

показва съвременната консумативна култура именно като „нестабилно поле, в което сигурните смисли са изгубени“. Статията предлага панорама едновременно на историите и на изследователските подходи към консумативната култура, а се опитва и да очертае сценарии за бъдещето на консумацията. Статиите, събрани в сборника, уплътняват изследователски именно това усещане за многообразие и несигурност, за изследователски предизвикателства и бели петна, които са в очакване на своите интерпретатори. Именно затова книга-

та си струва да се прочете от всеки, който е любопитен да мисли съвременните контексти, да ги мисли процесуално и да се опитва да ги анализира като констелация от стратегиите на властови актьори, глобални образи и тактики на „обикновени“ хора. Единственото, за което можем да съжаляваме, е, че книгата няма битие на български, защото това би насърчило развитието на изследователските усилия, фокусирани върху консумацията; а това, както се вижда от публикуваните в този сборник статии, би било изключително продуктивно.

Мила Минева

## ВМЕСТО РЕЦЕНЗИЯ

(Ставру, Ст. (съст.). *Предизвикай: Етажната собственост!* 2019, Сиела: София; *Предизвикай: Вещните права върху чужда вещ!* 2018)

Пиша този текст от благодарност. От благодарност към Стоян Ставру, който не само ми подарява книги от тематичната поредица „Предизвикай: Съдебната практика“<sup>1</sup>, но отделя време и да ме въведе лично в тяхната структура и основни моменти от съдържанието. Защото не съм юрист, нямам усещането и да съм клиент, търсещ конкретна юридическа помощ. Но пък темите „давност“, „етажна собственост“, „вещни права върху чужда вещ“ са теми от живота, т.е. засягат ни като хора, буквално в нишите на всекидневието, усещаме ги през порите си. И ако сме по-любопитни читатели, а аз, да си призная, съм, тези книги хвърлят светлина както върху бремето на социализма, така и върху усилията за настръпването на родната правна система към стандартите на една политическа общност, в която се сблъскват не малко правни традиции. Същевременно институтите във фокуса на сборниците се осветляват не само през текста на закони, а на съдебни решения, които, така поне ми се струва, понякога и специализирани юристи не могат или могат много трудно да обхванат. Причината е подпечатала цялата поредица – „290-ник“, членът от ГПК, който

едновременно вдигна летвата пред стихията на желанията за разглеждане на касационни жалби, но и в не малка степен разби илюзията, че работата на съдиите е подредена по етажите на непоклатима пирамида. Оказа се, че и да има пирамида, тя е като съхранените, на които липсват върховете им. Дали дори, или поне, не знам, но природата заобля върховете. А съдиите, постановили решения в духа на сегашната редакция на чл. 290, започнаха да приличат на герои от филми и книги, за които по-възрастните поколения са ни отрезвявали: не им се връзвайте, при тях има прецедентно право. В годините на младежкото си недоволство отвърщах: добре де, добре, нашето пък е „прецедено“. Е, сега – през призмата на тези сборници – стана видно, че прецедентно право има и при нас, и то в не малка степен, че съдиите го развиват, но и развинтват (както пише Ставру). И всичко това оправдава предговорите на томове, в които става дума за интерпретация, интерпретация не само в правото, а в литературата и във философията. Не се съмнявам, че в това поле, в което Ставру влага сили и страст, скоро ще изникнат нови плодове.

Тук обаче ще побързам да споделя за един неподозрян и неочакван ефект от сенсублизирането ми чрез последната засега книга от поредицата – *Предизвикателство: Вещните права върху чужда вещ!* Получих я на 15.02.2019 г., две седмици след като беше излязла. След още две седмици се озовах с впечатленията от нея в Германия. А там, ти да видиш! се оказа, че на 15.01. са се навършили точно 100 години от приемането на закон, регламентиращ „правото на строеж“, едно от вещните права върху чужда вещ. Провокиран от подозрението, че съдбата си играе с мен, отделих време да по-разпитам и да попрочета, има ли нещо различно в организацията и живота на този правен институт там, „в една от страните на правото“ и тук, „в правото на една от страните“.

Още в самото начало, човек може да научи, че в Австрия подобен закон има от 1912 г., но в Германия не просто се е появил през 1919 г., а след краха в Първата световна война. Хората били толкова обеднели, че станало непосилно да купуват земя, за да строят. Поради което църкви и фондации им протегнали ръка и започнали да им учредяват (прехвърлят) право на строеж. Сто години по-късно практиката е съхранена, функционираща добре. Страшно много сайтове предлагат сравнения между предимства и недостатъци, нагледни таблици за разходите в случай на покупка по единия или по другия начин.

Това менинемо връща въпроса като бумеранг: а при нас? В хоризонта на собствения си живот и в хоризонта на панелните квартали, рожба на социализма, си давам сметка, че в българската действителност огромно градско мнозинство е собственик на право на строеж, т.е. не е собственик на земята, върху която е жилището му. Онова, което не мога да установя директно, е как са стоели нещата преди социализма – съгласно правото и в живота. Има ли някаква традиция, сложила се с придобиването на държавна независимост преди 141 години? Като лайк не мога да открия в *Закон за имуществата, за собствеността и сервитутите*, живял между 1904 и 1951 г., какъвто и да било първообраз на право на строеж под формата на ограничено вещно право.

На следващото място излиза на преден

план принципна разлика, а не атмосферно влияние на политически климат. В Германия правото на строеж е ограничено във времето! Може да се разпростира до 99 години. Да, има начин за удължаването му, но не може да е вечно. В България не само юристи могат да схванат продуктивното напрежение между „приращение“ и „право на строеж“, намерило израз съответно чл. 92 и чл. 63 от ЗС. Ала темпоралният кондиционал „когато“... „след“, върху чиято логическа схема е стъпил текстът на чл. 65, веднага разкрива и неговата условност, възможността да има правна сила и неговата противоположност. Ако липсва установяване на срок върху правото на собственост върху постройка, това право е вечно. Излиза, че между двата вида право – на собственост върху земята и на собственост (само) върху постройка, разположена в тази земя – има не само равнопоставеност с оглед неприкосновеността, но и с оглед увековечаването им. Това, естествено, би трябвало да погаси безпокойството, че правото (само) на строеж, преобладаващо в социализма, може да изчезне, притежателят му – да го загуби. Но пък чертае хипотетичната възможност в много ситуации собственици (само) на земя да се окажат притежатели на „гола собственост“ от тук до края на света. Втеляващото позоваване на римско-то право едва ли ще помогне.

Друга любопитност в германската практика е лихвата, която се плаща на собственика на земята заради отстъпеното право на строеж. Да оставим настрана въпроса има ли начини за заместването ѝ. По-важното е, че я има и че е едно от основните положения при учредяването и продажбата на право на строеж. С това – фактът на съществуването ѝ, но и динамиката на развитието ѝ във времето – тя най-малкото постоянно напомня за йерархията във формите на двете форми собственост и за зависимостите помежду им. А купувачът на право на строеж се оказва едновременно с това и арендатор<sup>2</sup>. По-малката цена, която плаща, спестявайки си покупка на земята, се допълва от плащането на рента. Каква е стойността ѝ? Между 3 и 5% от цената на земята, годишно, покачваща се с времето, и всичко това е уговорено в нотариалния акт<sup>3</sup>. Освен това законово

му се пада задължение да застрахова постройката.

Допускам, че последният абзац потиска напирания въпрос от абзаца преди него. Какво се случва там, в Германия, със сградата, като изтече времето на правото на строеж. В България тя безвъзмездно преминава в полза на собственика на земята. Ако няма срок – нищо няма и да премине. Но ако срокът е неизбежен по смисъла и буквата на закона? В Германия собственикът на земята заплаща (по принцип) обезщетение на собственика на сградата, щом изтече правото му на строеж. Затова и възстановяването на погинала постройка, притежавана отделно от земята, е не право, а задължение! В крайна сметка в немския свят няма опасност от възникването на „поземлен стриптийз“. В българския никога не е късно собственикът на поземления имот да се окаже препасан като с чифте пищови, знае се на какво. В двата свята усещането за право на собственост в рамките на чужд поземлен имот е различно. Различно е и усещането за бремето, което понася собственикът на земята в хода на времето, в перспективата на бъдещето<sup>4</sup>.

Онова, което не бива да се пропуска, е името на немското право на строеж. За разлика от Австрия и Швейцария, в Германия то е „наследствено право на строеж“ (*Erbbaurecht*). Названието му изтъква едно от безспорните му качества, бихме казали предимство. На практика то радва три поколения и сякаш е разумна и достатъчна мяра на носталгията по родния дом в условията на живот през XX и XXI в. Което иде обаче да подсказва, че продажбата му на трето лице, макар да е възможна, не е така безусловна, както когато се наследява, дарява, отдава под наем. Същото се отнася и при желанието за ипотека; нужно е освен вписване в имотния регистър, но и съгласие на собственика на земята. Впрочем, във връзка с продажбата немският законодател е предвидил не само задължение в полза на собственика на земята, но и възможност за договаряне на предимство в полза на титуляра на правото на строеж в случай, че собственикът на земята реши да я продаде.

Фактически в Германия връзката между собственика на земята и собственика на

постройката, изградена върху чуждата земя, остава постоянно жива. При договарянето на отстъпването на правото на строеж се определя задължително и предназначението на сградата. Отклонението от него, както и неплащането на лихва за правото на строеж, влече последици. Става дума за т. нар. „минаване в обратно владение“ (*Heimfall*). Но тя е не само по-жива, но и по-добре контролирана. Благодарение на специалния регистър на правото на строеж, в който се записват нотариалните актове, с които то е било отстъпено.

Далеч по-ясно, отколкото в България, изглежда ситуацията с учредяването на право на строеж след като постройката е изградена. Защото в чл. 63 на ЗС (изр. 2) се казва: „Също така собственикът на земята може да прехвърли отделно от земята собствеността върху вече съществуващата постройка“, но без да се споменава изрично фразата „право на строеж“, затова и любителски форуми гъмжат от описания на случки или въпроси от рода: съществува ли собственост върху сграда при условия на две липси – липса на собственост върху земята, на която е изградена сградата, и липса на право на строеж, касаещо сградата. Силният и постоянен акцент върху ролята на собственика на земята в Германия спестява подобни въпроси. Защото няма как да се случи каквато и да е продажба на сграда, находяща се в неговия имот, без той да вземе отношение. Не че не можем да си представим ситуация, в която някой се навива да купи само сграда, но и без отстъпено право на строеж. Тогава обаче на злочастния купувач ще се наложи допълнително уговаряне на някакви права за преминаване през чужд имот.

Не знам дали някой някога се е опитал да развие теоретично обяснение, но понякога в публичното пространство се лансира версията за това как едно „разрешение за строеж“ можело да се трансформира в „право на строеж“. Първоначално имало право в полза на собственика на земята, което с изграждането на сградата на равнище груб строеж минавало в латентно състояние, инкорпорирало се в нея, а после – ако собственикът ѝ решал да я продаде – то някак си се събуждало автоматично под формата на право на строеж. Чудя се и не

мога да си обясня, как това е възможно, при положение, че разрешението за строеж се учредява от общината, а правото на строеж – от собственика на земята. Правата, дори основните, се учредяват, а не се намират в гората и по полето, нито падат като дъжд и сняг; също така не заспиват като гъсеници, за да се събудят пеперуди, или с целувки се превръщат от жаби в принцове. Не става само със спане, трябва и карар<sup>5</sup>.

Всичко споделено до тук са впечатления на любознателен неюрист, провокиран от сборник на Ставру, посветен на конкретен правен институт, и попаднал в обществена среда, чиято национална правна традиция третира същия правен институт по друг начин. За която му благодаря.

Но съм му задължен и като гражданин. Защото не просто като читател, а като гражданин понякога научавам от медиите или от пряк сблъсък с действителността, колко поземлени имоти са били обременени с ограничени вещни права зад гърба на собствениците на земята. В хода на приватизацията. При това, чак не е за вярване, благодарение на действия на държавни органи или на свързани с тях търговски дружества. Пред очите ми е ситуация с училищен двор, публична държавна собственост (защото е професионална гимназия, т.е. нещо като техникум), чиито права за управление са в полза на МОН. Абсолютно безпардонно, търговско дружество на друго министерство, в случая на МО, е продало сграда, за която никога не е било учредявано право на строеж от страна на собственика на земята. Нещо повече, променило е предназначението ѝ, пак без да иска съгласие на собственика на земята. Накрая, осъществило е продажбата, без да предложи сградата първоначално на собственика на земята, за което ЗС изрично го задължава. Новият собственик я ипотекира и продава отново зад гърба на МОН. Поредната криворазбрана равнопоставеност, рожба на социализма.

Опитах се да разкажа това на домакинните си в Германия. Те пък опитаха от своя страна, но не ме разбраха. Дори ми подхвърлиха, че си измислям. Не можеха да допуснат, че би се осъществила подобна сделка, в която страни-

те ще се договарят за сграда в чужд имот, без собственикът на земята да научи каквото и да било.

Натъжих се и съвсем ми докривя. И понеже ни е свойствено, когато се чувстваме неловко, и да понечим да попресилим нещата, добавих: Абе, вие не можете да си представите, ама това става и върху имот публична държавна собственост. За която българският законодател в специален закон се е погрижил да напише: „Имотите и вещите – **публична държавна собственост, не може** да се отчуждават, **да се обременяват с вещни права**, както и да се придобиват по давност“ (ЗС, чл. 7, ал. 1, редакция 1996 г.). Тук нишката се скъса. Домакините ми се ошашавиха и за да предотвратят по-нататъшните ми терзания ми посочиха цитат от официално становище на Будагата: За сметка на това във Федералната република не съществува „правен институт на публична собственост върху земята“ (*Ein Rechtsinstitut des „öffentlichen Grundeigentums“ gibt es dagegen nicht*). Горките, живи да ги оплачеш.

Решението е с други средства, но и в контекста на друга правна култура. Ако при нас, в България, макар да има имоти публична държавна собственост, за които на хартия е забранено обременяване с вещни права, но в живота то се случва, а после сме изненадани, то при тях, в Германия, където няма поземлени имоти публична държавна собственост и само предназначението им може да е за публични нужди, това е напълно достатъчно, за да се реши – по волята на собственика на земята – дали да се учреди и при какви условия, или да не се допусне право на строеж. Най-малкото изненадани няма.

Стилиян Йотов

1 В случая Ставру, Ст. (съст.). *Предизвикай: Етажната собственост!* (2019), Сиела: София; *Предизвикай: Вещните права върху чужда земя!* (2018), Сиела: София. Според съставителя „Поредницата „Предизвикай: Съдебната практика!“ стартира през 2018 г. и включва два вида сборници със съдебна практика: годишни сборници („годишни-

- ци“) и тематични сборници („тематичници“). И двата вида представят актове (решения и определения) на ВКС, постановени по реда на чл. 290 ГПК. Това е и причината да бъдат обозначавани и като „290-ници“ („двеста-и-деветдесетници“). Конкретно посочените по-горе сборници са от типа „тематичници“.
- 2 Друг е въпросът, че след 1947 г. самото арендоване е изключено официално като възможност.
  - 3 След 1994 г. отпада презаверяването на нотариалния акт във връзка с измененията на лихвата.
  - 4 Асиметрията е заложена още в *Гражданския законник* (BGB). На първо четене – от една чисто физическа гледна точка – се прави разлика между „здраво“ и „временно“ свързани към земята или към сградата вещи. Ала при по-внимателно вглеждане се вижда не само, че думата за временно е „преходно“, но и че тя е съчетана с „цел“, т.е. смисълът на временното свързване не е

- чисто физически, а телеологически, подчинен изцяло на целта. Субективният аспект има предимство пред обективния при определяне битието на вещта. На всичко отгоре названието на § 95, който в българския превод (на Ал. Кожухаров) е „временно свързване“, в оригинала е „само [с] преходна цел“ (което, впрочем, се вижда в текста на самия параграф). А следващото изречение е решаващо: „Същото важи и за сграда или друга постройка, свързана с недвижимия имот от правоимащия в упражнение на право върху чужд недвижим имот“. Излиза така, че строителството от страна на собственика на земята води до „здраво свързване“, а такова от страна на собственика на сграда в чужд имот е – по дефиниция – „само с преходна цел“. Юридическата здравина на свързването изобщо не е въпрос на строителен материал. Важното е, кой строи.
- 5 Решение – на турски, но и в родопски диалекти.

## РЕКЛАМНИЯТ СЛОГАН – КОМПЛЕКСЕН ФЕНОМЕН В ЕДИН КРАТЪК ЖАНР

(Фъркова, Г. *Езикът на рекламния слоган.*

*Немско-български паралели.* 2018. София: ФънТези.

Рецензенти: Ренета Килева-Стаменова и Николай Михайлов)

Едва ли има друго явление като рекламата, което в толкова висока степен да заслужава епитета „вездесъщ“ и което да присъства така устойчиво във всекидневието ни, независимо от субективното ни отношение и моментните ни потребности. Дали ще се възхитим на креативността и виртуозността на създателите на рекламен текст или с досада ще сменим телевизионния канал в рекламната пауза, дали ще открием неподозирани за себе си потребности или ще се надсмеем над внушението и над навивната вяра в изключителния ефект на рекламирания продукт, преживяната реклама остава следи както в съзнанието ни като индивиди и

като членове на общност, така и като добавена стойност на рекламирания продукт за производителя му. И макар да се развива и променя, рекламата продължава да е обект на най-противоречиви (обективни и субективни) анализи и оценки. Отношението към нея се люшка между различни полюси – от оценката ѝ като виртуозно изкуство през интерпретацията като манипулационен механизъм до дефинирането ѝ като легитимна търговска маркетингова технология. Всички тези интерпретации имат своите основания, които водят до различни ракурси при изследване на явлението. Забележителното в случая е, че при комплекс-