

ПРАВЕН РЕЖИМ НА ТЕРАСАТА

Доц. д-р Бисерка Маринова

сп. Собственост и право, бр. 1/2018

Правната дефиниция на терасите показва редица особености. Те, както балконите и лоджиите - други сходни по предназначение външни части, спадат към т.н. „отворени пространства“ по смисъла на чл. 108, ал. 2, т. 4 от Наредба №7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Тези отворени пространства не могат да бъдат причислени към категорията на „открити обекти“ (§1, т. 68 от ДР на ЗУТ), които са върху земната повърхност и имат свое самостоятелно съществуване, свързано с определени конкретни цели - за спортни и културни дейности, които не съвпадат с тези на терасите, дори последните да са непокрити.

Балконът и терасата са издатини, които излизат пред фасадните плоскости, изградени по линиите на застрояване. Балконът обаче, представлява открита използвана площ върху конзолна конструкция, издадена пред фасадата на сградата (§ 5, т. 57 от ДР на ЗУТ), докато тераса според §5, т. 59 от ДР на ЗУТ е „открита използвана площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена”.

Първият съществен въпрос е **има ли терасата статут на самостоятелен обект**, годен да бъде предмет на вещни права и сделки с тях.

Липсват белезите на самостоятелен обект, посочени в т. 39 от §11 на ДР на ЗУТ, защото въпреки, че е реална част от строеж, терасата няма свое наименование, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.

Не могат да се открият изисквания към терасите като към самостоятелни обекти, както има такива за жилищата например, и в Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Горните аргументи налагат извода, че **терасата не е самостоятелен обект на правото**. С оглед разпоредбата на чл. 97 от Закона за собствеността следва да се приеме, че терасите са присъединени към основния самостоятелен обект, който обслужват.¹

Това поставя следващия въпрос – **къде се включва площта на терасата**.

До 1991 г. в документите за собственост, застроената площ се е изчислявала като сбор на квадратурите на всички помещения, дебелината на зидовете +1/4 от площта на балкони, лоджии, тераси.

През август 1991 г. е приета „Наредба за определяне на базисните пазарни цени на недвижимите имоти“. Според чл. 30, § 2 от тази наредба към застроената площ на жилището (ателието) се прибавя и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, измерени по външните им конструктивни очертания.

По сега действащата нормативна уредба площта на терасите се включва в застроената площ, ако се намират в надземните етажи (т. 18 от §5 на ДР на ЗУТ), а тези на приземно ниво с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен не се включват в застроената площ. Що се отнася до откритите тераси, разположени върху подземния етаж, те се считат за част от свободната дворна площ, определена според т. 16 на §5 от ДР на ЗУТ.

Интересни практически въпроси възникват при **тераси, изградени в сгради в режим на етажна собственост**.

Някои правни анализатори застъпват разбирането, че щом има идеални части от собственост, правото върху тях, по аналогия с квотите от обикновената съсобственост са самостоятелни обекти на вещни права.² Това разбиране не може да бъде споделено.

¹ Така в Решение № 1664 от 08.07.1977 г. по гр.д. № 942/77 г., I Г. О. на ВС се посочва, че терасите, че терасите са присъединени към жилищата и ще имат правната съдба на жилищата .

² Стоян Ставру и Любен Велинов - вж. Ставру, Ст. Въпроси на етажната собственост. С., 2009, с. 18.

Терасите, които не са част от покривната конструкция, са елементи от самостоятелните обекти, притежавани от отделни собственици и при сградите в режим на етажна собственост. Това се дължи на обстоятелството, че тези тераси не отговарят на критерия да служат за общо ползване.

Статутът на тераса, която е част от покривната конструкция, следва от характерът на покрива като обща част.

Важно в тази насока е Решение № 40 от 25.03.2016 г. по гр. д. 4994/2015 г. на II г. о. на ВКС, в което се посочва, че критерият за определяне на даден елемент като такъв, който може и да се притежава в индивидуална собственост, е неговото предназначение да служи за задоволяване на общи нужди на етажните собственици с оглед строителните книжа или след извършено преустройство от собственика /собствениците/ на сградата. Това предназначение следва да се определи към момента на възникване на етажната собственост.

В Решение № 37 от 11.03.2010 г. на ВКС по гр. д. № 528/2009 г., II г. о., ГК по реда на чл. 290 от ГПК е мотивирана позицията, че „терасата се окачествява като покрив не само когато стои над цялата постройка, но и тогава, когато покрива определена част от нея. Характерът на покрива не се изменя от използването му и като тераса, ако той е терасовиден, защото и в такъв случай запазва функциите си на покрив, която е главната, функция на този вид тераси. Щом като терасата обслужва като покрив останалите под нея обекти, тя е обща част, независимо от обстоятелството, че като площ се ползва от един или няколко собственика.”

След като покривът на сграда в режим на етажна собственост е част от конструкцията ѝ, а покривната тераса е част от него, според мен не следва да бъде споделена тезата, че основното предназначение на такава тераса, дори ако достъп до нея има само от един самостоятелен обект на същото ниво, води до извод, че такава тераса не е обща част по естеството си. Не е редно да се приеме, че в разглежданата хипотеза терасата не обслужва и друг самостоятелен обект, намиращ се под нея (а е възможно

според архитектурния проект – дори и други обекти на долния или долните етажи). Нещо повече – някои общи части изобщо не се „ползват” пряко от етажните собственици – като покривът и носещата конструкция на сградата, но са обслужващи и неделими части от сградата; не може да се смята, че тази част от фасадата, която е външна стена на самостоятелен обект, „принадлежи” на собственика му, след като единствено той има достъп до нея, образно казано през открито пространство или прозорец.

Двойственият характер на терасата – да съставлява обща част по естеството си в като покривна плоча на находящ се под нея самостоятелен обект, и заедно с това, съставлява по предназначение и открита тераса по смисъла на т. 59 § 5 ДР ЗУТ – открита, използваема площ, разположена върху помещения, поставя сериозни въпроси относно правния режим на използването ѝ.

Добре е се спомене, че делението на общите части на такива по естеството и по предназначението си не се приема единодушно от правната доктрина. Изказано е становище, че съществуват и особен вид общи части, които не могат да бъдат поставени нито към общите части по естеството си, нито към тези по предназначение.³

Становището, което поддържам, е че покривната тераса, както и покривът на сграда в режим на етажна собственост, представлява обща част по естеството си.⁴ Оттук следва логически изводът, че не е допустимо върху терасата да се придобие право на собственост, тъй като тя не е самостоятелен обект, включително и като обслужващ такъв в етажна собственост. Тази правна теза принципно е потвърдена и в Тълкувателно решение № 3 от 28.06.2017 г. на ВКС по тълк. д. № 3/2014 г., ОСГК, докладчик съдията Капка Юстиниянова, където се определя като нищожен договорът за прехвърляне на реално определени части от недвижим имот на основание чл. 26, ал. 2, предл. 1 ЗЗД - поради липса на предмет при правна невъзможност за обособяване на реално определена част от недвижим имот (сграда, жилище или други обекти), когато при сключване

³ Венедиков, П. Съсобственост. Правни въпроси. С., 2000, с. 59.

⁴ Същото приема и Велинов, Л. – „Етажна собственост. Правен режим”, С., 2003, с. 67.

на сделката съществува непреодолима правна пречка да бъде одобрен инвестиционен проект за обособяване на тази част.⁵

Трудност представлява правният статут на покривна тераса, която по документи е включена като елемент на самостоятелен обект.

Интерес представляват мотивите на Решение от 10.12.2013 г. на Административен съд - Добрич по адм. д. № 597/2013 г. , влязло в сила като необжалваемо на основание чл. 215, ал. 7 от ЗУТ. В основата на спора е бил въпросът дали разрешението за строеж за „Зимна градина” – частично застрояване на покривна тераса към апартамент, в границите на който по описанието в нотариален акт за собственост е включена площта на процесната тераса, е издадено законосъобразно. Административният съд е приел, че се касае не за нов строеж, а за преустройство в самостоятелен обект. Не е уважено становището, че терасата е част от покрива на сградата, който е обща част по см. на чл. 38 от ЗС, с основния аргумент, че може да се направи извода, че тази обща част е приобщена към самостоятелен обект , защото обратното би означавало оспорване на правото на собственост, удостоверено с нотариалния акт, който въпрос не може да бъде решен в рамките на административното производство.

В Решение № 20 от 11.01.2016 г по гр.д. № 738/2015 г на девети състав на Великотърновския районен съд е прието за допустимо покривната тераса да бъде призната за част от жилище, след като така е означена и в архитектурния проект. Аргументи съдът се е опитал да намери в двоякото предназначение на тази част от покривната конструкция, при което е станало своеобразно "разделяне" отнапред на вещноправния собственически режим (чл.38, ал.1 ЗС) при построяване на сградата (в режим на ЖСК), при който част от дебелината, представляваща горната повърхност на терасата, да бъде функционално и пространствено присъединена/приобщена за

⁵ Вж. също Георгиев, Ал., Практически проблеми на собствеността, С., 2009, с. 82.: „Общите части не могат да се делят. Те нямат самостоятелно юридическо съществуване и затова не могат да бъдат прехвърлени чрез сделка или да се придобият по давност.”

използване като тераса към самостоятелния обект, а долната повърхност, която е предмет на „пасивно ползване”, да остане с вещноправния режим на покрив.

Мотивите на този съдебен акт, който е влязъл в законна сила като необжалван, според мен са опит да се прави разширително и дори коригиращо тълкуване от правоприлагащия орган, под предлог, че: „Законът за собствеността със своята безнадежно остаряла и непълна правна уредба не дава изрично пояснение /уточнение/ за това какво е всъщност вещноправното положение на онази част от разделителната бетонна плоча между два етажа в жилищна сграда в режим на ЕС”. Законът наистина позволява след като вече е възникнал режим на ЕС, дадена част от сградата, която е обща, да се уговори да принадлежи само на лицата, собственици на обекти, реално обслужвани от нея (чл.38, ал.2 ЗС), но качеството „обща част” не може да бъде променено, дори всички собственици на самостоятелни обекти в сградата да са съгласни с това, ако се касае за обща част по тяхното естество. Тъй като това са обща част по естеството си не може да се вземе решение по чл. 38, ал. 2 ЗС за ползване само от някой от етажните собственици. Предназначението на покрива, част от който се явява терасата, като обща част с такъв статут не може да се промени и това е пречка същата да е обект на самостоятелно придобиване (Решение № 173 от 21.05.2009 г. на ВКС по гр. д. № 2562/2008 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Албена Бонева). В този смисъл в Тълкувателно решение № 34/15.08.1983 г. на ОСГК на ВС се казва, че обща част на сградата, не може да бъде обект на прехвърлителни сделки и съдебна делба, нито да се придобива с давностно владение. Единствено спрямо общите части по предназначение е допустимо да преминат в самостоятелна собственост на някои от собствениците или на трети лица, чрез правна сделка или по давност, след промяната на предназначението – вече да не обслужват всички собственици в етажната собственост. Както се посочва в Тълкувателно решение № 39 от 23.VI.1986 г. по гр. д. № 8/86 г., ОСГК,

общото събрание на етажната собственост е само орган за управлението и стопанисването на общите ѝ части, но то не може да се разпорежда с тези части. Затова решение на общото събрание, което изменя естеството на обща част, е извън рамките на компетентността му.

Законът все пак допуска промяна в предназначението на обща част по естеството си - със съгласието на всички собственици (за завземане на общи части), изразено с нотариална заверка на подписите (чл. 185, ал. 2, пр. 2 от ЗУТ). Това е прието например в Решение № 75 от 26.02.2010 г., по гр.д.№ 395/2009 г., ГК, II г.о., на ВКС, Решение № 178 от 2.02.2012 г. на ОС - Пловдив по в. гр. д. № 2176/2011 г., за което е отказано касационно обжалване с Определение № 388 от 21.05.2012 г. на ВКС по гр. д. № 345/2012 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Маргарита Соколова.

Трябва да се държи сметка, че неспазването точно на указаната в закона процедура – изявено съгласие на всички съсобственици на общите части в етажната собственост, при това дадено в писмена форма с нотариална заверка на подписите като форма за действителност, не би могло да се санира чрез вземане на решение на общото събрание или чрез нотариално заверена декларация от управителя на етажната собственост, че всички собственици на самостоятелни обекти са дали съгласието си. Разглежданата правна уредба има императивен характер.

Присъединяването на покривна тераса, която е обща част, трябва да се извърши при спазването и на друга кумулативна предпоставка – наличие на договори за прехвърляне на идеални части от общите части от страна на всички останали собственици на самостоятелни обекти, сключени в нотариална форма, които се вписват в имотния регистър. Следва издаване на разрешение за строеж за предвиденото преустройство, въз основа на което се прави и отбелязване в кадастъра.

Възможностите за ползване на покривна тераса, която не е включена в площта на самостоятелен обект, следва да се разглеждат на основата на управлението и ползването на общите части в сградите в режим на етажна собственост.

Съгласно чл. 11, ал. (1), т. 10, б. „б” от ЗУЕС, правомощие на общото събрание е възмездно (чрез наеман договор) или безвъзмездно ползване на общи части на сградата при спазване на нормите за пожарна и аварийна безопасност. Такова решение може да се вземе с обикновено мнозинство – повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на сградата. Тази хипотеза би създала единствено облигационно право на ползване в полза на собственик на покривна тераса – обща част, достъпът до която съгласно одобрените проекти е възможен единствено от прилежащия самостоятелен обект към нея. Необходимо е да се държи сметка, че тъй като това е действие на управление, максималният срок на предоставеното право не би трябвало да надвишава 3 години, по аргумент от чл. 229, ал. 2 от ЗЗД.

Друга е процедурата и правните последици при взето решение от общото събрание за учредяване на вещно право на ползване по смисъла на чл. 56 и сл. от ЗС. Вземането на решение за подготвителни действие за учредяването му, тъй като самото учредяване следва да се извърши по нотариален ред съгласно чл. 18 от ЗЗД, е предвидено като правомощие на общото събрание в чл. 11, ал. (1), т. 10, б. „г” от ЗУЕС. Става въпрос за разпоредително действие, поради което чл. 17, ал. (2), т. 1 от ЗУЕС изисква кворум от 100 процента от всички общи части в сградата - етажна собственост.⁶

Необходимо е да се подчертае, че в случая предоставянето на облигационно или вещно право на ползване ще се извърши върху реална част от общите части на сградата – покривната тераса. Това по никакъв начин няма да се отрази на собствеността върху общите части в сградата и няма да наруши тяхната неделимост, а правото на всеки от собствениците на самостоятелни обекти да ги ползват ще им бъде отнето единствено въз основа на даденото от тях съгласие по съответния ред.

⁶ Вж. мотивите на Решение № 7801 от 15.12.2014 г. на АдМС - София по адм. д. № 7550/2014 г.