблеми от вещноправно естество. Възможно е да се породи противоречие при придобиване на собственост по приращение, ако движимите вещи, които са обект на приращението, представляват лична собственост на единият от съпрузите. Това е така, защото придобиването на обекта, е свързано с режима на общност в резултат на съвместен принос между съпрузите. Възникват и други възможности, при които се придобиват движими вещи, които са лично имущество на единия от съпрузите преди брака, но след него те стават общи. Също така може да има възможност за трансформация на личното имущество (**глава втора, параграф 2 т. 2.3.1.**)

Когато в режим на СИО е налице застрояване на сграда в имот на единия от съпрузите, е от значение завършването на сградата в груб строеж и дали построяването на сградата е в резултат на съвместен принос. Когато сградата е завършена, тогава и собствеността на сградата става обща, а другият съпруг придобива съответната идеална част от правото на строеж. В такава насока е практиката на съдилищата, постановена във връзка със СК от 1985г. и СК от 2009г.: Решение № 1197 от 10. 12. 2008г. по гр. д. № 3506/2007г., III г. о. на ВКС и Решение № 216 от 15. 10. 2013г. по гр. д. № 2925/ 2013г., I г. о. на ВКС.

Режимът на съпружеската имуществена общност представлява и възможност двамата съпрузи да придобият общо право на собственост по смисъла на чл. 92 ЗС. Това е хипотезата, при която независимо от това, че единият съпруг се явява собственик на земята, то по силата СИО и двамата съпрузи стават собственици на постройката.

Друг възможен имуществен режим между съпрузите е режимът на разделност. За целите на настоящия дисертационен труд са разгледани хипотезите дали е възможно възникването на приращение по време на брака при сключен режим на разделност е приложимо? При режима на разделност е важно титулярството, на чие име е придобитото, за да стане негова собственост. От друга страна, не трябва да изключваме и идеята за общото благо и принос за семейството.

При режим на разделност, ако се построи сграда при действие на приращението, когато земята е собственост на единия от съпрузите, то тогава е неоспоримо, че той става собственик на постройката. Ако другият съпруг е допринесъл със средства, труд, помощ и ако тази сграда или постройка представлява единствено семейно жилище, то тогава постройката се счита за обща, само ако по съдебен ред бъде оборена презумпцията за съвместен принос.

Друг е въпросът, ако при режим на разделност съпругът - собственик на земята реши да учреди право на строеж в полза на съпруга-несобственик. Тогава ще налице суперфиция (**глава втора, параграф 2, т. 2.3.2**)

При договорния режим на имуществени отношения между съпрузите е изследвано дали е налице хипотезата на придобиване на постройка, сграда, по смисъла на приращението. Брачният договор има за цел да уреди имуществените отношения между съпрузите. Разрешенията обаче могат да бъдат различни, ако се прилага брачен договор. Възможно е съпрузите да уговорят, че вещи в режим на общност (но вече договорно уредна, а не законно), или вещи- собственост на другия съпруг ще бъдат общи или няма да могат да бъдат придобивани от другия съпруг. Във връзка с приращението, брачният договор може да „установява“ друго по смисъла на чл. 92 от ЗС. Възможно е в брачния договор да бъде уговорено, че след възникване на собственост по приращение, собствеността ще бъде в режим на съсобственост. Друга възможна хипотеза е да възникне приращение върху построеното или върху насажденията само в полза на единия съпруг (**глава втора, параграф 2, т. 2.3.3**).

За придобиването на права на собственост по приращение при договорния режим е налице свободата на договарянето между съпрузите.

Държавата и общините са субекти на правото на собственост. Като субекти на право на собственост по отношение на тях съществува различна по вид и предназначение право на собственост (**глава втора, параграф 2 т. 2.4**). Държавата и общините също могат да бъдат субекти на собственост, която възниква по силата на приращенията. Когато държавата е субект, то тогава ще се приложи правилото на приращението и държавата автоматично ще придобие и собственост върху постройките и насажденията, които се намират в изключителна държавна собственост. Държавата и общините също могат да имат частна собственост, защото и за те могат да извършват стопанска дейност и да бъдат участници в гражданския оборот и свободната пазарна икономика. За вещите, които са частна собственост, не съществува ограничение за придобиване на право на собственост по приращение.

Освен гореизброените субекти, които могат да придобиват собственост по приращение, и чужденците и чуждестранните юридически лица могат да придобиват право на собственост по приращение (**глава втора, параграф 2, т. 2.5**.) Ако съпоставим придобиването на собственост върху земя от чужденци с възможността да придобият собственост по приращение, то това е било напълно възможно. В тази насока може да се конкретизира и придобиването на право на собственост от чужденци по приращение. Съгласно чл. 22 от Конституцията на РБ (в сила от 01. 07. 2007г) е възможно чужденци, чуждестранни юридически лица (граждани на Европейския съюз) да бъдат субекти на приращение.

#### **4.4 Изключения от правилото в полза на собственика**

Съществуват и някои изключения от правилото в полза на собственика. Възможни изключения може да има при учредяване на право на строеж на отделни обекти от бъдеща сграда. След като бъде учредено право на строеж върху отделни обекти от сградата, те сатват собственост за титуляра на ограниченото вещно право, а не за собственика на земята. Възникването на собственост вследствие от пристояване или надстояване, ще предизвика промяна в цялостта на сградата. Но ако е налице учредно право на строеж в полза на суперфициаря, той ще стане собственик на построеното или надстроеното по приращение.

Следва да се анализират правоотношенията между собственика на земята и суперфициаря. Съществен е моментът, в който е учредена суперфицията. Възможно е

въз основа на предварителен договор за учредяване на суперфиция да е започнало изграждане на сграда и тя да достигне до етап „*груб строеж*“. Ако между страните е сключен само предварителен договор за суперфиция, той не поражда вещни правоотношения между тях, и ако в този момент сградата е достигнала етап „*груб строеж*“ и се намира в чужда земя, то сградата ще стане собственост на собственика на земята по силата на приращението. Възникването на сграда като обект на придобиване по приращение предизвиква много противоречия в теорията и в съдебната практиката. Сградата възниква като самостоятелна вещ, върху която съществува отделно право на собственост, с построяването ѝ в „*груб строеж*“.

Исключение от правилото в полза на собственика да възникне приращение, се наблюдава и възможност за приращение при превишаване обема на учреденото право на строеж – (**глава втора, параграф 2 т. 2.6.2**) и при изтичане на срока на учреденото право на строеж – (**глава втора, параграф 2 т. 2.6.3.**). Съотношението между правото на строеж и правото на собственост върху земята може да бъде открито по-ясно посредством кратко сравнение между срока и обема на правата на собственика на земята и на титуляря на правото на строеж.

Възможна е хипотеза, при която обемът, който е надвишен съгласно учреденото право на строеж, представлява приращение за собственика на земята. Тази хипотеза е разгледана в Решение № 980 от 12. 12. 1994г по гр. д. № 781/ 1994г. на I г. о. на ВС. Ако суперфициарят, след сключване на договора, е построил в повече от предвиденото в договора, макар че и на основание строително разрешение и по утвърден архитектурен проект, това, което е създадено извън рамките на учредената суперфиция и което има юридическо основание да бъде самостоятелен обект, се придобива по приращение съгласно чл. 92 ЗС от собствениците на поземления имот. Едно последвало изменение на архитектурния проект и издадено строително разрешение за това не могат да изменят установените с договора правоотношения във връзка с обема на суперфицията.

Правото на строеж може да бъде учредено срочно и безсрочно. При учредяване на право на строеж за определен срок, при неспазване на срока ще действа приращението по чл. 92 от ЗС. Ако е предвиден прекратителен срок по чл. 65 от ЗС се прекратява правото на строеж. Когато правото на строеж е учредено безсрочно ще се приложат

общите правила за срока по чл. 67 от ЗС. При изтичане на срока на учреденото право на строеж, е възможно да настъпи приращение за собственика на земята.

Ключов момент за правоотношенията между собственика на земята и суперфициара се явява правната същност на срока по чл. 67 ЗС за упражняването на правото на строеж – дали е давностен или преклузивен – (**глава втора, параграф 2 т. 2.6.3.1**). С Тълкувателно решение № 1 от 04. 05. 2011 г. на ОСГК на ВКС след колебания в теорията и практиката за същността на срока, установен в чл. 67 ЗС, се прие, че правото на строеж в полза на собственика на земята, е давностен. Въпреки че се погасява самото субективно право, а не правото на иск, срокът изрично е посочен в закона като давностен.

Друг важен момент по отношение на срока в чл. 67 ЗС представлява понятието „*упражняване право на строеж*“. Възникват редица въпроси дали е достатъчно да се построи самостоятелен обект от сградата, или следва да е построена цялата сграда, за да е налице упражняване на правото на строеж. Друг важен въпрос е степента на завършеност на сградата в зависимост със съответния строителен етап дали се разглежда като реализирано право на строеж?

Съгласно чл. 65 ЗС (**глава втора, параграф 2 т. 2.6.3.2.**), когато суперфицията е установена със срок, след изтичането му собствеността на сградата преминава безвъзмездно върху собственика на земята, съгласно чл. 92 ЗС.

## **5. Придобиване на собственост по приращение върху добивите**

### **5.1. Понятие за добиви**

Придобиване право на собственост по приращение на добиви от вещи е уредено в чл. 93 ЗС. Възможно е да се придобие право на собственост по приращение на добиви от една вещ. Според чл. 93 от ЗС добивът от една вещ може да бъде в различна форма и вид като плодове, прираст от добитък, наем и други. В чл. 93 от ЗС е обхванато придобиването на добиви от движими и от недвижими вещи.

### **5.2. Видове добиви. Плодове от движима вещ и плодове от недвижима вещ**

Приращение може да възникне при придобиване на добив от вещ като плодове (**глава трета, параграф 1, т. 2**), добив на подземни богатства, водовземания, добив на дървесина (**глава трета, параграф 1, т. 3**), добив от вещта като наем- (**глава трета, параграф 1, т. 4**).

Доходът, който може да се получи от една вещ, без да се засяга нейната цялост, се нарича плодове. Правото на плодopolзване представлява вещно право на ползване на една вещ и възможност за придобиване на плодовете ѝ. Плодopolзването е било уредено в отменения ЗИСС в чл. 156 съгласно, който *„плодopolзването е право да се ползува едно лице от вещи, които другиму принадлежат, както би се ползувал самият собственик, но с задължение да ги запази както по състав, така и по форма.“*

В случая може да квалифицираме плодopolзването като производен придобивен способ на вещни права. Предпоставка за придобиването на право на собственост върху новосъздадената вещ (*плод*) е правото на собственика върху вещта, от която е произтича новото вещно право, а именно право на собственост върху плода. Ако по отношение на чл. 92 от ЗС съществува в практиката и теорията противоречия за вида придобивен способ – първичен или производен, то по отношение на приращението в чл. 93 от ЗС представлява деривативен способ. При плодopolзването и при приращението по чл. 93 от ЗС е налице производно придобиване, защото то се извежда от правото на плодopolзване или от договора със собственика на растението или дървото. Това право се трансформира в право на собственост върху новата движима вещ.

В дисертацията се подкрепя тезата, застъпена от проф. М. Марков, че правомощието владение на ползвателя съществува успоредно с ограничено правомощие владение на собственика. И двете могат да бъдат еднакво нарушавани и защитавани. Обикновено ползвателят упражнява фактическата власт върху цялата вещ, но той се явява не само владелец, но и държател за собственика.

Правомощието ползване на ползвателя включва възможността ползвателят да си служи с вещта лично и да получава добивите от нея. Получаването на добивите от ползвателя представлява и едно отклонение от правилото на чл. 93 от ЗС. Ползвателят, аналогично на собственика на недвижимия имот има право да получава добиви от вещта. В момента на ползването на вещта, ползвателят си служи (лично или чрез друго лице) с нея и логично следва, че притежава правомощието ползване на всички плодове, освен ако не е уговорено друго.

Освен ограничението по отношение на собственика, ползвателят се ограничава и по отношение на правото да изменя вещта и да я ползва съгласно предназначението ѝ.

## Плодове от движима вещ

Добивите от движими вещи са значително по-малко в сравнение с тези, които се получават от недвижими. Интересни примери за добив от движими вещи са добивът от пчеларство, добивът от животни. За тях е характерно, че няма трайно прикрепване към земята. Те се характеризират с мобилност и могат да сменят своето местоположение. Плодовете също могат да се разгледат като вид добив и те представляват движима вещ. Тази вещ се отделя от една друга вещ, наречена вещ-майка, без последната да се изменя съществено. Вещта-майка може да бъде движима вещ, например – пчели, добитък и други. Възможно е вещта-майка да бъде и недвижима вещ. Пример за такава вещ е плодonoсно дърво, пчелен кошер, който може да бъде трайно прикрепен (**глава трета, параграф, т. 2.1.**)

## Плодове от недвижима вещ

Съгласно чл. 110 от ЗС *„недвижими вещи са земята, растенията, сградите и другите постройки и въобще всичко, което по естествен начин или от действие на човека е прикрепено трайно към земята или към постройката.“* Добивите от недвижими вещи са добив на подземни богатства, добив на въглища, добив на каменна сол, добив на газ и нефт, добив на земеделски продукти, добив на вода, добив на минерали, добив на неконвенционални въглеводороди (*добив на фракинг*), добив на желязо, и др. Многобройни са примерите за добиви от недвижими вещи. Това е така, защото естествено по-голямо количество от тях са трайно прикрепени към или под и над земята, което е и предпоставка да бъдат квалифицирани като недвижими вещи. По отношение на различните видове добиви съществуват различни правни режими. Някои от тях представляват изключителна държавна собственост и по отношение на тях рядко възникват спорове за собствеността- (**глава трета, параграф 1, т. 2.2**). Подробно са разгледани предпоставките и последиците за възникване на право на собственост по приращение по отношение на добива на подземни богатства, добив на минерални води, водовземания и добива на дървесина.

## Добив от вещта като наем

Собственикът на вещта има право да ползва и добивите от вещта – например наем- (**глава, трета, параграф 1 т. 4**). Съгласно чл. 93 от ЗС добивът от вещта (*наем*)

принадлежи на собственико й. Приращението на добив от вещь (*наем*) има и облигационен характер – договор за наем (чл. 228 ЗЗД). Когато наемът е уговорен в пари, вземането възниква за наемодателя, а не за собственика на вещта.

Приращение се наблюдава при наем, ако е той е уговорен в натура. При арендата по принцип се приема, че е налице приращение на добиви от вещь за собственика. У нас е уредена само арендата в земеделието, а съгласно чл. 2, ал.2 от Закона за арендата в земеделието „добивите от отдадените под аренда обекти стават собственост на арендатора от момента на отделянето им.“

### Изключение

От плодовете се отличава прирастът на една вещь. Той представлява увеличаване на теглото и стойността на вещьта, в резултат на биологически процеси, които настъпват във вещьта. Под прираст следва да се разбира и увеличаване на теглото на добитък. При такъв прираст не може да възникне приращение. Това е така, защото при увеличаване на тегло няма различни обекти. Забелязва се единствено промяна на собствено тегло. Според мен прирастът от добитък също не може да се разгледа като придобивен способ на право на собственост. Не е възможно да се квалифицира като деривативен придобивен способ на право на собственост, защото и за прираста от добитък (биологичен актив или биологична трансформация) не е необходимо правоприемство.

### 5. 3. Фактически състав на приращението по чл. 93 от ЗС.

Фактическият състав на чл. 93 от ЗС включва възможност за придобиване на право на собственост на добив при отделянето му на от вещь-майка и същевременно е необходимо запазването на вещьта-майка (**глава трета, параграф 2**). Върху плодовете на една вещь, докато не са отделени от нея, не може да съществува отделно право на собственост върху тях. Собствеността върху вещьта-майка се разпростира и върху тях, както върху всяка част от вещьта. След сепарацията на плодовете, те стават самостоятелни вещи. И вече е възможно да бъдат обект на придобиване. Придобиването на право на собственост по приращение съгласно чл. 93 от ЗС представлява произведен придобивен способ, защото за да може да се придобие собственост върху плодовете, е необходимо да се притежава собственост върху вещьта-майка. В този смисъл ако правото на



собственост върху вещта-майка не съществува или се унищожи с обратна сила, то няма как да съществува и собствеността върху плодовете.

#### Отделяне на плодовете без увреждане на вещта-майка

Отделянето на плодовете без увреждане на вещта е част от фактическия състав на приращението по чл. 93 от ЗС (**глава трета, параграф 2 т. 1**). Отделянето на плодовете може да стане по естествен начин, т. е. органично (*биологично*) отделяне или по изкуствен начин – при намеса или въздействие от човека. Неорганическите плодове възникват в следствие на по дълга експлоатационна дейност и при тях не се забелязва посягане върху вещта-майка. Независимо от начина на отделяне на плодовете от вещта-майка, за да настъпи действието на приращението по отношение на плодовете (*добивите*) е необходима сепарация, т. е. отделяне от главната вещ. След отделянето плодовете стават самостоятелни обособени, движими вещи. Ефектът на чл. 93 ЗС настъпва автоматично, не е необходимо извършването на някакво волеизявление от страна на собственика.

Придобиването на плодове има деривативен характер, защото винаги е свързано с правото на собственост върху вещта-майка. Придобиването на плодовете, т. е. възможността за отделянето им от вещта-майка представлява и средство за увеличаване на правото на собственост.

Съществуват различни видове плодове. Някой от тях могат да се определят като саморасли (*естествени плодове*). Съгласно чл. 93 от ЗС добивът от вещта (*плодове от саморасли дръвчета*) е собственост на собственика на земята. За да е налице приращение на саморасли плодове е необходимо първо притежание на собственост върху земята, където се намират плодовете. За плодовете е характерен акцесорен принцип по отношение на правото на собственост върху тях.

Възможно е да бъде ограничено действието на чл. 93 от ЗС в следните хипотези: ако бъде учредено облигационно право на обработване на земеделска земя по чл. 2 ал. 2 Закон за арендата в земеделието, ако бъде отстъпено право на владение по предварителен договор за прехвърляне на собствеността върху плодоносната вещ по чл. 70 ал. 3 от ЗС.

Притежаване на право на собственост на вещта-майка към момента на отделяне

Запазването на вещта-майка е задължително при придобиването на право на собственост по приращение (**глава трета, параграф 2, т. 2**). Възможно е вещта-майка да погине. Но ако погине вещта-майка, то тя е в отношение с плодоте подобно на главна вещь и акцесорни вещи. Ако вещта-майка погине, то тогава се прекратява и правото на собственост върху нея. Тук се забелязва придобиване на плодовете по произведен начин. За да може да се придобие собственост върху плодовете, е необходимо да се притежава собственост върху вещта-майка. Следователно правото на собственост върху вещта-майка има основополагащо значение за собствеността на плодовете, освен ако не бъде установено друго.

Възможна е хипотеза, при която след сепарация плодовете да попаднат в чужд недвижим имот. Тогава възниква спор относно собственост на плода. Де леге ференда може да се предвиди при приращение на плодове и при евентуално попадане по естествен начин на плодовете в чужд съседен имот и възможност на собственика на вещта-майка да има право на достъп до падналите в съседния имот плодове. В параграф 911 изречение първо от Германския граждански законник собствеността на плодовете, които попаднат в съседния имот, стават собственост на собственика на съседния имот съгласно приращението. В изречение второ от параграф 911 на Германския граждански законник е изключена възможност за придобиване на плодовете, ако попаднат в съседен имот при открито пространство. Когато вещта-майка (*плодоносната вещь*) се намира в открито пространство, тогава се прилага правилото, че плодовете са добив от вещта-майка и собствеността върху вещта-майка е определяща и за плодовете.

#### Съсобственост по отношение на добивите на вещта

Възможно е да възникне право на съсобственост по отношение на добивите от вещта. Обстоятелството, че две или повече лица имат общо право на собственост върху вещта, ги задължава да се съобразяват едно с друго при упражняването на това право. Правото на съсобственост може да възникне по приращение съгласно чл. 93 от ЗС върху плодовете, които вещта дава. Ще е налице съсобственост върху плодовете, когато вещта-майка е собственост на повече от едно лице. Тук ще е възможно придобиване на право на собственост по приращение от два или повече собственици. За тях ще се прилагат общите права и задължения на съсобствениците, които са уредени в чл. 30 и следващите от ЗС.

От общи и лични вещи на съпрузите при различните режими на имуществени отношения (чл. 35 СК).

Спрямо имуществените отношения между съпрузите съгласно българското законодателство действат три различни режима на имуществени отношения (**глава трета, параграф 2, т. 2.2**). В зависимост от избрания режим на имуществени задължения се прилагат различни правила по отношение на придобиването на право на собственост по приращение върху плодовете.

Съпружеската имуществена общност се отнася единствено до вещните права между съпрузите, и то такива, които са придобити по време на брака. За СИО важи и презумпцията за съвместен принос в придобиването на съответните вещни права. Придобиването на право на собственост по приращение съгласно чл. 93 ЗС е вещно право, което дава възможност на собственика на вещта да придобие и собственост върху добивите, които вещта дава или могат да се получат от или по повод на една вещ. Съпрузите в имуществен режим – общност се считат за собственици на вещта. Ето защо като такива, те имат право да получават и добивите от вещта.

Различно е положението, когато вещите на съпрузите са лични. За лични вещи се приемат имуществените права, които не са включени в общността или са изключени от нея и са притежание само на този съпруг, на чието име са придобити. Личните вещи на съпрузите се изключват от режима на общност. Ако някоя от тези вещи съгласно чл. 93 от ЗС представляват плододаваща вещ или вещ-майка, плодовете или добивите от нея принадлежат на собственика на вещта.

При избран режим на разделност между съпрузите съгласно чл. 33 и следващите от СК правата, придобити от всеки от съпрузите по време на брака, са негово лично притежание. При действието на режим разделност между съпрузите е от значение титулярството по отношение на придобитите права. Тук няма значение приносът на съпрузите, а единствено на чие име е придобито имуществото. Придобиването на право на собственост по приращение съгласно чл. 93 от ЗС върху добивите от вещта се прилага по отношение на съпруга, титуляр на вещта, т. е. собственик. Съпругът, който е собственик на вещта- майка или плододаващата вещ съгласно правилото на чл. 93 от ЗС е собственик и на плодовете или добивите от вещта. Тук законовият режим на разделност

между съпрузите не поставя проблеми по отношение на придобиването на право на собственост по приращение върху добивите от вещта.

Член 35 от СК предвижда възможност единият съпруг да предостави на другия съпруг своя вещ за ползване, при липса на противна уговорка ползващият дължи само плодовете, които са налице към датата на писменото им поискване. Възможно е да бъде направена уговорка между съпрузите при заем за послужване плодовете от вещта да не се върнат на заемотателя. Правото да се ползва вещта при заем за послужване не дава право на заемотателя да събира плодовете на вещта съгласно чл. 246 от ЗЗД. При заема за послужване правото да се събират плодовете се различава от разпоредбата на чл. 93 от ЗС, където тази възможност е предвидена единствено за собственика на вещта. Заемотелят при заем за послужване не е собственик на вещта, а я ползва за определен период от време и то безвъзмездно.

#### Изключения – придобиване от неособственици

Възможни субекти на придобиване на плодовете като неособственици са ползвателя, наемателя или добросъвестния владеец (**глава трета, параграф 2, т. 3**).

Съгласно правилото на чл. 93 от ЗС *„добивът от вещта, като плодове, прираст от добитък, наем и други такива, принадлежи на собственика ѝ“*. Правото на собственика да придобие плодовете е част от правото на собственост. Аналогично е и положението при ползвателя съгласно чл. 56 от ЗС, а именно, че правото на ползване включва правото да се използва вещта съгласно нейното предназначение и правото да се получават добиви от нея без да се променя съществено“. Ако върху една вещ има учредено право на ползване, собственикът на плодовете на вещта е титулярят на ограниченото вещно право, т. е. ползвателя, а не собственикът на вещта. Ползвателят придобива плодовете по произведен начин, защото собствеността върху добивите произтича от учреденото му право на ползване.

Освен въз основа на вещно право на ползване, добивите може да бъдат придобити и от ползватели на облигационно основание. Такива са договорът за аренда, договора за концесия или ако се направи изрична уговорка при договор за наем или заем.

Различно е положението на добросъвестния владеец в сравнение с това на собственика на вещта.

Добросъвестният владелец е поставен в друго положение. Добросъвестният владелец не притежава вещта, а само фактическата власт върху нея. Съгласно чл. 71 от ЗС добросъвестният владелец не притежава вещни права, а притежава възможност да придобие плодовете от вещта. Владелецът придобива едно чуждо право. Това чуждо право не представлява право на собственост върху плодовете, а има сходно съдържание – възможност да се придобият плодовете.

### **III. Публикации, свързани с предмета на дисертационния труд**

1. Приращението – първичен или производен способ за придобиване на вещни права? В: Каменова, Цв., Голева, П., Наумова, Ст., Маринова, Г. (ред.). Научни трудове на Института за държавата и правото. Том XIV. Актуални правни проблеми. София: БАН, ИДП, 2016, с. 153-162

2. Приращението по време на брака. В: Тасев, Г., Георгиева, Кр., Добрева, Кр. и др. (ред.). Сборник научни трудове: XXV Международна научна конференция за млади учени 2016. София: Издателство „Авангард Прима“, 2016, с. 59- 66.