

СТЕНОГРАФСКИ ДНЕВНИЦИ

НА

XXIII-ТО ОБИКНОВЕНО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

II РЕДОВНА СЕСИЯ

Брой 14

София, сбота, 3 декемврий

1932 г.

17. заседание

Четвъртъкъ, 1 декемврий 1932 година

(Открито отъ председателя А. Малиновъ въ 16 ч. и 15 м.)

СЪДЪРЖАНИЕ:

	Стр.		Стр.
Отпуски, разрешени на народни представители . . .	373	представители П. Дековъ и д-ръ А. Бояджиевъ) (Съобщение)	373
Заявление отъ народния представителъ Петъръ Гаговъ, съ което съобщава, че преминава къмъ парламентарната група на Демократическия сговоръ съ председателъ Александъръ Цанковъ. (Съобщение)	373	2) за разрешаване на Русенската градска община да сключи заемъ. (Трето четене)	373
Законопроекти:		3) за подпомагане оризопроизводството въ България. (Трето четене)	373
1) за допълнение чл. 323 отъ закона за задълженията и договоритъ. (Предложение на народнитъ		4) за етажната собственостъ. (Първо четене — разискване)	373
		Дневенъ редъ за следващото заседание	391

Председателъ: (Звъни) Понеже има нужното число народни представители, обявявамъ заседанието за открито.

(Отъ заседанието отсъствуватъ следнитъ г. г. народни представители: Апостоловъ Драгомиръ, Бешковъ д-ръ Иванъ, Бончевъ Тодоръ, Бояджиевъ Асенъ, Бояджиевъ Стефанъ, Василевъ Йото, Гаговъ Петъръ, х. Галибовъ Юсеинъ, Георгиевъ Стойчо, Димитровъ д-ръ Георги М., Доброволски Стефанъ, Запряновъ Петко, Костовъ Георги, Кръстевъ Гето, Лоловъ Господинъ, Маринчевъ Георги, Маргуловъ Алекси, Мечкарски Тончо, Наумовъ Александъръ, Неновъ Атанасъ, Орозовъ Александъръ, Петковъ Борисъ, х. Петковъ х. Георги, Петковъ Петко, Петковъ Стефанъ, Петровъ Никола, Рангеловъ Раденко, Родевъ Христо, Русиновъ Костадинъ, Савовъ Сава, Сакъзоръ Янко, Синигерски Младенъ, Станковъ Владимиръ, Тотевъ Деню, Фенерковъ Петъръ, Филиповъ Стоянъ, Христовъ Христо, Цанковъ Александъръ и п. Цвѣтковъ Кръстю)

Председателството е разрешило следнитъ отпуски.

По единъ день на следнитъ г. г. народни представители:

Младенъ Синигерски;

Съби Димитровъ;

Борисъ Докумовъ;

Георги Калъповъ и

Цвѣтко Таслаковъ.

По два дена на следнитъ г. г. народни представители:

Георги Костовъ;

Тодоръ Якимовъ;

Д-ръ Георги М. Димитровъ и

Драгомиръ Апостоловъ.

Съобщавамъ на Народното събрание, че народниятъ представителъ г. Петъръ Гаговъ, досега членъ на парламентарната група на Демократическия сговоръ, крило Ляпчевъ, е подалъ заявление, съ което съобщава, че преминава къмъ парламентарната група на Демократическия сговоръ съ председателъ Александъръ Цанковъ.

Въ бюрото е постъпило законодателно предложение отъ народнитъ представители г. Петко Дековъ и г. д-ръ Атанасъ Бояджиевъ за допълнение на чл. 323 отъ закона за задълженията и договоритъ.

Това предложение е подписано отъ нужното число народни представители, ще се отпечати, ще се разладе на г. г. народнитъ представители и ще се постави на дневенъ редъ.

Минаваме къмъ първата точка отъ дневния редъ — трето четене законопроекта за разрешаване на Русенската градска община да сключи заемъ.

Моля г. секретаря да прочете законопроекта.

Секретаръ Ж. Желябовъ (р): (Прочита законопроекта изцѣло безъ измѣнение)

Председателъ: Моля ония г. г. народни представители, които приематъ на трето четене законопроекта за разрешаване на Русенската градска община да сключи заемъ така, както се прочете отъ г. секретаря, да вдигнатъ рѣка. Мнозинство, Събранието приема. (Вж. прил. Т. II, № 4)

Минаваме къмъ втората точка отъ дневния редъ — трето четене законопроекта за подпомагане оризопроизводството въ България.

Моля г. докладчика да прочете законопроекта.

Докладчикъ Е. Поповъ (з): (Прочита законопроекта изцѣло, заедно съ поправкитъ и прибавкитъ, приети на второ четене)

Председателъ: Моля ония г. г. народни представители, които приематъ на трето четене законопроекта за подпомагане оризопроизводството въ България тъй, както се прочете отъ г. докладчика, да вдигнатъ рѣка. Мнозинство, Събранието приема. (Вж. прил. Т. II, № 5)

Пристъпваме към трета точка на дневния ред — първо четене законопроекта за етажната собственост. Моля секретаря г. Жеко Желябов да го прочете.

Секретарь Ж. Желябов (р): (Прочита законопроекта изцяло, заедно с мотивите към него — вж. прил. Т. I, № 5).

Председателят: Има думата народният представител г. Цвѣтко Бобошевски.

Ц. Бобошевски (д. сг): Г. г. народни представители! Нашата парламентарна група смята, че законопроектът за етажната собственост, който ни е представил г. министърът на правосъдието, е навременен и полезен, защото отговаря на една действително нагряла обществена нужда.

Както е казано и въ мотивите на законопроекта, въ тази нова форма на собственост има пласирани 2—3 милиарда лева. Следователно, този родъ собственост представлява една значителна част от нашето народно богатство.

Тя не е нищо ново. Тя съществува и по нашия законъ за имуществата, собствеността и сервитутите, както е споменато въ мотивите, само че въ късите и непълни текстове на чл. чл. 125, 126 и последващите е поставен принципът за етажната собственост и разпределение на общите и частни разходи по поддържането. Тамъ е поставен принципът, че е позволено едно здание, което се състои от няколко ката, както е казано, да принадлежи, на няколко души, по етаж. Следователно, принципът, че катове или етажите въ едно здание могат да бъдат собственост на няколко души, е възпретъ от нашия законодател, само че поради много рядките случаи, въ които се е проявявал този начинъ на собственост — по наследство — не е изчерпана материята.

Напоследък, предъ видъ на голѣмото развитие на тая форма на собственост, животът наложи да бъде тя регламентирана по законодателен редъ. Не че не е могло въз основа на съществуващото законоположение, което я признава, устройството ѝ и регламентирането ѝ да бъде допълнено чрезъ доктрината на юриспруденцията, и да могат да бъдат разрешавани многобройните спорове, които биха възникнали между съсобствениците и обществото, или между отделните съсобственици и трети лица или пък между съсобствениците и държавата. Но това ще представлява затруднения при различните случаи за съдилищата.

Въ Франция тая собственост е нормално явление. Тамъ тя съществува отъ преди стотици години, още отъ 16-то столѣтие, първоначално въ известни градове, които поради своето географическо положение не съ могли да се разрастватъ нашир, а е трѣбвало да се разрастватъ нагоре. Днесъ Гренобълъ, Лионъ, Ренъ — тези градове съ построени на началата на тази собственост. Това нищо отговаря и на духа на франския народъ, който е народъ на спестовността, и привърженикъ на собствения домъ, както и ние, който чрезъ този начинъ на застрояване е искал да поощри спестовността и да направи покритата собственост достояние на всички кесии, както французите казватъ. Етажната собственост е достояние и за по-бедните хора, за интелигенцията, за чиновничеството, за пенсионерите, за онези, които не съ въ състояние да си купятъ въ града единъ скъпъ теренъ и да го застроятъ самостоятелно, но съ помощта на кооперацията на няколко души могат да използватъ всички тия преимущества, които кооперативният строежъ дава, за да могат да станатъ и тѣ собственици.

Следователно, създаването на едни законоположения, които изчистватъ всичките конфликти между съсобствениците, увеличава стойността на този родъ имоти и по тая начинъ косвено поощрява придобиването на тая недвижима собственост, да може и от провинцията нѣкой да дойде да стане собственикъ въ София, да може и нѣкой по беденъ човѣкъ да се слобие съ покривъ. Етажната собственост отговаря въ това отношение и на нашия националенъ духъ, който кара всеки отъ насъ да иска да стане собственикъ. Въ това отношение има една прилика между насъ и французкия народъ, който е единъ отъ най-спестовните, когато други народи, предъ видъ на възможни теоритически спорове и неудобства на етажната собственост, не само че не я възприематъ въ своите законодателства, но изрично я отричатъ, изрично я запрещаватъ, както е случаятъ съ германския граждански законъ, където има изриченъ текстъ, че не се позволява хоризонталната собственост, предъ видъ на това, че не

знаятъ какви възможни трудности и конфликти могат да се появятъ при нейното практикуване.

Закъсняването, г-да, на тая законопроектъ — защото тая строежъ почна така масово отъ 10—12 години — не е, споредъ менъ, една грѣшка; напротивъ, една полза сме извѣкли отъ това закъсняване, защото сме могли досега да наблюдаваме всичко онова, което може да се прояви като недостатъкъ на етажната собственост, да се видятъ всички възможни случаи на спорове и сега да се изчерпятъ, да се ликвидиратъ въ единъ законопроектъ. И упрѣкътъ, който ни се прави отъ нѣкои — „Защо вие, които бѣхте толкова години на власт, не внесохте тая законопроектъ“ — азъ мисля, че е неоснователенъ. Не е възможно да се предвидятъ всички случаи на спорове между съсобствениците — това не може да стори и най-предвидливиятъ законодател — но поне да изчерпишъ най-важните, най-типичните, най-характерните случаи на възможни спорове, да бъдатъ уяснени и по тая начинъ да избавимъ и доктрината, и юриспруденцията отъ създаването на практики, съ които да се допълнятъ онези празнини, за които азъ ви говорихъ. Не че съ практика е невъзможно. Французите опериратъ само съ два текста, но съ изградили една монументална практика, съ която съ разрешили всички възможни случаи на спорове по единъ много задоволителенъ начинъ.

Ето защо, г-да, азъ намирамъ, че невнасянето досега на подобенъ законопроектъ не може да бъде упрѣкъ, а е само отъ полза, защото, следъ като сме наблюдавали проявите на тая родъ собственост, сега съ този законопроектъ ще можемъ да ги регламентираме.

Азъ намирамъ, г-да, че г. министърътъ на правосъдието е направилъ една грѣшка, като излиза съ отделенъ законопроектъ. Въместо да излезе съ отделенъ законопроектъ, съдържащъ толкова постановления, по-хубаво щѣше да направи, ако бѣше разработилъ тази материя и като единъ анексъ я вмѣкнѣше въ закона за имуществата, собствеността и сервитутите, където тя има своето естествено мѣсто. Може би ще се каже, че предъ видъ на многото постановления, които ще трѣбва да се прибавятъ къмъ закона за имуществата, собствеността и сервитутите, ще стане едно обременяване на закона. Това, обаче, не може да бъде аргументъ. Предъ видъ важността на материята, можехте да създадете и една специална глава въ закона за имуществата, собствеността и сервитутите, въ която да разработите непълните и недостатъчни постановления на чл. чл. 125 и 126 отъ казания законъ, въместо да излизате съ отделенъ законопроектъ. Това е една лоша и нецелесобразна практика. Защото единъ денъ, когато ще има ново издаване на гражданските закони, тази чисто гражданска материя ще трѣбва да бъде отделена въ единъ допълнителенъ законъ, което не бива да става. По-логично, по-правилно, по-смислено и разумно бѣше тази материя да отиде къмъ чл. чл. 125 и 126 отъ закона за имуществата, собствеността и сервитутите, макаръ и съ нѣкои технически неудобства по отношение на номенклатурата — щѣха да станатъ нѣкои размѣствания на текстовете, но това не е голѣмо неудобство.

По съдържание, г-да, азъ ви казахъ отъ началото, че намирамъ законопроекта за издържанъ и пълненъ — единъ законопроектъ, съ който ни се дава възможностъ да докажемъ, че когато народното представителство е сезирано съ единъ добъръ законопроектъ, ние не можемъ, освенъ да приобщимъ и нашите усилия за неговото гласуване. Ако въ комисията се натъкнемъ на нѣкои непълноти, на нѣкои несъобразности, тѣ ще бъдатъ коригирани, но сега, когато го разглеждаме по принципъ, ние заявяваме, че той е издържанъ и ще получи нашето одобрение.

Най-важното, така да се каже, изходната точка, отъ която като послѣствие идатъ всички останали постановления е да се определятъ юридическата структура, както се казва, юридическата природа на това право на собственост, което, както казахъ, не е ново, съществува по нашия законъ за имуществата, собствеността и сервитутите. Споредъ моето скромно мнение, юридическата природа на това право на собственост е правилно определена. Законопроектътъ намира, че тукъ ние сме въ присѣствието на едно тѣхно право, на едно съединено право, на едно реално право въ юридическия смисълъ на думата, раздѣлено на две: на едно ефективно реално право, въ техническия смисълъ на думата „реално“, и на едно допълнително, идеално реално право. Защото вещното право, както ви е известно, въ различие отъ личното право, е едно реално право, както се нарича. Тукъ азъ употребявамъ думата „реално“ въ смисълъ на технически реално право, съ онзи именно елементъ, който прави реалното право абсолютно, титулярътъ му да разполага съ

него по единъ най-абсолютенъ начинъ, да го прехвърля, да го ипотекира, или пъкъ да го разрушава. Този принципъ е възприетъ отъ законопроекта, съ онѣзи ограничения, съ онѣзи изисквания, които естеството на общежитието налага. То е, че вамъ се позволява да прехвърляте вашето вещно право, стига само да получите одобрението на вашитѣ съсобственици. Това е много естествено, защото кооперациитѣ или съсобственитѣ домове се правятъ въ много случаи и съ огледъ на личнитѣ качества на онѣзи, които съставляватъ кооперацията или съсобствеността. И ако вие искате да прехвърлите това ваше право — и това е основното положение въ цѣлия законопроектъ, защото по-рано това не бѣше разрешено, не се говореше нито за прехвърляне, нито за ипотекиране, нито за плащане данъчнитѣ тежести — това е разрешено, но като последна отъ основния принципъ. И въ това отношение законопроектътъ, като приема, че съсобственитѣ по отношение на своя етажъ или на частъ отъ етажъ е пъленъ собственикъ, съ онѣзи ограничения, които сѫ напълно съвмѣстими съ характера на общежитието, е правилно разрешилъ въпроса.

Къмъ тая технически реална частъ на неговата собственостъ по отношение етажъ има и друга една собственостъ — тя е вече нереална, тя е идеална, тя е допълнителна, тя следва първата, тя не може да се дѣли и не може да се продава. Тая нереална собственостъ е именно по отношение общитѣ части — по отношение терена, по отношение основитѣ, по отношение общитѣ външни стени, по отношение покрива и по отношение всичкитѣ други съоръжения, които съставляватъ общата частъ. По отношение тия части има вече едно идеално право, което е подчинено на една, не бихъ казалъ вѣчна нераздѣлност, но е подчинено на една неопредѣленост, въ зависимостъ отъ съществуването на общежитието, на съсобствеността, въобще на самия имотъ. Но докато това общежитие, тази съсобственостъ съществува, по отношение тия части съсобственитѣ или собственикътъ на етажъ има само едно идеално право; той не може да разполага съ него, той може само да го продава реално и само когато се свърши тази съсобственостъ той може да разполага по отношение стойността на продаденитѣ материали и на терена и да получи своята квота. Но той не може да разполага съ нея, както може да разполага съ своята пълна собственостъ по отношение етажъ.

Това ограничение, за което азъ ви говорихъ, г-да, и което има своята смисълъ въ това, че качеството на съсобственитѣ се добива съ огледъ на личността, *intuitu personae* — е много естествено. И онова възражение, което сте получили отъ нѣкои съсобственици, които сѫ подали петиция до Народното събрание и които искатъ да бѣде то премахнато, азъ не мога да го одобря, поради следния мотивъ. На нѣколко души, които, съ огледъ на това, че се разбиратъ, че иматъ нѣщо общо въ духовно отношение, какъ можете да имъ наложите, когато единъ продаде своята частъ, да влѣзе въ съсобствеността другъ съсобственикъ, който нѣма нищо общо съ тѣхъ по манталитетъ, по схващания, по занятие? Ако нѣколко художници или нѣколко артисти сѫ направятъ една обща съсобствена сграда съ своитѣ етажи, какъ ще позволите на единъ отъ тѣхъ да продаде своя пай, своята частъ на нѣкой, който нѣма нищо общо съ тѣхната професия — да я продаде, да кажемъ, на нѣкой касанинъ или другъ, който ще дойде тамъ и ще внесе дисхармония въ тѣхното общежитие? Това е, г-да, недопустимо, защото при преимуществата, които има всѣки единъ по-слабъ икономически да се снабди съ своя собствена частъ отъ единъ общъ имотъ, той ще трѣбва да претърпи известни ограничения, които той ще трѣбва предварително да знае. Но на тѣзи именно неудобства трѣбва да се отговори съ законопроекта. И азъ смѣтамъ, че тоя законопроектъ е направенъ само за случаитѣ, когато въ основателния, въ конститутивния договоръ не сѫ предвидени всички възможности. Странитѣ сѫ свободни, стига само да не нарушаватъ норми отъ обществения порядъкъ или да не отиватъ противъ добритѣ нрави, да разполагатъ по единъ абсолютенъ начинъ и да направятъ нѣкои изключения отъ тѣзи постановления. Това ограничение не е отъ публиченъ редъ, не е отъ такъвъ характеръ, че то да не може да бѣде премахнато отъ частнитѣ постановления въ конститутивния актъ. Собственицитѣ сѫ напълно господари и могатъ да го избѣгнатъ. То ще се прилага въ тия случаи, когато въ учредителния актъ не е постановено противното. Законътъ има смисълъ само за случаитѣ, когато въ учредителния актъ не сѫ изчерпани отношенията между съсобственицитѣ, между съсобственицитѣ и общежитието и между първитѣ и обществото, държавата или общежитието, обществото и държавата.

Това постановление въ закона е само да попълни една празнота въ договоритѣ.

Всички други постановления въ законопроекта сѫ като една последица на тия общи положения, които сѫ изброени въ първата глава за прехвърлянето, за ипотекирането, за данъцитѣ, за тежеститѣ, правата и задълженията.

Има работи, които отговарятъ не само на този основенъ принципъ, но отговарятъ и на една правда, г-да. Напр., въпросътъ за субсидиарната отговорностъ на съсобствеността по отношение на ипотекарнитѣ вземания. Когато една ипотека не се погашава по вината на нѣкой само отъ съсобственицитѣ, нито е редно, нито е справедливо, нито е законно само за това, че единъ или двама отъ съсобственицитѣ не изпълняватъ своитѣ задължения и не внасятъ своитѣ вноски периодически, да дойде ипотекарниятъ кредиторъ и да иска продаването на публиченъ търгъ на цѣлия имотъ. Справедливото и законното е да се обърне преди всичко къмъ онзи отъ тѣхъ, който е неизправенъ. И ако получената отъ продажбата на неговия етажъ или частъ отъ етажъ сума не е достатъчна да удовлетвори ипотекарния вискатель, то тогава субсидиарно последниятъ да се обърне къмъ цѣлия имотъ.

Ето защо, г-да, страхътъ, който чухъ отъ нѣкои, че продаването на тази субсидиарна отговорностъ на съсобствеността, на цѣлия имотъ, ще ограничи кредита, е неоснователенъ, защото ипотеката ще бѣде действително направена отъ името на всички и за смѣтка на цѣлия имотъ, но отговорноститѣ ще бѣдатъ установявани по тоя начинъ. А то може да се установи съ договоритѣ, съ разпискитѣ и съ онѣзи отношения, които тѣ самитѣ ще установятъ въ своя договоръ. Като друга последица на това е, че всѣки единъ отъ съсобственицитѣ ще има своя отдѣлна данъчна партия, всѣки да знае за своитѣ данъци, за своитѣ такси, какво има да дѣлжи и къмъ него да се обръщатъ държавата, общината и пр.

Това е, г-да, въ връзка съ общитѣ положения. Другитѣ глави съ единъ голѣми подробности сѫ отишли до крайностъ да предвидятъ всички почти по-главни случаи, които животътъ налага, като, напр., случаитѣ съ регулациитѣ и други; всичко това е разработено по единъ детайленъ начинъ. Докато въ досегашнитѣ законодателни положения, които цитирахъ, е казано само *gross modo* въ тежестъ на кого лежатъ общитѣ разности по отношение на общата частъ и онѣзи за частитѣ, тукъ въ законопроекта това е направено съ всичкитѣ подробности и човѣшки възможни предложения, които, както ви казахъ, животътъ и съдебната практика сѫ създали. Нѣма защо, г-да, да влизамъ въ анализъ на всичкитѣ тѣзи разпореджения, които се изразяватъ въ главата за задълженията и правата на всички, въ главата за задълженията по отношение на трети лица, за управлението на съсобствеността или какъ се урежда то, кои сѫ юридическитѣ представители, кой разрешава спороветѣ отъ различно естество — това сѫ подробности, г-да, които въ комисията могатъ да бѣдатъ обектъ на разисквания, но не тукъ, въ пленума, където само по принципъ трѣбва да се изкажемъ, дали основата на законопроекта е правилна, дали тя отговаря на здравитѣ правни понятия, а другото, което би се явило като една нецелесъобразностъ, то може да бѣде изправено тамъ.

Преди да свърша, г. г. народни представители, азъ смѣтамъ за дългъ да кажа, че въ единъ отъ членоветѣ на последната глава — „Допълнителни разпоредби“ — следъ като се постановява принципътъ за задължителната трансформация на сегашната кооперативна собственостъ, която става въз основа на закона за кооперативнитѣ сдружения, който много не намѣсто постановява и този начинъ — строежа на жилища въ областта на кооперативнитѣ сдружения, защото тѣ, поради своето естество, иматъ малко по-други задачи, въ единъ отъ членоветѣ, казвамъ, на последната глава е предвиденъ и този случай за улесняване, построяването на жилища. Това не бива да се приеме и правилно въ единъ отъ следващитѣ членове е казано, че когато общото събрание на съсобственицитѣ сѫ болшинство, представляващо $\frac{3}{4}$ отъ стойността на зданието, пожелае да остане досегашната форма на кооперативната собственостъ, да не могатъ да станатъ тѣзи прехвърляния, тѣзи изключения, ипотекирания — тѣ сѫ властни да го направятъ. Въ това отношение императивниятъ чл. 67 се коригира съ едно изключение, което, споредъ моето схващане, е напълно целесъобразно. Азъ не вѣрвамъ, г-да, че ще се намѣрятъ мнозина, които да пожелаятъ да запазятъ тази форма на собственостъ, защото това е едно общо желание. Законопроектътъ отговаря на единъ общъ повикъ: да могатъ хората да бѣдатъ малко по-свободни, съ по-развѣзани ръце, да нѣматъ едно право на собственостъ имобилизирано, неподвижно, но да иматъ една соб-

ственост по-подвижна, съ която да могат по-свободно да разполагат, стига само съ това разполагане да не се увреждат онѝзи общи интереси, за които говорихъ, и да станатъ работи отъ естество да попрѣчатъ на общежитието или да направятъ нѣкои вреди на общия имотъ.

А. Ляпчевъ (д. сг): (Казва нѣщо)

Ц. Бобошевски (д. сг): Обратна сила тоя законъ не може да има и по други мотиви — г. Ляпчевъ ме подсѣща — защото той е единъ материаленъ законъ; само процесуалнитѣ закони само онѝзи закони, съ които се уреждатъ известни форми, могатъ да бждатъ съ обратна сила. А тоя законъ е рѣг excellence материаленъ законъ и той може да има сила само за въ бждеще. Но въпрѣки това нормално, логично схващане за неговата неретроактивност, има едно последващо постановление, въ което изрично е казано, че когато болшинството тритѣ четвѣрти отъ кооператоритѣ пожелаятъ да не трансформиратъ своята кооперативна собственостъ въ етажна, това могатъ да направятъ — това е тѣхна воля.

По всички тѣзи съображения нашата парламентарна група, на Демократическия сговоръ, ще гласува по принципъ за законопроекта, а въ комисията съ общи усилия да се направятъ нужнитѣ ретуши. защото законопроектътъ, като всѣко човѣшко дѣло, има нѣкои опущения и несъобразности които ще трѣбва да се поправятъ. (Ржкоплѣскания отъ сговориститѣ)

Председателъ: Има думата народниятъ представителъ г. Стефанъ Поповъ.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Г. председателю! Г. Томчевъ пожела да говори преди мене, понеже имамъ работа къмъ 6 часа. Азъ съмъ съгласенъ да направимъ смѣна.

Председателъ: Добре, щомъ е по взаимно съгласие.

Има думата народниятъ представителъ г. Ангелъ Томчевъ.

А. Томчевъ (д. сг): (Отъ трибуната) Г. г. народни представители! Сложениятъ на разискване законопроектъ е много навремененъ и трѣбва да се признае, че той доста сполучливо се е справилъ съ материята, която урежда. Той бѣше една необходимостъ, като едно допълнение на досега съществуващия законъ за имуществата, собствеността и сервитутитѣ, който сме заели отъ италианския законъ, както и разискваниятъ законопроектъ е взетъ отъ тамъ. Въпрѣки това, трѣбва да признаемъ, законопроектътъ има постановления, които трѣбва да бждатъ измѣнени; има неясности и празноти, които трѣбва да бждатъ допълнени.

Така, споредъ чл. 23, въ свръзка съ чл. 24, когато единъ собственикъ иска да прехвърли своята собственостъ на трето лице, което не е членъ въ тази собственостъ, необходимо е да се вземе съгласието на болшинството отъ съсобственицитѣ. Дотукъ добре. Но по-нататѣкъ, въ чл. 24 е казано, че всѣки отъ съсобственицитѣ по реда, предвиденъ въ закона за задълженията и договоритѣ, има правото на изкупуване. Г. г. народни представители! Това е една несъобразностъ, която не отговаря нито на справедливостта, нито пъкъ е необходима. Законътъ за задълженията и договоритѣ предвижда, че известни лица, пакъ посочени отъ този законъ, иматъ право, следъ като е станала продажбата на недвижимъ имотъ, въ продължение на два месеца да искатъ изкупуването му при същитѣ условия, при които купувачътъ е вземалъ имота. Този срокъ отъ 2 месеца е предвиденъ, за да се даде възможностъ на тѣзи лица, на които законътъ дава право да изкупятъ продадения недвижимъ имотъ, да узнаятъ за станалата продажба. Само така се оправдава този срокъ отъ 2 месеца. Тукъ случаятъ не е такъвъ. Защо? Защото въ законопроекта е казано: когато съсобственикътъ иска да прехвърли на трето лице своята собственостъ, той е длъженъ да съобщи това на управлението на собствеността, което пъкъ свиква на общо събрание съсобственицитѣ съ покана, въ дневния редъ на който се обозначава целта на тѣхното събрание. Така че всички съсобственици, още когато започне заседанието на общото събрание, ще знаятъ, че се иска продажба на трето лице. Като така, това съображение на законодателя въ закона за задълженията и договоритѣ, да се даде възможностъ на правомощитѣ да узнаятъ за продажбата, тукъ не е налице. Тогава защо ще даваме този срокъ? Не е справедливо. Защо? Защото лицето, което ще изкупи имота, което ще се труди да внесе сумата, се поставя въ едно много неизгодно положение. Преди всичко, то ще бжде

подъ гнетъ и въ продължение на два месеца нѣма да може да използва рационално имота. Освенъ това, купувачътъ може да бжде поставенъ въ известно, така да се каже, положение на натискъ, на изнуда. Може нѣкой съ съсобственицитѣ съзрѣлъ, че за купувача е много необходимо това, което той купува, да се опита да го изнули. Тогазъ какъ ще можемъ да оправдаемъ това положение? Ето защо азъ ще моля този членъ да се измѣни, като се каже, че съсобственикътъ има право да иска изкупуване само ако заяви писмено въ общото събрание, когато се решава, дали да се разреши тази продажба или не. Затова пъкъ този, който ще проладе, и този, който ще купи, когато ще сезиратъ управата, ще трѣбва да кажатъ, че сж заключили договора и какви сж условията на този договоръ — най-важно каква е цената и какъ ще бжде изплатена сумата.

Въ чл. 6 отъ законопроекта е казано, че собствеността се прекратява ако повече отъ $\frac{1}{4}$ отъ зданието погине по причина на пожаръ, наводнение, експлозия, срутване и други подобни. Като се има предъ видъ постановлението на чл. 7, който казва, че ако погиналата частъ отъ имота е по-малка отъ $\frac{1}{4}$, поправката на имота е задължителна за всички собственици — значи, запазва се собствеността — съ нищо не се оправдава едно такова крайно постановление, че собствеността се прекратява, когато повредата на имота е, да кажемъ, съ малко повече отъ $\frac{1}{4}$. Какъ ще допустите заради една погрешка малко повече отъ $\frac{1}{4}$ на имота да унищожите собствеността, да унищожите останалитѣ $\frac{3}{4}$ отъ собствеността?

Ето защо резонно ще бжде въ такъвъ случай да се постанови, че ако погиналата частъ надминава повече отъ една четвѣртъ до половината, поправката да е задължителна, ако се съгласятъ три четвѣрти отъ всички съсобственици; ако е повече отъ половината, тази поправка да бжде задължителна за всички, ако се съгласятъ четири пети отъ всички съсобственици.

Въ чл. 39 е казано въ какви случаи нѣкой съсобственикъ може да бжде лишенъ отъ общежитието. Както виждате, това е едно тежко положение за всѣки единъ съсобственикъ. Предвидени сж петъ случая, а при това не се предвижда, че въ случай на лишаване, на изключване нѣкого отъ общежитието, това решение да подлежи на обжалване. Действително, въ чл. 44 е казано: „ако не се обжалва“. Но кое ако не се обжалва? Не може по такъвъ начинъ да се законодателствува. Трѣбва да се каже, че всички тия случаи, по които единъ съсобственикъ може да бжде изключенъ отъ общежитието, подлежатъ на обжалване предъ окръжния съдъ. Трѣбва да има съдебенъ контролъ, защото може да се издаде решение за изключване по съображение на капризъ и т. н. Такова важно последствие не може да се остави безъ контрола на съдебната властъ. Ето защо къмъ този чл. 39, където сж изброени всички случаи на изключване нѣкого отъ общежитието, по каквато и да е причина, трѣбва да се постави една последна алинея, въ която да се упомене, че решенията за изключване подлежатъ на обжалване.

Голѣма празнота намирамъ въ отдѣла за управлението, който е много важенъ. Въ чл. 45 е казано: когато съсобственицитѣ сж повече отъ 7 души, тогава за управлението тѣло общото събрание избира трима души и ги назначава управителенъ съветъ. Ако сж по-малко отъ 7 души, тогава се назначава само единъ управител. По-нататѣкъ не се казва какви сж правата и задълженията на управителния съветъ, какви сж и тия на управителя. Въ чл. 54 се говори за обжалване действията на управителния съветъ, на председателя на сжия и на управителя. Значи, управителниятъ съветъ, който се състои отъ трима души, има и председателъ, а не се казва кой избира този председателъ. Ако то избиратъ тия трима членове на управителния съветъ, представителите си това положение — че всѣки гласува за себе си!

Това е една голѣма празнота и азъ намирамъ, че този членъ трѣбва да бжде поправенъ въ смисълъ: управителниятъ съветъ заедно съ председателя му и управителътъ се избиратъ отъ общото събрание. Всички решения, както на общото събрание, така и на управителния съветъ, трѣбва обязательно да се изпълняватъ само отъ управителя или отъ председателя на управителния съветъ. Защото, както е казано, „управителниятъ съветъ изпълнява“, може да имаме такова положение: единъ отъ членоветъ на управителния съветъ ще каже на другъ: „Ти изпълнявай“, другиятъ ще каже също: „Ти изпълнявай“ и т. н. Въобще ние не виждаме постановления въ законопроекта, които да указватъ и реда, по който трѣбва да се изпълняватъ решенията на общото събрание.

Друга една несъобразност. По законопроекта има срокове, които трябва да се съблюдават при обжалване на решенията. Трябва да има лице, което да следи тази работа. И затова лицето, което трябва единствено да се грижи за изпълнение решенията на общото събрание и на управителния съвет, трябва да бъде председателят, когато съсобствениците са повече от 7 души, или управителят, когато съсобствениците са по-малко от 7 души.

Министър Д. Върбенков: Вашето предложение какво е?

А. Томчевъ (д. сг): Моето предложение е: председателят да се избира от общото събрание и той само да изпълнява решенията на общото събрание и на управителния съвет.

Чл. 47, който е във връзка с чл. 48, гласи, че длъжностите на членовете на управителния съвет или на управителя са безплатни. А в чл. 48 е казано, че никой не може да се откаже от изпълнение на длъжността, за която е избран. Този, който е избран, обезателно трябва да приеме длъжността. Каква е тая длъжност във случая, г. г. народни представители? Почетна длъжност ли е? Съвсем не. Защо? Защото тя е съпроводена с ред отговорности — предвидени са доста тежки наказания, затвор до 3 години и глоба до 50.000 л., за неизпълнение длъжността от страна на управителния съвет или на управителя. Е, какъ така вие ще заставите едно избрано лице непременно да изпълнява тая длъжност? Аз ще ви дам примър, за да видите колко това постановление в чл. 48 е чуждо на правното чувство, на елементарната справедливост. Да речем, че аз съм един от съсобствениците и трябва всеки ден да се грижа за моята прехрана, защото други средства за препитание нямам. Вие ме избирате за управител на кооперацията, която е съставена, да речем, от 40—50 души, между които всеки ден има разпрасии. За да избягна наказанието 3-годишен затвор или глоба 50.000 л., ще трябва да си изоставя работата за прехрана и да се занимавам само с работите на кооперацията! От друга страна, вие казвате в законопроекта, че не може да се отказва тая длъжност, макаръ че тя не се плаща; че може да се откаже само тогава, когато лицето е тежко болно и, разбира се, когато умре. Това е неприемливо.

Ето защо и тукъ мисля, че законопроектът трябва да претърпи едно изменение, въ смисъл: ако избраното лице заяви, че то претендира за известно възнаграждение, общото събрание може да му определи такова. Ако ли пък избраното лице откаже да приеме тая длъжност по уважителни причини — а не, както е казано в законопроекта, по причина само на тежка болест или дълготрайно отсъствие — тия уважителни причини — това да се каже в законопроекта — подлежат на обсъждане от общото събрание и решението на общото събрание, във случай че бъде уважено искането на избрания, да подлежи на обжалване пред съдебната власт. Само така може да се избягнат разни несправедливости и разни капризи.

Това са, г. г. народни представители, празнотите и дефектите, които създавамъ в този законопроект. Ще моля г. министъра и г. докладчика на комисията да си вземат бележка от това което казахъ, дефектите и празнотите да бъдат изправени, за да може законопроектът да отговори на справедливостта и на целта, която се преследва с законопроекта.

Председателъ: Има думата народният представител г. Стефанъ Поповъ.

С. Поповъ (д. сг. Ц): (Отъ трибуната) Г. г. народни представители! Законопроектът за етажната собственост, съ който сме сезирани и който е предмет на дебати в този момент, засяга една материя, която отразява един материален интерес на съвременното общество. Владението на недвижима собственост въ хоризонтално направление, както се каза и отъ преждеговорившият, датира отдавна, отъ древни времена. Единъ френски авторъ, Робертъ Бернар, въ своето трете по въпроса за етажната собственост, ни изнася факти отъ древността, когато хората също са имали възможност, по силата на тогава действащите положения, да продаватъ част отъ своя недвижимъ имотъ. Така, напр., Бернар ни съобщава за единъ актъ, който датира отъ преди второто хилядолетие преди нашата ера, отъ времето на Имомерона, сипарски цар, въ който актъ се говори за продажбата на единъ партеръ отъ едно здание, първият етаж на което е билъ обърнатъ на кръчма и е останалъ

въ собственост на продавача. Изтъкнато е било, че стеници на партера ще бъдатъ собственост на купувача и ще служатъ като средство за раздѣла. Значи, партерътъ е продаденъ съ стеници на купувача, а горниятъ етажъ който е билъ обърнатъ на кръчма, остава на продавача. И туй става 4.500 години преди тая епоха, въ която живѣемъ — 5.000 години назадъ! Виждате колко е стара идеята за раздѣлянето недвижимостта на части и за владението на части отъ една покрита недвижимост.

Също така подѣлбата на къщите на собственост въ хоризонтална линия е била практикувана въ древна Халдея, като се е появила заедно съ първите къщи на етажи, тъй като, поради изпечената на слънце тухла, този видъ сгради съставлявали изключение. Впоследствие тя е била разпространена въ цѣлия Сръдиземенъ Ориентъ, включително Палестина, Египетъ и даже крайбрежието на Балканския полуостровъ и я намираме упомената въ XIV вѣкъ въ Promptuarium'a на Арменопуло, съдия въ Тесалоники — сегашниятъ Солунъ.

Отъ всичко туй, г-да вие виждате, че въпросътъ, който се поставя тукъ за разрешение, е единъ въпросъ, който е движелъ умоветъ, който е интересувалъ обществата хиляди години преди нашето идване на тази земя.

Единствени римляните, съ своето строго чувство на частно право, са се били противопоставили на този принципъ и са се ръководили отъ принципа *Superficies solo cedit*, което значи, че земята единствена разрешава спора — земята изяжда постройката, построена върху нея. Толкозъ е било строго индивидуалното чувство за собственост у римляните и само у тяхъ този принципъ на владение въ хоризонтално направление се е пречупилъ, не е можалъ да хване дикшиш, не е можалъ да намѣри приложение въ границите на Римската империя.

Следъ тѣзи факти на владение на части на недвижимъ имотъ въ древността, ние виждаме този принципъ, тази институция да се прилага и въ Европа. Въ сръдните вѣкове, особено въ Франция и въобще въ латинските страни, въ различие отъ другите страни, германски и англосаксонски — където чувството е било, тъй да се каже, сходно съ туй на римляните — въ латинските страни, казвамъ, и по-специално въ Франция, както се каза отъ преждеговорившиятъ оратори, е имало много случаи на владение на собственост и то въ хоризонтално направление. Особено очебиени са случаите въ Сардиния и въ Гренобълъ. Въ Гренобълъ, обаче, причините са били свършени други. Въ сръдните вѣкове градовете били обкръжени съ крепостни стени, вънъ отъ които не се е позволявало да се строи. Населението расте, прирастъ голѣмъ, икономически и други социални нужди заставятъ населението да потърси и намѣри способъ, за да може да си създаде жилища. Отъ тамъ иде споразумението на отделни граждани помежду имъ да строятъ общо и да си подѣлятъ общата недвижимост. Въ Гренобълъ има маса такива случаи.

Другъ единъ случай, пакъ въ предѣлите на Франция, ясно показва, че този принципъ, тази институция е била възприета и практикувана навремето тамъ. Това е случаятъ съ голѣмия пожаръ въ гр. Реннъ, който претърпѣлъ голѣми разрушения и опустошения отъ този пожаръ въ 1720 г. Били унищожени около 850 къщи. Гражданите били принудени да построятъ отново красивъ градъ по единъ еднообразенъ планъ, съставенъ отъ Габриелъ, архитектъ на краля. Трябва да забележа, че въ тѣзи възходящи епохи кралетъ са били начело на тази инициатива за разхубавяване на градовете и на населените пунктове. По силата на единъ декретъ на тогавашния кралъ и по плана на кралския архитектъ Габриелъ, населението е трябвало да възобнови своите здания. Но понеже уллиците са били разширени и била приложена една по-модерна регулация, мѣстата за постройка на тѣзи здания станали по-малки, вследствие на което се наложилъ строежъ на височина. Поради това и понеже гражданите не разполагали съ достатъчно средства — какъто е билъ случаятъ въ Гренобълъ — тѣ са се споразумѣли и реализирали къщи, които си подѣлили взаимно въ хоризонтално направление.

Ето, г. г. народни представители, нѣкои факти, които илюстриратъ мисълта ми, че действително тази идея, тази институция за владение на здания въ хоризонтално направление съвсемъ не е модерна, а, напротивъ, е много древна! Едно, обаче, трябва да се подчертае: у насъ, при нашите правни условия, понеже законътъ за имуществата, собствеността и сервитутите е основанъ на принципите на римското право, тази институция се явява на прѣвъ погледъ въ конфликтъ съ постановленията на този законъ, по силата на който въ страната могатъ да се

владѣятъ недвижими имоти. Обаче, по силата пъкъ на обстоятелствата и нуждитъ, които новото време следъ войната наложи, ние ще трѣбва да възприемемъ този принципъ, съ помощта на който страждущото население въ другитъ културни страни е намѣрило единъ инструментъ, едно сръдство, единъ начинъ да удовлетвори тази настѣпна своя нужда, да създаде жилище, което, споредъ преценката на всѣки културенъ човѣкъ, е изворъ на здравъ животъ. Има ли хигиенично, здраво жилище, има здравъ животъ, има здравъ народъ, има просперитетъ, има култура. Като теглимъ заключение отъ тѣзи разсъждения по обратенъ пътъ, идваме до създаване на жилище, което да гарантира хигиеничния, здравия и културния животъ на семейството, на подрастващото поколение, на гражданството, на народа. Въпросътъ за създаване на хигиенично жилище и за притежаване на такво жилище е единъ въпросъ, който вълнува всички народи, независимо отъ степенъта даже на тѣхната култура, а още повече единъ народъ, който е дошелъ до самосъзнанието, че културата е изворъ на всички предпоставки за човѣшко творчество и човѣшки възходъ. И заради туй, г-да, културнитъ народи преди голѣмата война бѣха организирани въ една федерация на своитъ компетентни хора. Архитекти, социолози, инженери и военни — заради туй защото военнитъ иматъ думата, когато се нареждатъ градищата — всички тѣзи компетентни хора преди войнитъ сѣ се събирали на годишни конференции. Тази федерация, седалището на която е въ Лондонъ, всѣка година устройва конференции; въ тѣзи конференции участвуватъ стотици достойни и авторитетни представители на тази специална компетентностъ и сѣ усилията на тѣхъ сѣ се разрешавали въпроситъ за жилището.

Следъ войната, когато настѣпиха нови условия, не само по отношение на жилището, но и по отношение на града — този комплексъ отъ жилища — вследствие на несъразмѣрното развитие на прираста на населениѣ мѣста съобразно възможноститъ да се даде подслонъ на този прирастъ на населението, вследствие развитието на техниката, на новитъ комуникационни сръдства — всички тѣзи нови условия създадоха идеята за преустройство, за препланиране, за прекрояване плановетъ на населенитъ пунктове, за създаване на такива населени пунктове, които да отговарятъ на модернитъ, здравословни и всички други изисквания на днешния културенъ животъ. Така се създаде понятието за урбанизма — една наука, която развижи всички културни народи. И ние днесъ виждаме, че този урбанизъмъ залива всѣки цивилизации: латинска, германска, англосаксонска и американска. Навсѣкъде ние виждаме да се развива едно движение — урбанизмътъ — което единствено може да даде едно реално, изчерпателно разрешение на въпроса за едно здраво живѣне въ единъ населенъ пунктъ, което може да създаде именно необходимитъ предпоставки за хубави площи, за повече въздухъ, за повече слънце, за хигиена и пр. За да може да се начертае планътъ на единъ модеренъ градъ, тѣзи компетентни хора въ отгълнитъ цивилизовани народи, които се събиратъ ежегодно и напоследъкъ по хиляда и повече души, на годишнитъ конгреси, сѣ общи усилия успѣха да установятъ едни норми, които навсѣкъде, г. г. народни представители, се възприематъ и се прилагатъ.

Какво става въ туй време у насъ? По силата на закона за благоустройството, който датира отъ 1898 г., измѣняванъ многократно до днесъ, нашитъ населени пунктове действително сѣ планирани, но тѣ сѣ планирани на базата на тѣзи понятия, които сѣ били навремето, когато се е редактиралъ законътъ. Този законъ за благоустройство, г-да, вече е отживѣлъ въ цѣлото свое съдържание времето си. Съ тѣзи понятия за благоустройство, сѣ тѣзи понятия за сервитутъ вече не може да се оперира. Съ тѣхъ, напротивъ, ние идваме до едно задръстено положение. Въмѣсто да подпомогнемъ въ хигиенично отношение градоустройството и жилището, ако ние продължаваме да оперираме съ тѣзи допотопни вече понятия за сервитутъ и за благоустройство, ние ще създадемъ нехигиенични мѣста въ населенитъ пунктове, които ще ни характеризиратъ само като хора, които не вървятъ съ изискванията на времето и не чувствуватъ нуждата отъ придобиванитъ на човѣшката култура.

По-специално за София, единствениятъ голѣмъ центъръ, единствениятъ голѣмъ градъ въ България, който напоследъкъ вече взема физиономията на единъ *groß Stadt*, както се казва на нѣмски, на единъ действително голѣмъ, европейски — да го наречемъ по нашитъ понятия — градъ, ще кажа, че този голѣмъ градъ ще трѣбва вече да се подчини на изискванията на урбанизма. Ако ние не

предизвикаме една ревизия, едно прекрояване на неговия генераленъ планъ, нищо нѣма да помогне гласуването на този законопроектъ за регламентиране начина, по който трѣбва да се владѣятъ отгълнитъ парчета отъ едно имуществото, отъ единъ покритъ имотъ. Не е важно толкова какъ ще владѣете вие вашето жилище, а е много по-важно въ какво жилище ще живѣете. Дайте да разрешимъ най-напредъ въпроса за жилището на българина. Този чиновникъ, този работникъ, този еснафъ, този човѣкъ на свободната професия — лѣкаръ, инженеръ, адвокатъ и пр. — които сѣ рання сутринъ до късна вечеръ работятъ, трѣбва да иматъ свое жилище, свое огнище такова, което да отговаря действително на всички предпоставки на съвременната култура. Това е дългъ и на организираната държавна властъ, споредъ моето дълбоко убеждение, заради туй защото, ако ние трѣбва да се отзоваваме на материалнитъ нужди на народа, преди всичко трѣбва да гарантираме неговитъ нравствени, морални и здравни нужди, защото тамъ сѣ изворитъ на неговото бъдеще, тамъ сѣ изворитъ на бъдещето на цѣлата страна, на цѣла България.

А. Николаевъ (з): Г. Поповъ! Работи се законопроектъ за благоустройството.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Моля. — Именно, използвайки думата, която имамъ, искамъ отъ туй мѣсто дебело да подчертая, като архитектъ, изхождащъ отъ тази корпорация, която се чувствува компетентна въ областта на тѣзи въпроси, и да обърна вниманието на почитаемото правителство да не губи повече време и да вземе всички предварителни мѣрки, преди всичко, за събирането на необходимитъ материали,...

Министъръ Д. Върбенцовъ: Работи се законопроектъ.

С. Поповъ (д. сг. Ц):... необходимитъ статистики, необходимитъ диаграми и необходимитъ други сведения, които ще могатъ да дадатъ възможностъ на единъ специалистъ да развие новия планъ на гр. София, при спазването на всички изисквания на урбанизма, като предварително нареди къде ще бѣде паркътъ, къде ще бѣде болницата, къде ще бѣдатъ зеленитъ петна — градини — къде ще бѣдатъ детскитъ игрища, къде ще бѣдатъ държавнитъ учреждения, какъ ще вървятъ новитъ комуникационни сръдства, къде ще бѣдатъ гаритъ, къде ще бѣдатъ другитъ станции за отобуснитъ движения — всичко туй, г-да, съобразно модернитъ изисквания.

Г. министърътъ на правосъдието ме пресича и казва, че такъвъ законопроектъ вече се готви. — Г. министре! Ходихъ въ общината, сръсчахъ се съ мои колеги, началствуващи на техническата служба въ общината, и тѣ бѣха безпомощни да ми дадатъ тѣзи сведения, за които азъ говоря тукъ. — „Нѣмаме, казватъ, колега, никакви сведения; не можемъ да Ви дадемъ“. И единственото сведение, което можахъ да ми дадатъ — даде ми го г. архитектъ Манафовъ, братъ на нашия колега, народенъ представителъ Манафовъ — е единъ списъкъ какъ и колко кооперации всѣка година сѣ построяли въ гр. София. Никакви други сведения не сѣ въ състояние да ми дадатъ И тѣ ми казаха: „Ние предизвикахме тази година да се назначи единъ градоустройственъ комитетъ, който да е частъ отъ общия градоустройственъ комитетъ, който имамъ вече около 18—20 заседания“. Обаче, както узнахъ по-късно, представителитъ на Министерството на благоустройството присъствуваха само 2-3 пъти — не посещавали редовно.

А. Николаевъ (з): Това не е вѣрно. Всички заседания сѣ посещавали.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Казвамъ го не за да хвърлямъ обвинение. Искамъ само да подчертая нуждата, сериозността на този въпросъ, за да може всички компетентни власти да бѣдатъ впрегнати на работа и да се постигнатъ резултати.

Т. Кънчевъ (д. сг. Ц): Тия дни е издадена заповѣдь да се провѣрять материалитъ за строежъ. Презъ декември да се провѣрять какъ се строи!

А. Николаевъ (з): Нѣма нужда да го прекъсвате Вие. Тая комисия, за която говори г. Поповъ, нѣма нищо общо съ това, което приказвате Вие.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Това говори за грижитъ на общината!

Н. Стамболиевъ (з): (Къмъ Т. Кънчевъ) Г. Поповъ иска да разгледа миналата дейност, презъ 8-ти години, когато управлявахте вие. Защото Народниятъ блокъ има общината отъ нѣколко месеца, тъй че най-малко Ви оправдава това. Тази закачка е много тънка ирония.

Н. Пждаревъ (д.сг.Ц): Трѣбва ли и въ този въпросъ да внасяте партизанство?

А. Николаевъ (з): Тази комисиия, за която говори г. Поповъ, заседава вече отъ 8 месеца и работи законопроекта за благоустройството.

П. Попивановъ (з): Работи се върху законъ, за който тѣ не сѣ работили.

Н. Пждаревъ (д.сг.Ц): Оставете това партизанство!

Председателътъ: (Звъни)

С. Поповъ (д.сг.Ц): Въ общината ми съобщиха, че, за жалост, не могатъ да ми дадатъ тѣзи материали, които биха интересували всѣки единъ отъ насъ, които могатъ да изтъкнатъ добрата или лошата страна на градоустройството, които могатъ въобще да изтъкнатъ фактическото положение, което ще допринесе за регулацията, за урбанизацията на българското селище. Вѣрно е — и туй трѣбва да изнеса — колегитъ архитекти въ общината правятъ усилия да се назначи едно грижливо перманентно бюро, на което щѣло да бѣде възложено да събира материали за бѣдещия урбанистически планъ на столицата. „Но това, казватъ, не става, понеже нѣмаме подкрепа отъ никѣде“. И заради туй ме помолиха, отъ туй мѣсто да отправя една молба къмъ почитаемото правителство и респективнитъ ресори да имъ дадатъ подкрепата си. И азъ горещо апелирамъ: дайте своята подкрепа на тѣзи хора за тая идея, защото тукъ нѣма какъ партизанство; това е единъ специаленъ въпросъ, не само технически, но хигиенически, здравенъ, културенъ, националенъ. Нека поне съ този въпросъ да се не партизанствува. Дайте подкрепа на тѣзи специалисти, да могатъ да установятъ единъ институтъ, съ помощта на който да могатъ да разрешатъ всички висящи въпроси, които ще ни вкаратъ въ правилния пътъ на общата техническа култура, която другитъ страни отдавна използватъ и която ние само отдадежъ гледаме, безъ да можемъ да я използваме. Мога да ви кажа, г-да, че днесъ урбанизмътъ, тъй да се каже, е осѣта на всѣка културна държава, около която осъ се движи и стопанскиятъ, и техническиятъ, па, ако щете, и социалниятъ животъ, заради туй защото той представлява действително единъ много дълбокъ изворъ на творчество и обгръща всички проявления на човѣшката култура. Така, напр., въ Англия председателъ на федерацията е архитектъ Унвайдъ, известенъ авторитетъ; въ Финландия — Саариненъ, също единъ архитектъ съ свѣтвна известност, арбитъръ по разрешаване въпроси изъ областта на урбанизацията; въ Италия — архитектъ Пиачентини, братъ на бившия италиански пълномощенъ министъръ въ София; въ Германия — д-ръ Шмидъ, следъ това Ансенъ, този, който направи урбанистичния планъ на столицата на Кемалъ паша, Анкара. Та турцитъ даже сѣ по-напредъ въ туй отношение отъ насъ и иматъ своя урбанистична дирекция въ Цариградъ, подъ ръководството на нѣмски специалисти. Вземете сърбитъ — преди около 6 години съ международенъ конкурсъ тѣ разрешиха въпроса за урбанизацията на своята столица. Вземете ромънитъ — тѣ иматъ катедра въ своя университетъ по урбанизация, иматъ съчинения по урбанизацията отъ тѣхнитъ професори Филиппеско, втори, трети и пети. Всички сѣ направили по нѣщичко, даже и нашитъ съседни. Само ние въ туй отношение останахме много назадъ, г-да!

Въпросътъ може да се вижда на нѣкои академиченъ; фактически, обаче, той отразява действителния и грубия животъ на българина. Този народъ, който не разполага съ грамадни материали сръдства, както други страни, има нужда отъ компетентното и отъ искреното и съ готовностъ пропито съдействие на организираната държавна власт. И заради туй именно азъ тукъ искахъ да използвамъ, както казахъ преди малко, случая и да подчертая още единъ пътъ, още по-дебело тази мисль — да се има предъ видъ, че не трѣбва да се пропускатъ вече днитъ, а веднага трѣбва да се пристѣпни къмъ регламентирането на нашата регулация, къмъ нейното коренно коригиране и къмъ установяването на нови урбанистични планове, по-специално за София и 5—6 отъ по-големитъ провинциални градове. А това може да стане, споредъ моето скромно мнение, ако министърътъ на благоустройството издаде една специална заповѣдъ, придружена съ инструкции, до своитъ подчинени въ провинцията, които пъкъ отъ своя

страна да предизвикатъ интересъ въ мѣстнитъ общински технически власти, да проучатъ тѣ урбанистичнитъ нужди на своитъ общини, всичко туй да може да послужи като материалъ на централната власт, за да даде едно правилно техническо разрешение на тия въпроси. А ако ние отиваме и за въ бѣдеще да застрояваме населенитъ пунктове съ отживѣлитъ вече понятия за сервитутнитъ права, каквито се рисуватъ и сѣ установени въ закона за имуществата, собствеността и сервитутитъ, и ако отиваме да прилагаме тѣзи норми на благоустройство, които ги има въ действащия законъ за благоустройството, нѣма да мине дълго време и нашитъ селища ще бѣдатъ една иллюстрация на най-нехигиенични обществения.

Г-да! Следъ като подчертахъ необходимостта, преди да се пристѣпни къмъ въпроса за правнитъ форми на собствеността, да се изчерпи предварително въпросътъ за правилното застрояване и хигиенично реализиране на българската къща, и изнесайки тѣзи факти, които преди малко казахъ за историята на етажната собственост, нека видимъ и въ туй отношение въ България какво е станало.

Следъ голѣмата война, когато настѣпи единъ моментъ на истински икономически превратъ, една всеобща криза — тая криза не можеше да не се отрази и върху жилището на човѣка. И жилището на човѣка подпадна подъ знака на тази всеобща криза и то остана назадъ. То вече не можеше да отговаря на нуждитъ и на изискванията на единъ хигиениченъ, на единъ културенъ семеенъ животъ. Това жилище трѣбваше да бѣде префасонирано. Но преди всичко трѣбваше да се създадатъ достатъчно жилища, понеже имаше притокъ отъ население, което просто нѣмаше покривъ и търсѣше закрилата и подкрепата на организираната власт, която да го снабди съ покривъ. Въ България този въпросъ, г-да, се разреши по единъ много неправиленъ начинъ. За честта, обаче, на техническиятъ кооперации, въ които и азъ се числя като архитектъ, тукъ мога да подчертая, че тѣ се занимаха своевременно съ този въпросъ и взеха и становище по него въ своитъ резолюции и изложения. Властта, обаче, тогава не даде ухо, не се вслуша въ тѣхното компетентно мнение и въпроситъ се разрешаваха по единъ много несериозенъ, по единъ много своеобразенъ, по единъ пакостенъ начинъ, и сръдствата — стотици милиони — инвестирани за тази цель, дадоха обратни резултати.

За да иллюстрирамъ мисльта си, достатъчно е да припомнимъ какъ се раздаваха безплатно общински мѣста и какъ се даваха на набързо образувани, надве-натри, кооперации аванси за строежъ. Но най-важното е това, че не само се изразходваха тѣзи сръдства, но инициативата за строежъ се даваше въ невежи ръце, макаръ и въ ръцетъ на самия собственикъ, който не знаеше отгдѣ и какъ да почне и какъ да разреши проблемата за своето собствено жилище.

Този въпросъ е разрешенъ въ културнитъ страни по единъ компетентенъ начинъ. Всѣки единъ отъ насъ знае какъ е разрешила Виенската община тоя въпросъ. Въ Виена сѣ създадени модерни хигиенични жилища, и днесъ да ти е драго да бѣдешъ работникъ въ Виена и да живѣешъ въ тѣзи жилища, съ всички преимущества на модерния комфортъ. (Възражения отъ работницитъ) Независимо отъ всичко друго, г-да, това е резултатъ на усилията на човѣка да се снабди съ хигиенично, хубаво жилище.

Въ България какво стана? Въ България, както ви е известно, раздадоха се кредити и мѣста. Да не говоря за другата отрицателна страна при раздаването — какъ се е раздавало и на кого се е раздавало; въ този моментъ това не ме интересува. Но за системата искамъ да кажа, че е била една погрѣшна система, една система, която може да даде само отрицателни резултати, за да не знае днесъ управникътъ какъ да разреши пакостнитъ послѣдствия отъ тая система. Азъ не съмъ отъ София, но заинтересувахъ се и видѣхъ въ София една махала — „Хаджи Димитъръ“; говорихъ за нея съ мои колеги и тѣ сѣ на същото мнение: канализирането на тази махала ще струва повече, отколкото стойността на къщитъ. Може ли да се разрешава строежъ на жилища върху единъ парцелъ, който не е благоустроенъ?

За да иллюстрирамъ своята мисль, ще ви цитирамъ отъ в. „Зора“, не отдавна, а отъ 30 ноември тази година, решението на Дружеството за хигиена и предпазна медицина въ България, което брой между членоветъ си първитъ наши професори, хигиенисти-лѣкари и др. То се е занимавало съ тифусната епидемия въ София и рѣ последната точка, седмата, отъ своето решение, казва: въ бѣдеще да се забрани застрояването на квартали, преди да бѣдатъ благоустроени мѣстата. Това го казва инженер-

ритъ и архитектитъ, когато трѣбваше да се разреши основно въпросътъ за българскитѣ жилища, за бездомничеството следъ голѣмата война, но кой да слуша компетентността! Сега чакъ следъ 10 години, идватъ други хора, не техници-архитекти, а лѣкари, да ви кажатъ една мисълъ, която ние, техницитѣ, по силата на нашитѣ познания, на нашата специалностъ, можахме да изтъкнемъ още преди 10 години.

С. Ивановъ (раб): Компетентността си е компетентностъ, обаче нуждата ги заставя.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Нуждата отъ жилища е била по-голяма тогава, отколкото сега.

А сега кой отвори очитѣ на тѣзи хора, да кажатъ тая мисълъ? — Епидемията, която всѣки день взема десетки жертви отъ населението на столицата. Трѣбваше ли да дочакаме епидемии да се настанятъ като постоянни гости въ нашитѣ домове и тогава да говоримъ за това, или трѣбваше да предотвратимъ тѣзи моменти, да разрешимъ своевременно въпроситѣ и да туримъ преграда на всички напасти върху населението? Ето какъ става вече ясно, даже и за най-некомпетентния, колко е важно да се създаде единъ модеренъ градъ, който да отговаря на урбанистически и технически условия: да има повече въздухъ, да има повече слънце, да има повече хигиена, да има тѣзи удобства и комфортъ, които създаватъ на работника необходимитѣ улеснения при модерното работене и при модерното носене на неговитѣ задължения, като бѣде поблизо до работата си, да не бие пѣтъ съ километри и да живѣе въ модерно жилище. И всички тия преимущества да бѣдатъ гарантирани съ възприемане принципа на модерното урбанизиране на столицата и по-големитѣ градове въ провинцията.

С. Ивановъ (раб): Презъ друго време ще бѣде, но въ ваше време нѣма да бѣде.

Н. Пждаревъ (д. сг. Ц): Въ Съветска Русия!

С. Ивановъ (раб): Да, Съветска Русия.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Обаче, г-да, държавната властъ, както ви казахъ, навремето, преди 10 години, не можа да разбере нуждата и да намѣри начинъ, по който трѣбва да се разреши този проблемъ, произтичащъ отъ недостатъка на жилища — бездомничиятъ проблемъ. Но частната инициатива го разреши, и то много удачно; разреши го тѣй, както преди 5.000 години хора, като насъ, сѣ го разрешили. Тя намѣри и се хвана за една-единствена приказка въ закона за кооперативнитѣ сдружения, една малка алинея отъ чл. 2, точка 6 — „Сдружения за построяване здания за живѣне“. Тамъ не се предвиждатъ сдружения за поддържане за експлоатация, за плодотворно ползване на здания, а само се предвиждатъ сдружения за постройка на здания за живѣне. И съ този кратъкъ текстъ хората можаха да си послужатъ и да намѣрятъ мехлемъ на болката си — да си създадатъ собствени жилища. Тия първи наченки, тая инициатива ние виждаме да се развива въ София едновременно, както въ Франция, въ Парижъ. Днесъ въ Парижъ има около 15.000 собственици на апартаменти, на етажи и на частъ отъ етажи, които собственици сѣ организирани въ единъ синдикатъ, председателътъ на който е единъ апелативенъ адвокатъ, и волятъ една организирана борба, за да могатъ по законодателенъ начинъ да се сдобиятъ съ статутъ, да регламентиратъ своята собственостъ.

И въ България въ същото време, за щастие, се намѣриха хора, които да се заематъ съ това дѣло. Трѣбва да признаемъ, че между тѣхъ има единъ архитектъ — покойниятъ Йорданъ Милановъ, който е лансиралъ идеята, а г. Пунешковъ, нашъ колега, депутатъ, е изработилъ първия уставъ за първия кооперативенъ домъ въ столицата — това е кооперативниятъ търговски домъ, чийто уставъ имаме тукъ.

Н. Стамболиевъ (з): Това заслужава повече внимание, отколкото основа, което каза преди малко г. Теодоси Кънчевъ.

Т. Кънчевъ (д. сг. Ц): Слушайте, все ще научите нѣщо добро отъ насъ.

А. Капитановъ (з): Дано не научимъ всичко, каквото вие знаете!

Т. Кънчевъ (д. сг. Ц): Поне доброто научете.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Този уставъ, г-да, е поставенъ на базата на кооперативната взаимностъ. Тамъ капиталътъ не е решаващъ. Кворумътъ се образува отъ правата по дѣлове, най-много до 3 гласа: до 100.000 л. — 1 гласъ; до 200.000 л. — 2 гласа и надъ 200.000 л. — 3 гласа. Повече отъ 3 гласа никой нѣма право да има при вземане решение отъ общото събрание.

Този начинъ на застрояване, този начинъ за задоволяване една актуелна нужда, за снабдяване съ собствени жилища, се оказа наистина много практиченъ за насъ българитѣ, които действително сме доста практични — както много право забеляза единъ преждеговорившъ — като французитѣ. И по този пѣтъ можахъ много хора да се сдобиятъ съ собствени жилища въ София.

Но, г-да — ще кажа, защото не мога да не го кажа — ако отидете въ тия кооперативни жилища и ако видите при какви условия сѣ поставени нѣкои отъ тия апартаментни жилища, на васъ действително може и коситѣ ви да настрѣхнатъ отъ нехигиеничността, отъ лошитѣ условия, при които тѣ сѣ поставени. Това не е последствие, обаче, на нѣкаква спекуляция. Трѣбва да подчертая истинската причина: нито архитектътъ-проектантъ е причина за тия лоши послѣствия, нито домостроителътъ е причина за тѣхъ; единствената причина сѣ лошитѣ постановления на нашия законъ за благоустройството и съответнитѣ членове отъ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ. Чл. 134 отъ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ, който определя една норма, една дистанция отъ три метра, какъ може да бѣде приложимъ при едни блокови, грамадни здания? Нали ще вземете въздуха, слънцето на комшинитѣ? Чл. 69 отъ закона за благоустройството определя, че най-малко $\frac{1}{4}$ отъ парцела трѣбва да остане като дворъ. Това е недостатъчно. И той членъ е неприложимъ при застрояването на тия блокови, грамадни къщи. Виждате, прочее, че тия норми трѣбва да бѣдатъ коренно промѣнени. А туй може да стане, както казахъ, и още единъ пѣтъ ще повтора, ако Министерството на благоустройството прегледа тоя законопроектъ, преди да бѣде вотиранъ отъ Народното събрание — аслъ азъ тамъ искамъ да се изпрати тоя законопроектъ — и се създаде въ него една специална глава, която да изчерпи всички технически въпроси относно бѣдия строежъ на тия голѣми здания, били тѣ кооперативни, спрителжательски, или по тоя новъ правенъ принципъ, по тая нова институция. Министерството на благоустройството отъ своя страна може да извика представители на компетентнитѣ технически корпорации, които да допринесатъ съ своитѣ специални познания и практика. Слава Богу, имаме общо дружество на инженери и архитекти, имаме и специално дружество на архитектитѣ, имаме и съюзъ на инженеритѣ и архитектитѣ на частна практика, имаме и съюзъ на строителитѣ — четири строителни корпорации, които могатъ да ви дадатъ ценно съдействие не само съ своитѣ познания, но и съ своята практика и така да разрешимъ радикално, основно тоя въпросъ. Защото всички постановления, които следватъ следъ общитѣ разпореждания въ този законопроектъ, сѣ постановления, които въ своята по-голяма частъ могатъ да бѣдатъ предметъ на единъ уставъ или, ако щете, на единъ правилникъ. Основата на тоя законопроектъ е първата частъ, която определя обекта на собствеността, която определя кога ще изникне тая собственостъ и въ каква свѣтлина ще бѣде поставена. Тоя основенъ, кардиналенъ въпросъ мене, като архитектъ, най-много интересува, а смѣтамъ, че и всички трѣбва да интересуватъ, защото той разрешава главния въпросъ за здравето, за хигиеничното, за красивото, за привлѣкательното жилище — следъ трудъ, следъ работа да имашъ сърдце, да искашъ охотно да влѣзешъ въ собствения си домъ, въ собственото си жилище.

А. Николаевъ (з): Г. Поповъ! Ако позволите, само две думи.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Кажете.

А. Николаевъ (з): Въ законопроекта, който сега се работи въ Министерството на благоустройството отъ специална техническа комисия, известна на Васъ, ...

С. Поповъ (д. сг. Ц): Отъ благоустройствения комитетъ, искате да кажете.

А. Николаевъ (з): Да, отъ благоустройствения комитетъ, въ който влизатъ представители и на четиритѣ корпорации, които вие изброихте преди малко — въ този законопроектъ за градоустройството тая материя, за която вие говорите, ще бѣде включена.

С. Поповъ (д. ст. Ц): Не се работи. г. Николаевъ.

А. Николаевъ (з): Работи се. Тая комисия заседава и сега.

С. Поповъ (д. ст. Ц): Не се работи. Азъ ходихъ да провъвря.

А. Николаевъ (з): Работи се. Комисията заседава и сега.

С. Поповъ (д. ст. Ц): Дай, Боже, да се работи, но азъ знамъ, че не се работи.

Н. Пждаревъ (д. ст. Ц): Ще се работи!

С. Поповъ (д. ст. Ц): Тъ сега още събиратъ материали, размънятъ мисли, общи мисли — *considérations générales*; още нѣма нищо прецизирано.

А. Николовъ (з): Има два проекта: единиятъ на архитектъ Парашкевановъ, а другиятъ на г. Галчевъ.

С. Поповъ (д. ст. Ц): Но, г-да, тия кооперации, които изникнаха благодарение на индивидуалната инициатива и на индивидуалната самопожертвувателностъ въ столицата, тѣ, споредъ моето впечатление, споредъ моето правно чувство — доколкото азъ мога да имамъ такова чувство, макаръ да не съмъ юристъ — не сѣ радикално тѣ основно узаконени. Вѣрно е, че има уставъ, по който тѣ се управляватъ, вѣрно е, че има единъ текстъ въ закона за кооперативнитѣ сдружения, възъ основа на който тоя уставъ е изработенъ и координиранъ съ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ, но въ специалния законъ за кооперативнитѣ сдружения нѣма изчерпателенъ текстъ за постройка на жилища, за тѣхното плодopolзуване, за тѣхното поддържане и т. н. Азъ мисля, че въ края на краищата всѣки единъ кооператоръ е само единъ кредиторъ въ тая кооперативна общностъ и въ всѣки моментъ, да кажемъ подиръ 10 години, ако стойността на даденъ обектъ въ тази кооперация, въ тази общностъ, подпадне подъ знака на новъ стопански коефициентъ, което значи, че неговата рентабилностъ може да се повиши, той може да повдигне въпросъ за депласиране на дѣловетъ, защото въ момента, когато сѣ раздавани дѣловетъ, всѣко парче отъ този общъ имотъ е имало установена стойностъ при даденъ стопански коефициентъ, по силата на което единъ има апартаментъ въ петия етажъ за 100.000 л., а другъ взема магазинъ за 600.000 л. Азъ мога да кажа на г. Пупешковъ, който е тукъ и който е, както казахъ, съставителъ на устава на търговския кооперативенъ домъ, че въ лѣвата частъ на тази кооперация, на ул. „Витоша“, долу, въ партера, има два магазина, които сѣ купени по 610.000 л.; днесъ единиятъ отъ тѣхъ е продаденъ за около единъ милионъ и нѣколко хиляди лева, а на собственика на другия магазинъ му даватъ единъ милионъ лева, но той не го дава. Горе, обаче, въ кооперацията, където има задни стайчки за кантори, купени по за 80.000 л. едната, и сега струватъ толкова, защото тѣхната рентабилностъ не се е увеличила. И азъ се съмнявамъ, безъ да бѣда юристъ, ако при това новосъздадено положение нѣкой кооператоръ повдигне въпросъ за преоценка на ценноститѣ, дали по закона за кооперативнитѣ сдружения нѣма да се постигне нѣщо по-друго отъ туй, което първоначално е било скроено. Предоставямъ този въпросъ на г. г. юриститѣ да се занимаватъ съ него.

Г-да! Независимо отъ преимуществата, които дава този блокoвъ строежъ въ голѣмитѣ градове за снабдяване преди всичко нуждаещитѣ се съ жилища, той облекчава същевременно и единъ много голѣмъ въпросъ, който днесъ интересува управленията на всички държави — това е въпросътъ за безработицата. Ние виждаме, че днесъ този въпросъ интересува вече и Обществото на народитѣ. Чели сте преди нѣколко дена въ в. „Слово“ една статия отъ г. Списаревски, който, като съобщава какво прави тамъ предварителната комисия, която е назначена да приготви дневния редъ на свѣтовната стопанска конференция, казва: „Икономическитѣ експерти отъ своя страна сѣ размънили само мисли по общественитѣ постройки отъ международенъ характеръ: желѣзници, канали, пресушаване на блатата, иригации и пр. строежи, съ което се цели намаляване на безработицата“. Това е последната задача на тази специална комисия, която е на-товарена съ изработване дневния редъ на свѣтовната стопанска конференция. И ако не бѣше този строежъ въ България — не само въ България, но и въ Франция и навсѣкъде, където се чувствува голѣмиятъ бичъ, безработицата — питамъ се: какво би било социалното ни поло-

жение при тази липса на срѣдства на държавата, когато и голѣмитѣ държави, съ много по-голѣми ресурси, се оказаха много слаби да разрешатъ радикално въпроса за безработицата? И затова, макаръ и сега да има постоянно единъ повикъ, че сѣ изтеглени влоговетъ отъ банцитѣ и сѣ инвестирани въ недвижими имоти, азъ казвамъ, че туй, г-да, е само една брънка отъ голѣмия процесъ, който въ своята общностъ и въ своята равнодействаща изразява момента на днешния животъ. Ние не можемъ да искаме едностранично да се развива, въ каквото щете отношение, нашето общество. То има нужда отъ едни предпоставки, които гарантиратъ една хармоничностъ, която налага грижи за безработицата. Тѣзи грижи, обаче, за облекчение безработицата, за голѣмо съжаление, дойдоха въ България, тъй да се каже, отъ само себе си, по инициативата на индивидуалността на българина, по частна инициатива, а не отъ организираната държавна властъ — съ отпочване строежа на голѣми здания, които, подъ знака на кооперативни и съпритежателски, се реализираха. Ако е вѣрно твърдението въ мотивитѣ къмъ законопроекта, че около три милиарда лева сѣ инвестирани въ тѣзи голѣми кооперативни строежи, азъ, като архитектъ, мога да ви кажа, че около една трета отъ тази сума е отишла за труда, което значи, че около единъ милиардъ сѣ отишли за работници. Можеше ли българската държава да даде единъ милиардъ лева, за да облекчи тази криза — безработицата? Затова, казвамъ азъ, че постройката на такива блокови здания има своето социално значение и затова тѣ трѣбва да бѣдатъ поощрявани. Тѣ сѣ полезни отъ тази гледна точка, обаче трѣбва да бѣдатъ регламентирани, и преди всичко, технически, а не само юридически.

С. Ивановъ (раб): Ще видимъ догодина какъвъ ще бѣде отзвукътъ отъ този строежъ и какъ се нѣри безработицата защото този строежъ не е признакъ на стабилизация, а е признакъ на голѣма криза!

Председателътъ: (Звъни)

С. Поповъ (д. ст. Ц): Безспорно, че е признакъ и на криза — това не може да се отрече — но същевременно е признакъ на усилия за облекчаване на кризата.

С. Ивановъ (раб): Ще видимъ какъвъ ще бѣде отзвукътъ.

С. Поповъ (д. ст. Ц): Даже въ Съветска Русия, г-да, ако сте имали случай да четете специални технически списания, ще видите, че въ последния комунистически конгресъ въ Москва се е повдигналъ въпросътъ за урбанизма на Москва и даже сѣ отправили упрѣци къмъ управлението на страната, че досега не е предвидѣло разрешаването на въпроса за урбанизма на Москва и другитѣ голѣми руски градове. Сега на около 1.200 специалисти въ Русия е възложено да изчерпятъ въпроса за урбанизма на голѣмитѣ селища въ тази страна, само че принципътъ на тѣхната урбанизация е малко по-другъ. Тѣ взематъ за центъръ хотелъ-фабрика, градъ-фабрика, докато другитѣ културни страни взематъ за центъръ на регулацията, на планирането на градоветъ „сити“-то. Значи културнитѣ страни взематъ търговската пияца, мислещото и пулсиращо сърдце на населениа пунктъ, откъдето изхождатъ всички проявления на човѣшкото творчество, а въ Съветска Русия е фабриката. Даже се появи академически диспутъ, свика се специална конференция въ Берлинъ по поводъ на туй различие, по поводъ на тия две становища, въ която взеха участие и дебатираха специалисти и авторитети, но въ заключение не можаха да възприематъ руската теза, защото я смѣтали за едностранична, първо, и, второ, защото стопанскиятъ планъ на Русия, мѣнявайки се често, се отразявалъ и върху тѣхния планъ на урбанизация.

Г. Вангеловъ (раб): Цѣли градове се градятъ въ Русия, но не за паразити, а за работницитѣ.

С. Поповъ (д. ст. Ц): Азъ съобщавамъ една техническа подробностъ, за информация.

Но, г-да, ако действително нуждата отъ този строежъ е такава, каквато ви я подчертахъ и описахъ, пита се: какъ той би могълъ да бѣде поощряванъ, какъ би могълъ той за въ бѣдеще да се развива? Преди всичко, ще кажа — съ кредитъ, кредитъ, и само кредитъ. Ние, като по-беденъ народъ, съ събирането на нашитѣ усилия, преди всичко материални, можахме да дадемъ единъ потикъ, една възможностъ да се осъществятъ тия крупни предприятия, които, въ края на краищата, разрешаватъ толкова сериозни

обществени въпроси, за които вече говорих; даватъ на София една физиономия на истински градъ, на какъвто вече може да се каже, че София горе-долу започва да прилича, поне външно. Но за да може тя да стане такава и вътрешно, да отговаря на модерните изисквания, трѣбва да бѣде коригирана по принципѣта на урбанизма и да се разчисти всичко онова, което съставлява отрицателната страна, може би невидима за зрителя, като се разхожда изъ софийските улици, но пакостна за живота на голѣмия градъ.

Та, думата ми бѣше за кредита. Безъ кредитъ ние не можемъ за въ бъдеще, г-да, да имаме този строежъ. Но кредитътъ е единъ ликвидъ, една течност, едно вещество, което не може по желание да се получи, а се подчинява на едни неписани закони, много по-строги и много по-неумолими, отколкото законитѣ, които ние тукъ калпимъ, творимъ. За да можемъ да разчитаме въ София на кредитъ и то, по-специално, за тѣзи голѣми, крупни строителни предприятия, трѣбва постановленията на този законопроектъ да бждатъ така нагодени, че този кредитъ да не избѣга, ами да ги търси, да търси тѣзи строителни инициативи.

Точно какъ ще трѣбва да бждатъ редактирани отдѣлнитѣ постановления на законопроекта, смѣтамъ, че мога да дамъ своето съдействие въ комисията, но не съмъ специалистъ юристъ, за да ви ги предложа тукъ сега, когато говоря по принципитѣ на законопроекта.

По-специално, върху самия законопроектъ искамъ също да кажа нѣколко думи, преди да завърша.

Прави ми впечатление, г-да — може да не е отъ толкова голѣма важностъ — че въ мотивитѣ на единъ законопроектъ, внесенъ тукъ отъ единъ министъръ, не може да има като база една статистика, която дава такава широка амплитуда: 2—3 милиарда лева сж пласирани въ кооперативни постройки, се казва въ мотивитѣ. Единъ милиардъ лева разлика е една чувствителна разлика. Би могло да се каже „около два милиарда лева“ или „около три милиарда лева“, но не „2—3 милиарда лева“. Това не сж 2—3 лева! (Веселостъ) Когато ние, архитектитѣ, изчисляваме стойността на тия здания, опираме се даже на десетки хиляди лева и ни правятъ впечатление. А тукъ разликата не е даже единъ милионъ лева, тукъ разликата е цѣль милиардъ. Не може така да се мотивира единъ законопроектъ сериозно.

Н. Пждаревъ (д. сг. Ц): Нѣма го министърътъ да чуе.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Взехъ си нѣколко бележки и по съдържанието на самия законопроектъ. Намирамъ, че въ първата глава „Общи разпоредби“ е добре изложено и характеризирано туй, което съставлява обекта на собствеността, но моето мнение е, че тази обща частъ ще трѣбва да бѣде коригирана и допълнена съ познанията на компетентнитѣ. Следъ като се приеме по принципъ, този законопроектъ трѣбва да се препрати въ Министерството на благоустройството и тамъ министърътъ да свика компетентнитѣ корпорации, за които говорихъ преди малко, на инженери, архитекти, строители, които да изработятъ една изчерпателна обща частъ, като първа глава на законопроекта, ако не даже единъ специаленъ законопроектъ — или едното, или другото. Безъ това всичкитѣ други постановления, които третира въ юридическата страна на въпроса, ще бждатъ безсилни, за да може да се създадатъ хубави жилища, какъвто трѣбва да бѣде първата целъ на законодателя, и следъ това да се уреди и правната форма, подъ която тая собственостъ трѣбва да се владѣе.

Т. Кънчевъ (д. сг. Ц): Нѣщо за вертикалната собственостъ. Това е само за хоризонталната.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Вертикалната собственостъ е изчерпана съ понятието на римското право superficies solo cedit, а ние, именно въ противовесъ на тая вертикална собственостъ, искаме да приемемъ нова институция — институцията на хоризонталната собственостъ.

Въ тази първа частъ „Общи разпоредби“ има правила, имащи за задача уреждането на строителни благоустройствени, хигиенични и т. н. въпроси. Тѣхното мѣсто, споредъ мене, не е въ този законъ, или най-малкото тѣ трѣбва да бждатъ въ отдѣлна специална глава. Но независимо отъ туй, тази частъ е и неизчерпателна и затуй трѣбва да се постъпи тѣй, както преди малко казахъ.

Въ сжщата обща частъ има и правни правила, които сж излишни. Напр., чл. 4 е просто единъ преписанъ текстъ. Азъ смѣтамъ, че и безъ тѣзи казуистични текстове може да мине, даже и по-хубаво би било, защото тѣ представляватъ единъ баластъ въ законопроекта.

По отношение на втората частъ, която третира правата и задълженията на собственицитѣ. Материята, която е вмъкната въ тая частъ, не може да бѣде предметъ на единъ законъ, а може да бѣде предметъ на единъ правилникъ. Такъвъ е случаятъ съ чл. чл. 20 и 21. А текстоветѣ на чл. чл. 14, 15, 16, 17, 19 и 22 сж излишни, понеже възпроизвеждатъ съществуващи принципи въ нашето действащо право.

На чл. 25, текстътъ на който третира въпроса за ипотечните задължения, искамъ малко да се спра, г-да. Туй, което се третира въ този текстъ, е приемливо. Азъ съмъ за него. Но искамъ да го допълня. Защо? Затуй, защото собствеността, като се постави веднѣж на базата на една по-голѣма положителностъ, както се стреми законопроектътъ, трѣбва да бѣде по възможностъ реално гарантирана. Азъ смѣтамъ, че трѣбва да се опредѣли максимумъ процентъ, до който може отдѣлнитѣ собственици да сключва ипотека. И този максимумъ опредѣлямъ на 30%, имайки предъ видъ лихвитѣ, имайки предъ видъ разносцитѣ, имайки предъ видъ евентуалната пазарна стойностъ на апартамента, когато се дойде до ликвидация, за да не се превишатъ границитѣ на неговата реална стойностъ и да не се влѣзе въ правата и интереситѣ на другитѣ собственици. Затуй опредѣлямъ една граница, максимумъ до 30% ипотека. Предлагамъ да се впише нова алинея къмъ съответния членъ, която да уреди и тоя въпросъ — за максималната граница на ипотечарния кредитъ, отъ какъвто да може да се ползува всѣки собственикъ.

По частъ трета — управлението. Механизмътъ е доста сполучливо организиранъ и азъ го възприемамъ. Само че и тукъ има казуистични текстове, които може да бждатъ съкратени; отъ това законопроектътъ ще спечели, нѣма да изгуби. Напр., мѣстото на чл. чл. 32, 33, 36, 38 и т. н. по-скоро би било въ единъ уставъ, къмъ който могатъ да бждатъ препратени собственицитѣ.

Въ четвъртата частъ, „Наказателни разпоредби“, пеналнитѣ санкции може да бждатъ приети, обаче въ комисията отдѣлнитѣ състави може да се посъбератъ.

Що се касае до петата и шестата части, „Парично обезвреждане“ и „Допълнителни разпоредби“, нѣма какво да кажа, приемамъ ги, както сж. Ше спра, обаче, вашето внимание на чл. 67, който гласи: (Чете) „Съ влизането въ сила на тоя законъ, всѣки членъ отъ сега съществуващитѣ жилищни кооперации става отдѣленъ собственикъ на опредѣления му етажъ или частъ отъ етажъ и съответната частъ отъ общитѣ части на зданието. Наредбата на чл. 25 намира пълно приложение и въ случая, независимо отъ договорнитѣ съглашения по тоя предметъ.“ Смѣтамъ, г-да, че не е изразъ на една правда, нито пъкъ е изразъ на една практика, ако ние възприемемъ този редъ на трансформиране на сегашнитѣ кооперации, подъ знака на новата правна форма, която опредѣля законопроектътъ. Ние не можемъ една група граждани, които сж се съединили и образували едно сдружение доброволно подъ една законна форма следъ това принудително да ги караме да промѣнятъ тази форма. Ние можемъ да предоставимъ това на тѣхното желание — ако искатъ да възприематъ новата форма. Тѣй е и справедливо. Тѣй постъпиха напр., германцитѣ, когато измѣниха своя търговски законъ, като позволиха акционернитѣ дружества да се превръщатъ, и то при съкратена процедура, а не обратно. Затуй трѣбва да кажемъ, че тѣзи, които пожелаятъ, могатъ да използватъ новата правна форма и то безъ да фиксираме нѣкакъвъ срокъ за това.

Въ заключение искамъ да кажа, че не може да отсѣчемъ отсега коя форма ще се яви по-практична и по-съвършена. Целта на законопроекта е да създаде единъ по-съвършенъ правенъ организъмъ отъ отдѣлната собственостъ, обаче дали постига това? Азъ отговарямъ отрицателно; казвамъ, че тѣй се постига само едно принудително организиране на собственицитѣ, но не се постига единъ отдѣленъ правенъ организъмъ. И затуй, дали апаратътъ на кооперацията е по-съвършенъ, нека юриститѣ помислятъ.

Въ всѣки случай съмъ за възприемането на законопроекта по принципъ, но не за изключването на кооперативната форма, която за менъ, бихъ казалъ, представлява единъ по-съвършенъ апаратъ. И затуй, г-да, да предоставимъ на заинтересованитѣ страни тѣ сами да си избератъ правната форма, която смѣтатъ, че е по-подходяща за тѣхъ. Както едно търговско дружество може да си избере формата на сдружение, сжщо тѣй и за жилищнитѣ сдружения да предоставимъ на заинтересованитѣ сами да си избератъ правната форма — кооперация или етажна собственостъ. И едното и другото, г-да, въ края на крайщата е използване или владение на обемъ, технически казано, владение на

обитаемъ обемъ, който се изчислява. И ние, асф, като архитекти, за да изчислимъ, за да калкулираме стойността на отдѣлнитѣ апартаменти, най-напредъ правимъ смѣтка колко струва общо цѣлото предпритие, като включимъ и мѣстото, и постройката, и другитѣ общи разходи, frais généraux. Следъ това вече по обратенъ пътъ, като изчислимъ вмѣстимостта на обекта, имайки предъ видъ и единъ стопански коефициентъ, който опредѣля преимуществата на отдѣлнитѣ малки обекти въ тази общностъ, опредѣляме въ края на краищата стойността на отдѣлнитѣ апартаменти. И туй е владение на обитаемъ обемъ.

Председателъ: Моля, времето ви е на изтичане, г. Поповъ.

С. Поповъ (д. сг. Ц): Свършвамъ, г. председателю. — Мене ми се струва, че тази нова правна институция за владение на собствено жилище ще има може би до известна степен само значение. Но по-голъмо значение ще има — и съ туй завършвамъ — да обърнемъ нашето сериозно внимание върху основния въпросъ, а той се заключава въ правилното застрояване на градоветъ и въ създаването на едно модерно, хигиенично жилище за българина.

Нашата група, на Демократическия сговоръ съ водачъ Александъръ Цанковъ, ще гласува за този законопроектъ. (Ръкоплѣскания отъ мнозинството и отъ сговориститѣ)

Председателъ: Има думата народниятъ представителъ г. Цвѣтанъ Пупешковъ.

Н. Стамболиевъ (з): Уясни се въпросътъ отъ архитектурно гледище, сега — отъ юридическо. (Оживление)

Ц. Пупешковъ (д. сг.): (Отъ трибуната) Г. г. народни представители! Изглежда, че законопроектътъ за печата и въобще въпроситѣ отъ партизански характеръ повече интересуватъ, повече ангажиратъ вниманието на Народното събрание, по тѣхъ повече се разсѣждава отъ тая трибуна, отколкото по сериознитѣ въпроси.

Прави впечатление, че само опозицията се интересува отъ законопроекта, който е поставенъ на разглеждане.

И. Василевъ (з): Само опозицията има кооперативни знания. Тамъ сѣ чорбаджитѣ.

Ц. Пупешковъ (д. сг.): Законопроектътъ за етажната собственостъ, г. г. народни представители, засѣга една частъ отъ материята въ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ, въ смисълъ на едно доразвиване на принципитѣ, които сѣ сложени тамъ. Ораторътъ, който слѣзе отъ тази трибуна преди мене, изказа много ценни мисли и направи много ценни разсѣждения, като техникъ, компетентенъ по отношение стопанската и техническата страна на градоустройството и строителството на жилища. Но азъ смѣтамъ, че той грѣши като казва, че едва съ този законопроектъ се туряло начало за уреждане на едни отношения, които отдавна съществуватъ — защото тѣ сѣ регламентирани по съществуващитѣ закони.

Не всички държави сѣ прибѣгнали до специаленъ законъ за уреждане на етажната собственостъ. Въ Белгия, пѣкъ и въ Франция, гдето най-много е разработена тая материя, хората си минаватъ съ класическото право, като въ тази областъ предоставятъ на частната инициатива — съ частенъ договоръ отъ една страна и уставно отъ друга, когато е въпросъ за кооперации — уреждането на известни подробности въ отношенията, които животътъ е наложилъ. Азъ смѣтамъ, че е едно опущение въ мотивитѣ, дето се казва, че досега само чл. чл. 125 и 126 отъ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ уреждали тоя въпросъ, но недостатъчно пълно и незадоволително. Френцитѣ, които най-много сѣ работили върху етажната собственостъ, я наричатъ съсобственостъ (copropriété) на етажи. Ние за собствеността на всички недвижими имоти имаме специална глава въ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ — единъ законъ отъ латински произходъ, който на много мѣста подчертава началото, което се цитира отъ преждеговорившия техникъ — Superficies solo cedit — собствеността на земята влѣче собствеността на това, което е надстройка и на онова, което е подъ земята. По този принципъ се уреждатъ правоотношенията въ строителството. Въ тоя законъ е предвидено всичко онова, което животътъ може да наложи като правоотношения на съсобственостъ; сѣщо така и мѣрkitѣ за избѣгване на конфликти, за уреждане права и задължения при тази съсобственостъ, включително и управлението на общата вещь тогава, когато съсобственицитѣ не се съгласятъ доброволно — управление наложено чрезъ съда.

Тѣй щото трѣбва да се признае, че въ законопроекта не се прави никакво отстъпление — и това е, може би, една негова добра страна — отъ всичко онова, което досега у насъ съществува като законодателство по материята. И този законопроектъ ще има само задачата да регламентира въ подробности това, което животътъ въ 10-тѣ следвоенни години на жилищна криза, на нахлуване нови жители въ голѣмитѣ градове, предизвика — единъ новъ начинъ на строежъ, при който да се използватъ централнитѣ мѣста, дето има повече благоустройство, повече удобства, повече технически приспособления: да нарастватъ градоветъ въ височина, въ противовѣсъ на тѣхното нарастване въ ширина, отъ което всинца имаме причини да се оплакваме.

Принципътъ, следователно, на закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ въ случая е напълно спазенъ. Азъ смѣтамъ, че той е само развитъ по-нататѣкъ, и то развитъ по начина, по който вече животътъ го е изтъкналъ въ договорнитѣ правоотношения при съпритежателскитѣ домове, или на базата на кооперациитѣ, които никой не ще отрече, че представляватъ една групировка отъ по-напредничавъ видъ, защото тѣ идатъ като единъ социаленъ елементъ на взаимна помощъ и чрезъ използване обществения кредитъ, да създадатъ възможностъ на онии, който, като наемателъ, е живѣлъ при неудобства, да може съ своитѣ скромни и много пѣти осѣждни сръдства да се снабди съ свой домъ.

Бѣше повдигнатъ въпросътъ за една регламентация на кооперативния строежъ. Докожото зная, Съюзътъ на жилищнитѣ кооперации бѣше взелъ инициативата, всичко онова, което е общо въ уставитѣ на строителнитѣ кооперации, което урежда начина на използването и запазването на общия имотъ и на общитѣ интереси, да може да влѣзе въ законопроекта, главно сѣ огледъ на едно осигуряване правата на отдѣлнитѣ кооператори, за да се гарантира и улесни тѣхниятъ кредитъ. Въ други страни сѣщитѣ тѣзи постановления сѣ намѣрили мѣсто въ законитѣ за насърчение на жилищния строежъ, което показва веднага връзката между жилищната криза или тѣй наречения у насъ бездомнически въпросъ и уреждането тази етажна собственостъ, която се наложи отъ живота и на техника, и на юриста. Докожото можахъ да направя справка, по-голъмата частъ отъ постановленията на предложения законопроектъ се намиратъ въ ромънския законъ за насърчение на жилищния строежъ.

У насъ законътъ за насърчение жилищния строежъ се сведе къмъ известни облекчения по отношение на кредита и по отношение на данѣнитѣ тежести; дадоха се известни улеснения на гражданитѣ, за да се насърчи строенето, та да може повече хора да се снабдятъ съ по-удобни и евтини жилища. Въпросътъ можеше да си остане и при сегашната му правна уредба по нашето законодателство — да минемъ съ това, което е вложено въ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ. Затуй, защото въ тоя законъ нѣма забрана на тази новоразработена идея за хоризонталното дѣлене на недвижимата собственостъ, или, както на френски казватъ, за раздробяването на кѣшитѣ, или за това ново понятие — етажната собственостъ. Това понятие за двойна собственостъ на единъ и сѣщъ теренъ, азъ смѣтамъ, че нѣма нужда да го търсимъ въ чуждото законодателство и въ чуждия стопански животъ. Тия исторически бележки, които се дадоха отъ предговорившия, черпени отъ една френска книга, засѣгатъ съвсемъ други страни и съвсемъ други култури. Ние имаме наша собствена проява на сѣщия правенъ институтъ. По отношение двойната собственостъ на полски имоти, азъ ще ви посоча единъ случай, който бѣше проученъ отъ единъ мой другаръ, бившиятъ варненски кметъ Никола Поповъ. Още като студентъ той бѣше проучилъ тоя въпросъ и държа единъ рефератъ въ Университета предъ другаритѣ си, който после се напечати въ едно юридическо списание. Рефератътъ му бѣше подъ насловъ: „За двойната собственостъ въ долината на р. Камчия“. Въ градинитѣ по тая долина овицнитѣ дървета сѣ собственостъ на едного, а земята е собственостъ на друго. Това разпредѣление на полската недвижима собственостъ е било допустимо и по старото турско право, което бѣше въ сила преди нашия законъ за имуществата, собствеността и сервитутитѣ. То бѣше допустимо и при режима на закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ.

Тукъ, обаче, ни интересуватъ повече постройкитѣ, покритата недвижима собственостъ. Вие знаете, че въ Търново — единъ градъ, кждето кѣшитѣ сѣ построени на стръмнина — се продава хавата, правото да надстроявашъ отъ единия етаж нагоре. Сѣщо такава положе-

ние е съществувало и в София в турско време. За-
вчера аз видях в едно старо гражданско дѣло пред-
ставени доказателства, че в турско време двама евреи
в София сѣ притежавали — тамъ гдето е сега улица
„Нишка“ и площадъ „Трапезица“ — една къща отъ два
етажа, отъ които долния етажъ е владѣлъ и стопанис-
валъ единиятъ, а горния етажъ е владѣлъ и стопанисвалъ
другиятъ. Само че при режима на турско право и при
режима на закона за имуществата, собствеността и сер-
витутитѣ, положението се е решавало въ смисълъ,
че този, който владѣе горния етажъ, е въ зависимостъ
отъ долния съпритежателъ по отношение съществу-
ването на постройката и следъ като се разтури построй-
ката само притежателятъ на партера, на първия етажъ
остава притежателъ на мѣстото. Това е едно положение,
което обичаятъ е създаде и което има голѣми
подобия въ френската юриспруденция, изразени въ тъй
названитѣ едикти и други наредби, издавани презъ
срѣдновѣковното за уреждане правнитѣ отношения въ
тая областъ. Отъ тѣхъ известно въздействие и влияние е
минало и у насъ.

Но понеже се цитира тукъ и моето име, като лице,
което е имало случая да напише първия уставъ за коо-
перативенъ строежъ въ 1920 г., когато бѣхъ начинаещъ
адвокатъ — а това бѣше и последниятъ уставъ, който
сѣмъ написалъ — азъ дължа да обясня, че идеята за да се
прибѣгне до кооперативния строежъ, за да се посрещне
и удовлетвори нуждата отъ кантори и магазини — за-
щото тогава още не се чувствуваше криза за жилища —
тази идея ми биде внушена отъ устройството на Куршум-
ханъ въ Пловдивъ, тази ценна старина, която за съжа-
ление нѣма човѣкъ, който да разбере, че има археоло-
гическа стойност и да спре нейното разрушение; сега
тамъ е останалъ единъ празенъ площадъ въ сѣдката на
чаршията. Това бѣше единъ паметникъ, който даваше
единъ действително хубавъ ориенталски видъ на и безъ
тъй хубавия Пловдивъ. Владението на отдѣлни кантори,
на отдѣлни стаи, на части отъ етажи тамъ, по обичайния
редъ е било реализирано на базата на правото на отдѣлна
частна собственостъ. Общитѣ части отъ постройката бѣха
много солидни, безъ да е имало бетонъ-арме; тѣ бѣха
направени само съ хоросанъ и бѣха такива калета, че
едва ми ги разбиха, когато трѣбваше да ги разрушатъ.
Никой не могълъ да помисли, че ще дойде редъ нѣкога
до разтурване на това общежитие, на тази съсобственостъ
между притежатели на отдѣлни кантори и на отдѣлни
дюкянски помѣщения.

Д. Дрънски (д): Безъ да иматъ право на земята.

Ц. Пупешковъ (д. сг): Да, земята е била обществена.

И. Куртевъ (нац. л): Вакѣвска е била.

Ц. Пупешковъ (д. сг): Въ всѣки случай, тъкмо тази
нужда отъ помѣщения за кантори бѣше първиятъ поводъ,
който наложи въ София да се захване кооперативниятъ
строежъ. Една приемлива формула за това се намѣри въ
рамкитѣ на закона за кооперациитѣ, като уставътъ за коо-
перативния строежъ биде приетъ и одобренъ и отъ
сѣда. Трѣбва да заявя, че макаръ навремето да бѣхъ
песимистъ въ моитѣ преценки и очаквания, за добра
честь на българското стопанство и на българското строи-
телство, останахъ излѣганъ въ този си песимизъмъ. Жи-
вотътъ наложи своето и тази година, както виждате, само
въ София се построиха 100—120 голѣми кооперативни
здания. Тукъ е мѣсто да ви съобща едно обстоятелство,
което напоследѣкъ узнахъ, относно кооперативнитѣ
строежи съ спекулативна целъ. Сегисъ-тогисъ заинтере-
сувани лица пушали въ нѣкои отъ вестникитѣ новини за
разклащане валутата и веднага разтреперената провинция
пристига и закупува апартаменти въ София. Това е една
страна на въпроса, която заслужава вниманието на прави-
телството, защото въ края на краищата на тая вѣдница се
ловятъ наивни хора.

И. Куртевъ (нац. л): Законътъ за печата ще уреди
тая работа.

Ц. Пупешковъ (д. сг): Да, тамъ ще му намѣрите мѣ-
сто. Вие сте майстори по тая работа. Въ всѣки случай
азъ наумявамъ за тази зловредна страна на агитацията
чрезъ печата — да се подмамватъ хора да си влагатъ па-
ритѣ въ апартаменти.

Вертикалното дѣлене може да разреши само въпроси
отъ областта на закона за благоустройството. Въ случая
ние поддържаме сѣжденията, които се казаха отъ преж-
деговорившитѣ по градоустройството и благоустройството.

който при сегашния начинъ на строежъ ставатъ нена-
временни и подлежатъ на промѣна. Градоустройството и
благоустройството, наистина, представляватъ интересъ, но
това сѣ отдѣлни въпроси, които на друго мѣсто ще има
да бѣтатъ разглеждани. Направи ми впечатление, че въ
Букурещъ нѣма нито една кооперативна постройка. И азъ
се питамъ дали Ромѣния не се разраства, дали не се уве-
лича населението на Букурещъ следъ войната? Само една
голѣма кооперативна постройка видяхъ срещу музея на
Симу — една нова постройка за магазини и кантори. Прави
впечатление, че тамъ хората строятъ по единъ рациона-
ленъ начинъ: следъ като благоустроятъ терена, прока-
ратъ канализация, направятъ тротоари, тогава строятъ.
Всичко това човѣкъ може да го види — какъ се създаватъ
хубави части на града къмъ шосе Киселевъ. У насъ дру-
гояче се строи и тамъ е нещастieto.

Д. Дрънски (д): Много добре познавате Букурещъ!

Ц. Пупешковъ (д. сг): Нали ходихме лѣтосъ тамъ на
екскурзия, не въ командировка; и г. министърътъ на право-
сѣдието бѣше съ насъ.

Д. Дрънски (д): Но познавате Букурещъ съ всички по-
дробности.

Ц. Пупешковъ (д. сг): Това е единъ начинъ на строежъ,
който би трѣбвало да ни послужи за поимѣръ, за да не
правимъ тѣзи грѣшки, въ които изпадаме и да се нами-
раме въ положение сега да не можемъ нищо да попра-
вимъ въ това отношение — създаваме квартали, за да
търсимъ дали канализацията или водопроводътъ води во-
дата за пиене, поощряваме строежа, безъ да се създадатъ
удобства, въпрѣки усилията на дѣлжавата, която въ това
отношение е правила жертви, които отиватъ на вѣтъра.
Преди всичко трѣбва да се създадатъ удобства, каквито
заслужава гражданството, което така или иначе се тласка
и скъпа въ голѣмия градъ.

(Председателското мѣсто се заема отъ подпредседа-
теля Н. Захариевъ)

Въпросътъ за етажната собственостъ, както казахъ,
сѣтамъ, че и при сегашното положение е решенъ въ за-
кона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ, гдето
въ чл. чл. 125 и 126 се уговаря едно използване на от-
дѣлнитѣ етажи при хоризонталното дѣлене на собстве-
ността, на базата на общия принципъ: при това използ-
ване съпритежатели да не си поѣчатъ. И азъ сѣтамъ,
че този принципъ е развитъ въ по-голѣми подробности въ
внесенъя сега законопроектъ за етажната собственостъ, въ
който, обаче — не отлюкова сполучливо отъ правно гле-
дище — е казано, че се създава етажна собственостъ. За-
щото досега тази етажна собственостъ се явява, тъй да
се рече, едно заблуждение за носителя на собствеността,
за притежателя, за лицето, което е оковано отъ частитѣ на об-
щата постройка, които съставляватъ съсобствеността —
принудителна съсобственостъ — и по-добре бѣше да не се
създава тази илюзия поне по отношение на вида на пра-
вото и на онези правомощия, съ които е снабденъ отдѣл-
ниятъ собственикъ на етажи. Той, наистина, въ този етажъ,
като отъ свой домъ е владѣе и абсолютна собственостъ
на неговата вътрешна украса, начина на използването и т. н.
но той е окованъ, както казахъ, обвързанъ отъ общитѣ
стаии и входове отъ всички това, което представлява
общността. Това сѣ съществени тежести и ограни-
чения на тази собственостъ. Ние имаме въ този
случай регламентация на използването и употребата на об-
щитѣ тежести, на тази търпимостъ, която трѣбва да се
създаде въ общежитието, както сполучливо е характери-
зирана въ самия законопроектъ тази командировка на отдѣл-
нитѣ жилища въ общия домъ. Прокажано е положението,
че притежателятъ на етажната собственостъ, на отдѣлния
апартаментъ, на отдѣлното жилище въ етажъ, може да
притежава вече и нотариаленъ актъ по силата на закона.
Азъ сѣтамъ, че и досега съдебната практика не бѣше
отказвала издаването на нотариални актове за етажи въ
хоризонталенъ дѣлежъ на недвижимата собственостъ.
Има случаи, при които сѣдилищата сѣ допусkali и утвър-
ждавали, като допустими по закона, подобни дѣлби на
етажи между сънаследници. Въ френската доктрина това
се посочва като едно отъ главнитѣ удобства, следъ лич-
нитѣ удобства, да имашъ собственъ домъ, за да можатъ по
такъвъ начинъ хора съ по-скромни средства да си наба-
вятъ собственъ домъ, който представлява необходимостъ
за всѣки културенъ човѣкъ. Лесната ликвидация е тъкмо
едно удобство на етажната собственостъ. Тѣй щото въ
случай заглавието на законопроекта би могло да остане
„етажна съсобственостъ“, защото принудителната съсоб-
ственостъ, въ рамкитѣ на тази индивидуална собственостъ,

вече налага голъми ограничения и създава доста голъми различия по отношение на абсолютното разпореждане и използване на частната собственост, поставя въ голъмо ограничение и противоречие този новосъздаден правен терминъ. Положението, следователно, въ случая повече засъга тия общи части на съобствеността и наредбитъ засъгат общитъ разходи, начина, по който ще става използването на общия имотъ, безъ да си вредятъ единъ на другъ и безъ да бждатъ въ тежестъ единъ на другъ тия съобственици.

Трбва да засегна въпроса, който се повдигна съ нъколкото бележки, раздадени на народнитъ представители отъ съсобственици на етажи — въпросътъ за свободната ликвидация, за правото на продаване, за отчуждения и пр. Несъмнено, при тази принудителностъ на съобствеността, която не засъга само общитъ части, а се отразява и върху това, което е обектъ на индивидуалната, на частната собственост, азъ смътамъ, че не може да не се наложи ограничение въ избора, да се иска съгласие на общежитието, дали да допусне единъ новъ съпритежателъ, вмъсто стария. Досега при кооперативния строежъ винаги се събираха хора, които имаха нщо общо помежду си, по мантилетъ, по нужди, по общи схващания и по положение, ако щете, затуй защото при кооперативния строежъ хората сж обвързани и съ солидарна отговорностъ по отношение на общото задължение, особено при кредита, а отъ друга страна, и по отношения на ония задължения, които се създаватъ по издръжката на имота. И въ това отношение азъ смътамъ, че законопроектътъ правилно поставя работитъ, като държи смътка, че ще има да регламентира не толкова новогрупирани общежития, а главно съществуващитъ.

Вече достатъчно сж се изчерпали срѣдствата за владение въ недвижима собственост и колкото спестявания можаха да се събератъ особено отъ провинцията, се събраха и се вложиха въ апартаменти. Остава сега да видятъ намаленията на наемитъ тѣзи, които отъ провинцията очакваха осигурени доходи; тѣ ще има да разчитатъ само на една сигурностъ за пласмента на своитъ спестявания. Но, азъ смътамъ, че занаяпредъ, даже и при положението на новия законъ, при едни по-опредѣлени вече отношения, вътрешни и външни, въ тия общежития, този кооперативенъ строежъ нма да се развие, затова защото вече наистина е настанало едно изчерпване на срѣдствата, пъкъ и тия, които имаха намѣрение и възможностъ да се снабдятъ съ такива апартаменти, почти се довършиха. Азъ смътамъ, че перспективитъ за едно развитие на този строежъ, при положението, въ което се намира нашата столица — въ другитъ голъми градове почти не се е захванала тая работа, можеше да се очаква кооперативенъ строежъ въ Пловдивъ и отчасти въ другитъ градове — не може да се очакватъ за догодина, особено следъ прекаления строежъ тази година.

Този законъ ще има да се отрази повече на регламентация на съществуващото. Въ това отношение азъ смътамъ, че понеже повечето досегашни общи строежи сж извършени на кооперативни начала, добре е сторено, дето се допуска да остане завареното положение, при едно решение на три четвърти отъ членоветъ на общежитието. Принудителността, асж, е само по отношение начина на използването и запазването общитъ интереси, върху общитъ части на къщата, на сградата. Всичко друго е отъ областта на частното право, кждето договорнитъ и уставни послужения взематъ превесъ, иматъ решаваща дума; това, което е казано въ закона, остава да бжде прилагано въ случай, когато по договора или по устава отношенията не сж уредени другояче.

Освенъ въ кооперации, груповиятъ строежъ намѣри изразъ и въ съпритежателски, съсобственишки домове. Известни лица-предприемачи направиха на търговски и спекулативни начала общи постройки, за да ги продаватъ раздробено, на части. Въ тия общи постройки се вложи много голъма доза несигурностъ, поради тѣхния спекулативенъ характеръ, и въ начина на строежъ, и въ начина на оценка, особено въ тѣзи луди оценки на терена, на мѣстата. Ще ви кажа, че тукъ, наблизо, едно мѣсто се е продало по 10 хиляди лева квадратниятъ метъръ и кооператоритъ, или съобственицитъ не издирватъ защо е дадена тази висока цена на мѣстото, защото знаятъ, че ще живеятъ задъ паметника на Царь Освободителъ; другадѣ сж се продавали мѣстата по 5-6 хиляди лева квадратниятъ метъръ — въобще има неимоверно покачване на ценитъ на мѣстата. И затова не трбва да се учудвате, когато виждате, че двуетажни солидни постройки се пожертвуваха, за да бждатъ създадени на много мѣста въ София постройки, подобни на тютюневи складове — ще проща-

ватъ г. г. техникитъ — безъ въздухъ, безъ никакъвъ приличенъ видъ отъ вънъ, като за постройката се използватъ стари тухли и недоброкачествени материали. Но затова остава техническата контрола да носи своята отговорностъ, че не е била навреме упражнена.

Смътамъ, че въ това отношение създаденото отъ живота ще може да намѣри регламентация, като въ повечето случаи хората ще си служатъ пакъ съ договорно уреждане, когато е въпросъ за съобственостъ, защото животътъ дава своитъ многообразни видове на правоотношения и нужди. И азъ смътамъ, че това, което е казано въ закона, ние пакъ ще го имаме като една уредба на това, което хората нма да уредятъ помежду си съ договоръ, или на това, което не сж уредили по уставъ. Но, наистина, по-голѣмата, общата частъ отъ уставнитъ разпоредби сж влѣзли въ този законопроектъ и очевидно е, че ако те първа се строи, по реда на кооперативния строежъ, не ще има нужда вече отъ подробни уставни.

По-нататъкъ правилно е, дето се дава право по силата на закона, съ самия фактъ на влизането му въ сила, всѣки членъ-кооператоръ, притежателъ на апартаментъ, да се смѣта притежателъ на индивидуална етажна собственостъ върху своя апартаментъ, като това положение търпи само едно ограничение съ чл. 25. Това ограничение относно въпроса за ипотеки и за общата отговорностъ е едно отъ важнитъ запазвания на принципа за солидарността.

Въ чл. 68 е дадено право да се запази и досегашната форма на кооперативно общежитие. Наистина, дохожда въпросътъ да се пресмѣта, какъвъ е този обектъ на това право на собственостъ, която има единъ кооператоръ и която отукъ нататъкъ, по силата на закона, ние ще я кръстимъ индивидуална етажна собственостъ. Кооператорътъ притежава единъ кооперативенъ дѣлъ, въ който е включенъ неговиятъ етажъ като реаленъ обектъ на собственостъ. Досега само това бѣше въ неговия обсъгъ, въ негово владение, което представлява частъ отъ общата кооперативна постройка. Управлението на кооперацията притежаваше цѣлостта на сградата, а кооператорътъ имаше само правото на владение и на използване, а сега той добива вече правото и на собственостъ, като ще притежава занаяпредъ съответни части отъ общата постройка. Но азъ се питамъ, като дойде редъ за кредитъ, какъвъ кредитъ, каква ипотека би могълъ да добие единъ притежателъ на една тѣй ограничена собственостъ? Той, наистина, ще има въ джоба си единъ нотариаленъ актъ — и правилно е поставено въ случая, този нотариаленъ актъ да се получи по единъ облекченъ начинъ, защото е въпросъ до уредба на едно съществуващо положение, на базата на кооперациитъ, цѣлото производство на книгата да не се обгербва и въобще да не подлежи на каквито да е мита, берии и други такси. Тукъ има само трансформиране на сѣщия обектъ и, следователно, не би трбвало да бжде отегчаванъ съ каквито и да е разходи. Но, все пакъ, азъ смътамъ, че при това голъмо развитие на кооперативнитъ общежития и на тия общежития, които ще попадатъ подъ закона, въ последния моментъ въ комисията по Министерството на правосъдието ще се направятъ възражения отъ Финансовото министерство по отношение доходитъ отъ гербъ и отъ такситъ, защото нѣкакси незабелязано въ законопроекта а сложено, че нотариалнитъ актове ще се получаватъ безплатно. Азъ смътамъ, че трбва да се направи едно облекчение поне на базата на облекченията при снабдяване съ нотариални актове за непокрититъ стѣжания, за полскитъ имоти, който законъ ще продължава да бжде въ сила. Ето защо азъ смътамъ, че трбва да бжде направено нщо подобно и за тоя случай — и тукъ снабдяването съ нотариаленъ актъ да се подведе подъ този по-лекъ режимъ.

Прави ми впечатление по-нататъкъ, че се дава сила на частнитъ актове. Азъ смътамъ, че такива частни актове не могатъ да бждатъ продавателнитъ, домашни актове, съ които се е боравило нѣкога. Въ чл. 71 се казва: (Чете) „Частнитъ актове, съ които сж прехвърлени мѣста за застрояване на кооперативни или съпритежателски домове, иматъ сила на редовни документи за право на собственостъ върху мѣстата...“ Продължава се единъ режимъ по отношение на тази собственостъ, свързанъ съ доста голъма несигурностъ и неуредича. Не вѣрвамъ да има сега кооперативенъ или съпритежателски строежъ, който, особено при сегашния строгъ режимъ, да не е уредилъ собствеността на терена чрезъ нотариаленъ актъ. Ако ли нѣкой е пропусналъ да се снабди съ редовни нотариални актове, той съ своята несериозностъ не заслужава защита чрезъ изключителни наредби, които ни връ-

щата десетки години назад. Само кооперативният дѣл, който има единъ съсобственикъ въ кооперативния строежъ, би могълъ да се смѣтне за подобенъ частенъ актъ, но за него вече съществува регламентация. При режимъ, който вече години — отъ 1919 г. насамъ — е задължителенъ по отношение недвижимата собственост, азъ смѣтамъ, че съ това отстъпление за една доста скъпоценна собственост, мѣста въ градоветъ, ще се създадатъ само поводи за конфликти и за съдебни спорове.

Министъръ Д. Върбенювъ: Чл. 71?

Ц. Пупешковъ (д. ср): Да, чл. 71. Такава една отстъпка не е оправдана, а само може да създаде, както казахъ, неприятности и усложнения въ правоотношенията. Това би трѣбвало да се изключи, затуй защото въ момента, когато сѣ купували, тия хора може би да сѣ имали само предварителни договори за продажба и, като сѣ захванали да градятъ, трѣбвало да се осигури и предприемачътъ за своята законна ипотека, и онѣзи, които влагатъ пари, и които въ повечето случаи, може би, по-наивно и непредпазливо сѣ действовали.

Азъ ще завърша съ нѣколко бележки по отдѣлъ IV, който се отнася до наказателнитъ постановления. Азъ ги смѣтамъ за съвсемъ излишни въ този законопроектъ. Много се научихме, въ всички специални закони да туряме наказателни постановления, и най-накрая даже кодификационната комисия да не може да опредѣли кое е обявено като престъпно деяние или нарушение и на каква санкция е подложено.

Азъ, отъ една страна, намирамъ, че сѣ достатъчно несполучливи редакциитъ на тия членове отъ отдѣлъ IV. Гаранциитъ тоже трѣбва да се диятъ въ известни санкции отъ гражданското право. Най-после това парично удовлетворение или обезщетение, което се предвижда, може да бѣде предметъ на едно гражданско правоотношение; обаче отговорноститъ на управляващитъ общежитието, като лица, които боравятъ съ довѣрени имъ чужди интереси, тѣзи отговорности сѣ достатъчно гарантирани по наказателния законъ. И въ това отношение нови санкции и нови престъпни състави да се създаватъ, смѣтамъ, че е съвършено излишно, особено пъкъ при текстоветъ, които сѣ много несполучливо стѣкмени. Напр., предвиденото въ чл. 55 за неизпълнение на длъжностъ отъ страна на лица, които сѣ приравнени като длъжностни лица, напълно звучи като общия съставъ на чл. 431 отъ наказателния законъ относно престѣпленията на чиновници, които нарушаватъ служебнитъ си обязанности. Въпросътъ за отговорноститъ на членоветъ на управителнитъ съвети и т. н., лица, които боравятъ съ общитъ интереси и общитъ срѣдства, ще се уреди по реда на чл. 349 отъ наказателния законъ. Въ наказателния законъ сѣ предвидени и квалифициранитъ случаи, напр., настойника.

Министъръ Д. Върбенювъ: Това сѣ управители.

Ц. Пупешковъ (д. ср): И управителтъ, и настойникътъ е частно лице; и той се наказва по-тежко, отколкото при едно обикновено злоупотреѣбление на довѣрие. Тукъ има едно преписване на чл. 431 отъ наказателния законъ, който членъ се отнася до длъжностнитъ лица като органи на публична власт. Тукъ е малко пресилено приспособенъ той членъ, и то не особено сполучливо по отношение на санкцията. Въ края на краищата въпросътъ за изключванията за дисциплинарни мѣрки, за гражданската отговорност, най-после и за известни неустойки, които могатъ да бѣдатъ предвидени въ договора, за граждански обезщетения по отношение на материални и морални вреди е достатъчно регламентиранъ въ нашето общо право, наказателно и гражданско.

По-нататкъ, въ чл. 56, е предвидено престѣплението „превишение на власт“. Като-че-ли се е искало да се вложи това понятие отъ военно-наказателния законъ и въ законопроекта за етажната собственост! Тукъ този терминъ е съвсемъ неподходящъ. Превишение на власт! Такава властъ ще има да превишава единъ членъ на управителния съветъ? Като-че-ли той е артеличикъ по рота или интендантъ на полкъ, на когото по военно-наказателния законъ се усилява отговорността въ случай на „превишение на власт“. Превишаването на властъ може да се състои въ изкористване или злоупотреѣбление съ интереситъ на кооператоритъ, но санкциитъ за това престѣпление сѣ установени въ общия наказателенъ законъ. Да не смѣтаме,

че сега се създава свѣтътъ и че ние отъ тукъ натѣй ще има да уреждаме тия работи!

Въ чл. 57 е предвидено престѣплението „Умишлено ощетяване интереситъ на общежитието“. И това престѣпление е наказуемо по чл. чл. 349 и 380 отъ общия наказателенъ законъ — за причиняване щета или вреда на нѣкого или на имота на нѣкого.

И най-после, въ чл. 59 сѣ предвидени санкции за престѣплението „Систематично нарушение на закона, договора или правилника“. Думата „систематично“ като-че-ли е взета на заемъ отъ закона за съдене на министритъ, въ който е казано: „Който систематически нарушава конституцията и други закони“, и пр. Като-че-ли тия лица трѣбва непременно да ги подведемъ подъ такава голяма санкция — да имъ направимъ честъ съ предвиждане на специална санкция за систематично нарушение на служебнитъ обязанности. Въ чл. 55 е предвидена санкция за престѣплението „неизпълнение на длъжностъ“, а тукъ — за „Систематично нарушение на закона, договора или правилника“.

Азъ смѣтамъ, че сѣ доста несполучливи всички тия наказателни наредби. Тѣ ще създадатъ само едно смущение при прилагане на санкциитъ. Това, което се каза по закона за печата досежно специалнитъ наредби и тѣхната конкуренция съ общитъ наредби, и досежно принципа за прилагане постановленията на закона, предвиждащъ полски санкции, има приложение и тукъ: при прилагане на тия санкции ще се дойде до известни противоречия и неудобства, които въ края на краищата по-добре е да се избѣгватъ.

Азъ смѣтамъ, че трѣбва да приключа съ казанитъ до сега бележки върху законопроекта, като се надѣвамъ, че въ комисията всички тия бележки, които се направиха, ще се взематъ предъ видъ, за да може тоя законопроектъ да добие приличенъ видъ и да отговори на създаденитъ нужди, като частъ отъ закона за имуществата, собствеността и сервитутитъ, който бѣше нареченъ едно време „Законъ за собствеността и нейнитъ разчленения“ — споредъ французкия терминъ. Въ този законопроектъ се влага тъкмо регламентация на подробноститъ на правоотношенията при разчлененията на собствеността, при раздробяването на къщитъ. И тъкмо заради туй, азъ смѣтамъ, че тоя законопроектъ, който държи смѣтка за голѣмитъ принципи на закона за имуществата, собствеността и сервитутитъ, за неговитъ общи начала, трѣбва да проведе докрай, до най-малкитъ подробности тия принципи. (Ръкоплѣскания отъ сговориститъ).

Председателстващъ Н. Захариевъ: Има думата народниятъ представителъ г. д-ръ Христо Мутафовъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): (Отъ трибуната) Г. г. народни представители! Въпросътъ за строежъ на кооперативни жилища може да бѣде разглежданъ отъ три страни: отъ чисто благоустройствена, отъ стопанско-финансова и отъ правна. Отъ благоустройствена страна би могло да се каже много, както се и каза отъ тая трибуна отъ уважаемия г. Поповъ. Също така може да се засегне и чисто стопанско-финансовата страна на въпроса. Обаче азъ намирамъ, че законопроектътъ, който се внася отъ г. министъра на правосъдието, урежда само чисто правната страна на въпроса и не се занимава нито съ благоустройствена, нито съ финансово-стопанската му страна. Това не ще каже, че би трѣбвало да ги минемъ мълкомъ, да не кажемъ поне две думи за тѣхъ, обаче това, което бихме казали, би трѣбвало да бѣде доголкова, доколкото е въ връзка съ разрешаването на въпроса отъ юридическа точка зрение.

Азъ смѣтамъ, че урбанизмътъ днесъ занимава и трѣбва да занимава не само строителитъ, но преди всичко юриститъ, ония, които се занимаватъ съ въпроса за собствеността изобщо. По-рано строенето вървѣше много безсистемно, много произволно се застрояваха отдѣлнитъ парцели въ градищата, обаче дойде моментъ, който подскочи и на законодателя и на всички общественици, че безразборното строене трѣбва да спре, че трѣбва да се изработи единъ общъ благоустройственъ планъ на всѣки градъ, който да засегне всички онѣзи въпроси, които повдига уважаемиятъ г. Поповъ. Урбанизмътъ напоследъкъ стана цѣла наука, може да се каже, не само изкуство. Съгласенъ съмъ, че много страни на въпроса за собствеността, които сѣ уредени отъ сега съществуващия у насъ законъ за нея, ще трѣбва да претърпятъ едно съществено измѣнение, когато се касае да се уреди, да се регламентира на-

чинът, по който ще се застрояват за въ бъдеще градовете. Сегашният закон за имуществата, собствеността и сервитутите предвижда един начин на строене — на известно разстояние на жилищата едно от друго. Често пъти ние наблюдаваме въ тѣсни улици да се строят многоетажни здания, които компрометират всѣкакъв изглед на жилищата; често виждаме трамваи да се движат въ улици извънредно тѣсни и да причиняват катастрофи; често наблюдаваме обществени постройки да стоят тамъ, където не имъ е мѣстото. И редица въпроси има, които би трѣбвало отъ точка зрение на благоустройството на градовете, да не бъдатъ така регламентирани, както до сега — често пъти съ правилници, а по нѣкой път и съ закони — а би трѣбвало, съобразно съ изискванията на урбанизма да се създаде единъ законъ за благоустройството на градовете, който да предвижда начина на застрояването на последните, като уреди и детолкова засегне въпроса за собствеността, доколкото това е въ връзка съ благоустройството. Обаче ние не можемъ да искаме отъ единъ законъ за благоустройството да се занимава съ чисто правната страна на въпроса, или съ правната природа на собствеността, както се казва въ самия законопроектъ. Това ще бъде предметъ на единъ специаленъ законопроектъ, какъвто е този, който ни се предлага, за етажната собственост, и който не стои въ тѣсна връзка съ закона за благоустройството.

Също така намирамъ, че и въпросътъ за финансово-стопанската страна на строежа не е време и мѣсто да бъде регламентиранъ чрезъ настоящия законопроектъ. Ако трѣбва да кажемъ нѣколко думи за този чрезмѣренъ строежъ, който отъ година-две наблюдаваме специално въ София, бихме могли действително да изкажемъ учудването си, че една сума отъ нѣколко милиарда лева е инвестирана въ строежа на кооперативни сгради. Отъ една страна, този строежъ безпосредно общественика-финансистъ, отъ друга — насърчава оня, който търси начини да се пласира работната ръка въ единъ моментъ, като днешния, когато народътъ бедствува и изнемогва въ безработица. Вѣрно е, че въ София презъ текущата година, когато се извършиха постройки за надъ единъ милиардъ лева, строителитѣ не могатъ да се оплачатъ, че не намѣриха всички приложение на своя трудъ. И архитекти, и майстори, и предприемачи, и работници бѣха заети и бѣха доста добре платени при извършването на тия постройки.

Финансовата страна на въпроса, както и чисто стопанската, бѣше засегната отъ други закони, каквито имаме въ миналото. Такъвъ е напр., законътъ за насъщление на строежитѣ, въ който се предвиждатъ известни данѣни облекчения: собственикъ, който има известна материална парична възможност, потиква се да строи, като постройката му се облекчава съ опрощаване на известни данѣни тежести. Но всичко това ставаше все въ връзка съ тѣй наречената жилищна криза, която преживѣхме. И не може да се откаже, че жилищната криза потикна строежа до такава степенъ, че най-сетне дойде належащата нужда да бъде уреденъ не само отъ стопанско-финансова страна, но и отъ чисто правна страна. И заради това, тоя въпросъ би могълъ да бъде разглежданъ, както казахъ, отъ трета страна, въ връзка съ разглеждания законопроектъ. И ако действително толкова много сѣ жилищните кооперативни постройки въ София специално, па и въ другитѣ по-големи градове на България, че тѣ спиратъ вниманието на обществената и на политиката, за да ги подложатъ на известна регламентация, въ съгласие съ съществуващите правни норми въ нашитѣ закони — въ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ; въ закона за задълженията и договоритѣ и пр. — азъ мисля, че това е оправдано и наложително. И нѣма, освенъ да бъдемъ доволни, че почти всички говоривши отъ тая трибуна намѣриха, какво законопроектътъ е твърде навремененъ, че той засѣга въпроси, които, макаръ досега да бѣха регламентирани отъ нашитѣ закони, но тѣхната регламентация бѣше недостатъчно изчерпателна, недостатъчно пълна и оставаше празнини, които даваха мѣсто за спорове, за двусмислия, както между самитѣ заинтересовани, така и за съдебнитѣ мѣста, които имаше да прилагатъ законитѣ.

Азъ тоже намирамъ, отъ своя страна, че законопроектътъ, който се внася отъ уважаемия г. министъръ на правосъдието, е много навремененъ. Макаръ тукъ и да се изтъкнаха нѣкои законоположения, които се намиратъ въ съществуващите у насъ закони, като такива, които достатъчно разрешаватъ кардиналнитѣ въпроси въ връзка съ собствеността, не е излишно да бъдатъ тѣ и детайлно, подробно изучени и регламентирани, тѣй както се предвижда и въ настоящия законопроектъ, макаръ и въ него да има, обаче, известни нѣща, които нѣкакси спиратъ погледа ни и ни каратъ да недоумяваме — нѣкои да нами-

раме за излишни, а други да намираме за недостатъчни, което азъ ще имамъ случая да изтъкна предъ почитаемото народно представителство.

Г. г. народни представители! Правната страна или природа на собствеността е определена отъ нашия законъ за имуществата, собствеността и сервитутитѣ. Какво разбираме подъ думата собственост, се знае; какъ тя се заражда, какъ тя се прехвърля, какъ тя изчезва, какъ тя се загубва и пр., също така е уредено въ нашия законъ за имуществата, собствеността и сервитутитѣ. Но когато се създадоха кооперативни жилищни постройки у насъ и трѣбваше да се определятъ правнитѣ съотношения между лицата, които бѣха членове на жилищните кооперации, ние не намирахме достатъчно правни норми въ същия тогавашенъ законъ, които да ни дадатъ възможностъ да разрешимъ всички казуси, всички спорове, които могатъ да възникнатъ между отдѣлнитѣ лица, между отдѣлнитѣ кооператори. И нашитѣ съдебни мѣста често пъти, макаръ да признаваха, че тѣй наречената суперфиция се засѣга и е призната отъ нашето законодателство, намираха, че тя не е достатъчно регламентирана и се мѣтчеа по пъти на юриспруденцията да попълнятъ онова, което нѣмаше въ законитѣ. Върховниятъ касационенъ съдъ у насъ, съ своитѣ решения, смѣтна, че суперфицията е предвидена въ чл. чл. 125 и 126 отъ закона за имуществата, собствеността и сервитутитѣ и по начало се признава като такава, която трѣбва да бъде защитена, т. е. правата на суперфициента да бъдатъ защитени по правенъ, по съдебенъ редъ. Когато последниятъ потърсѣше защита предъ съдебнитѣ мѣста, често пъти, обаче, не можеше да мотивира своитѣ искания съ надлежни текстове отъ законитѣ, и съдебнитѣ мѣста е трѣбвало да търсятъ справки въ чуждата юриспруденция и въ ония наченки въ нашитѣ закони, за които ви говорихъ, за да могатъ да извадятъ правилни заключения за суперфициалнитѣ съотношения между отдѣлнитѣ съсобственици на даденъ имотъ. Азъ намирамъ, обаче, че таква попълване на празнинитѣ по пъти на юриспруденцията, макаръ и да става, не трѣбва да продължава. Би трѣбвало законодателътъ да вземе инициативата въ свои ръце и да предвиди правнитѣ норми, които да бъдатъ ръководещи за съдебнитѣ мѣста, когато тѣ ще има да разрешаватъ отдѣлнитѣ казуси.

Въ предлагания законопроектъ се предвижда начинътъ, по който се стабилизиратъ правата на собственицитѣ въ една кооперативна сграда. Да отворя една скоба. Дълга да отбележа, че на много мѣста въ законопроекта терминитѣ „собственикъ“ и „съсобственикъ“ се преплитатъ. Би трѣбвало да има единство, като извѣждатъ се пише: „съсобственикъ“, вмѣсто „собственикъ“. Често пъти дори въ единъ и същи текстъ, който третира единъ и същи въпросъ, въ една алинея се говори за „собственикъ“, въ друга алинея се говори за „съсобственикъ“; въ една алинея се говори за „собственост“, въ друга алинея се говори за „съсобственост“. Трѣбва да има единство.

Министъръ Д. Върбенювъ: Касае се за идеална собственост.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Азъ ще ви посоча случай, където въ единъ и същи членъ се говори за „собственикъ“ и за „съсобственикъ“. Това би трѣбвало да се избѣгне, защото би могло да даде поводъ за контрoверси. Впрочемъ, никой юристъ, който ще има да бораи съ този законъ, нѣма да се спъне отъ това различие въ израза на законодателя, но за да бъде изразътъ точенъ и ясенъ — а всички закони би трѣбвало да бъдатъ прецизни — азъ мисля, че нѣма защо да си служимъ съ различни изрази. Така, напр., въ чл. 6 се казва: „Съсобствеността се прекратява, и пр.“ а въ чл. 14 се казва: „Собственицитѣ на етажъ“ и пр. Давамъ само този примѣръ, за да видите, че въ много текстове на законопроекта се говори веднѣжъ за „собственикъ“, другъ пътъ за „съсобственикъ“; веднажъ за „собственост“, другъ пътъ за „съсобственост“.

Думата ми бѣше за начина, по който се стабилизиратъ правата на собственицитѣ или на съсобственицитѣ въ една кооперативна сграда. Въ чл. 67 отъ законопроекта се казва: (Чете) „Съ влизането въ сила на тоя законъ, всѣки членъ отъ сега съществуващите жилищни кооперации става отдѣленъ собственикъ“ — тукъ се говори пакъ за „собственикъ“, — „на определенъ му етажъ или частъ отъ етажъ и съответна частъ отъ общитѣ части на зданието“. Въ следващия чл. 68, обаче, макаръ предшествуваниятъ членъ да предвижда, че съ влизане въ сила на закона всѣки отъ кооператоритѣ става собственикъ на своята частъ — ще видимъ по-нататъкъ, какъ той може да установи тая си собственостъ съ надлеженъ нотариаленъ актъ — въ следващия чл. 68 се казва: (Чете) „Ако общото

събрание на съществуващите досега кооперации съ болшинство на гласовете, представляващи $\frac{3}{4}$ от стойността на зданието, въ срок от 3 месеца — предвижда се, значи, 3-месечен срок — „след възлизането на закона въ сила, реши, общешитието да запази своя кооперативен характер, тия кооперации остават занаядът под същия режим“. Но да вземем противното: ако общото събрание не се състои въ срок от 3 месеца и не вземе решение, а чл. 67 предвижда, че всеки един съсобственик-кооператор въ една кооперация става собственик на своята част и, следователно, може да се снабди с надлежен документ, нѣма ли да има противоречие между постановлението на единия и другия текст? Азъ мисля, че както съ редактори чл. 67 и 68, имало се е предвидъ, отъ една страна, да се даде право на собственост веднъжъ заинаги на този, който е членъ на дадена кооперация, а, отъ друга страна, да се даде възможност и на общешитието, на кооперативнитъ сдружения въ три-месечен срокъ да решатъ дали да продължатъ кооперативния характер на сдружението, или да разтурятъ сдружението, т. е. да развържатъ рѣцетъ на кооператоритъ, което, ще се съгласите, е почти невъзможно. Ония, които сѣ възлѣзли въ една кооперация, съ $\frac{3}{4}$ болшинство отъ капитала, нѣма да решатъ да я разтурятъ, и, следователно, ще се приложи чл. 67, въ който случай чл. 68 ще се яви непотрѣбенъ. Ако чл. 67 дава право на всеки кооператоръ да се чувствава тутакси собственик на своя пай, на своя дѣлъ, на своя етажъ или на частъ отъ етажъ и да се снабди съ надлежнитъ документи, нѣма защо да предвиждаме, въ три месеца срокъ, откакъ законътъ възлѣзе въ сила, съсобственицитъ, съ болшинство $\frac{3}{4}$ отъ капитала, да решаватъ да продължи ли кооперативниятъ характер на сградата или не.

Сжщо така намирамъ, че има непълнота и въ чл. 5, който засѣга създаването въобще на кооперативната собственост. Въ тоя членъ се казва: (Чете) „Собственицитъ сѣ длъжни да определятъ съ писменъ договоръ — както отдѣлната частъ на всеки единъ отъ тѣхъ, така и правата и задълженията си по отношение на общитъ части (съсобствеността)“. И тукъ, отъ една страна, се говори за собственици, а отъ друга — за собственост. „Тоя договоръ се вписва въ предназначенията за това книга у нотариуса“... и пр. Значи законопроектътъ визира тѣ наречената транскрипция — трѣбва непременно да има вписване въ специална нотариална книга на ония договори, които учредяватъ, тѣй да се каже, кооперативната съсобственост. Азъ мисля, че биха могли да се употребятъ по-ясни изрази, да се намѣрятъ по-опредѣлени думи, когато се говори за писменъ договоръ. Какъвъ ще бѣде той — частенъ договоръ ли или нотариаленъ договоръ? Защото има голѣма разлика между единия и другия. Това играе роля — ще видимъ по-нататкъ, когато говоримъ за прехвърлянето или за редовността на документитъ — по чл. 69, за снабдяване съ нотариаленъ актъ, и по чл. 71, за прехвърлени мѣста за застрояване съ частни актове. Понеже се говори за частни актове и за нотариални актове, нѣма да бѣде излишно, ако още въ чл. 5 се каже какъвъ трѣбва да бѣде тоя писменъ договоръ, който ще учреди кооперативната съсобственост на една жилищна сграда — частенъ договоръ или нотариаленъ договоръ. Понеже се говори за транскрипция, азъ намирамъ, че такава трѣбва да става на нотариаленъ договоръ, а не на частенъ такъвъ.

Спирамъ се, г. г. народни представители, на тоя въпросъ, понеже зная, че съществува цѣлъ хаосъ у насъ, откакто се създадох кооперативнитъ сгради. Често пѣти собственицитъ на терена е единъ, предприемачътъ, който иждивява паритъ за постройка на кооперацията — другъ, а кооператоритъ — членове на бѣдешата кооперация сѣ трети лица, които даватъ своитъ пари, за да възлѣзатъ въ кооперацията и да станатъ собственици на единъ етажъ, или на единъ апартаментъ. Въмѣсто още въ самото начало да се сгредѣли съ договоръ кой е кооператоръ, както се предвижда сега въ чл. 5, въмѣсто по тоя начинъ да се учреди кооперацията и да се знае въ всѣка кооперация кой сѣ какво влиза — единъ сѣ терена, другъ сѣ иждивяване парични средства по строежа, трети сѣ откупуване апартаменти, като си плаща известни вноски, и този актъ да подлежи на транскрипция, на вписване, и по този начинъ да става учредяването на една жилищна кооперация, досега това ставаше по различни начини, безъ да има договоръ между собственика на терена, бѣдешитъ кооператори и строители. Често пѣти строителътъ по частенъ редъ влиза въ споразумение съ собственика на терена, почва да строи кооперацията, по частенъ редъ пролава етажи или части тѣхъ, апартаменти на отдѣлни кооператори, и чакъ когато постройката се

свърши, тогава се пристѣпва къмъ сключване договоръ за учредяване на кооперативната собственост, която предполага известни членове-кооператори, собственици на кооперативната сграда. Начинътъ, по който се учредява досега жилищнитъ кооперации, бѣше много страненъ; често пѣти се създаваха конфликти и противоречия между едната, втората и третата страна. А тия контроверси трѣбва да бѣдатъ избѣгнати, тия противоречия между тритъ страни трѣбва да бѣдатъ премахнати и да се знае още отъ началото, когато се учредява съсобственост на една кооперативна сграда, по какъвъ начинъ ще бѣде тя учредена, съ какъвъ договоръ ще бѣде създадена — въ който случай договорътъ подлежи на транскрипция, на вписване — и да се знае, че отъ този моментъ нататкъ е създадена кооперацията. Може да се предвиди изплащането да става на части, но когато строежътъ бѣде завършенъ, кооператоритъ да знаятъ, че сѣ собственици на това, за което сѣ платили, когато сѣ встѣпили като членове на дадена жилищна кооперация. Сжщо така да се предвиди още отъ самото начало изкупуването на терена, и оны, който е собственик на терена, да не тормози нито строителя, нито кооперативнитъ членове, а трѣбва да бѣде наплатенъ — да се знае, че кооперативната сграда е минала въ рѣцетъ на кооперацията, респективно на нейнитъ членове, а не е такава на този, който е билъ първоначално собственик на терена. Защото, г-на, сега има много противоречия, много конфликти между едната, другата и третата страна: било между собственика на терена и предприемача, било между предприемача и самитъ кооператори, които мислятъ, че известна частъ отъ постройката не е довършена, както тѣ сѣ предполагали. Конфликтитъ между тѣхъ и самата кооперация, която не е регистрирана, не е вписана, сѣ налице и сѣдебнитъ мѣста трѣбва да решаватъ спороветъ.

Прочее, азъ мисля, че въ чл. 5, ще трѣбва да се опредѣли, какъвъ е договорътъ, съ който кооперацията се учредява, по какъвъ начинъ ще бѣде създадена, като се опредѣлятъ точно початъ и отношенията на членове-кооператори, за да нѣма мѣсто за противоречия въ различни случаи, каквито се изнасятъ предъ сѣдилищата.

Това е, що се касае до учредяването на кооперативната собственост.

Г. г. народни представители! Въ чл. 6 се говори вече за прекратяване на съсобствеността. И прави ми впечатление п. 3, който предвижда, че собствеността се прекратява, ако повече отъ $\frac{1}{4}$ отъ зданието погине по причина на пожаръ, наводнение, експлозия, срутване и др. подобни. Азъ мисля, че е много пресилено, ако $\frac{1}{4}$ отъ една кооперация бѣде унищожена, вследствие на наводнение или пожаръ, кооператорътъ да бѣде принуденъ да се оттегли и да бѣде разтурена кооперацията. Би могло въ случая да остане поне $\frac{1}{2}$ или най-много $\frac{1}{3}$ — ако $\frac{1}{3}$ бѣде унищожена, да се разтури кооперацията. Но ако бѣде унищожена само $\frac{1}{4}$, да разтурите самата кооперация, струва ми се, би било извънредно много. Защото, г. г. народни представители, единъ кооператоръ, който е възлѣзълъ въ една кооперация, има предъ видъ да членува не денъ, не година, а да членува дълги години и, ако, не дай, Боже, въ случай на стихия бѣде унищожена само $\frac{1}{4}$ отъ сградата, вие да искате да го изгоните отъ партера, отъ втория, или отъ третия етажъ, когато е изгорѣлъ само петиятъ или шестиятъ етажъ, ще бѣде една произволна акция спрямо него, която нѣма разумъ въ себе си. Кооператорътъ би трѣбвало да бѣде търпѣливъ като такъвъ, и само когато сградата не може да бѣде възстановена, когато повече отъ $\frac{1}{3}$ или $\frac{1}{2}$ отъ нея бѣде унищожена, само тогава да се пристѣпи къмъ унищожение на съсобствеността, къмъ прекратяване на съсобствеността, както се предвижда въ п. 3 на чл. 6.

Азъ ще мина бързо членоветъ, които засѣгатъ правата и задълженията на съсобственицитъ. Ще се спра, обаче, на чл. 23, който разглежда въпроса за прехвърлянето на етажъ, или частъ отъ етажъ въ една кооперативна сграда. Засегнахъ въпроса за креацията, за създаването на кооперацията, засегнахъ въпроса за унищожението на кооперацията и сега се спирамъ на прехвърлянето на етажъ или на частъ отъ етажъ. Въ чл. 23 се говори, че доброволното прехвърляне на етажъ или на частъ отъ етажъ може да става съ одобрение на болшинството отъ собственицитъ. Азъ мисля, че и тукъ трѣбва да се каже съсобственици, защото всички сѣ съсобственици на дадена кооперация, а не собственици.

Азъ намирамъ тоже, че е единъ поп sens изразътъ, съдържащъ се въ чл. 65, който гласи: (Чете) „Съ съгласието на длѣжника публична продажба на етажи или на

части от етаж е допустима и тогава, когато зданието принадлежи само на едно лице". Ако зданието принадлежи само на едно лице, не е мястото тук да се урежда въпросът, да се взима съгласието на длъжника за изваждане имота му на публична продажба. Този въпрос е уреден от други наши закони. Когато се казва, че собствеността е останала само в едни ръце тогава няма съсобственост, няма кооперация, няма общежитие. Във този законопроект ние уреждаме въпроса за съсобствеността на няколко души кооператори. И когато само едно лице стане собственик на всичко, не е правилно да уреждаме материята за продажбата на имота на публична продажба тук, когато има други закони, които уреждат този въпрос.

Правото на изкупуване е тоже регламентирано в чл. 24. Азъ намирамъ, че добре е сторено, като се предвижда правото на единъ съседъ отъ единъ етажъ да изкупува съседния имотъ отъ трето лице, което е било чуждо на създаването на кооперацията. Това е тъй нареченият шефелик въ турското право. Това право на изкупуване е регламентирано въ настоящия законопроектъ твърде добре и този въпросъ трѣбва да смѣтаме за добре ликвидирани съ новия законопроектъ.

Спирамъ се на въпроса за спороветъ между собственицитъ — чл. 38. Въ чл. 38 се говори за спорове между собственици — а би трѣбвало да се каже пакъ спорове между съсобственици — относно ползуването имъ отъ общитѣ части на зданието. Общитѣ части сѣ въ съсобственостъ и за това би трѣбвало да се казва съсобственици. Всички спорове между съсобственицитъ се решаватъ въ общитѣ събрания на кооператоритѣ. Това е добро. Въ чл. 39 се предвижда, че по решение на общото събрание, съ болшинство, представляващо $\frac{3}{4}$ отъ стойността на зданието, всѣки собственикъ може да бѣде изключенъ отъ общежитието въ следнитѣ случаи — изброиватъ се петъ случая, които азъ намирамъ твърде умѣстни. Възражава ми се отъ нѣкои колеги народни представители, че това е премного по отношение на единъ членъ-кооператоръ — да бѣде изключенъ отъ едно общежитие, отъ една кооперация, по решение на съсобственицитѣ, представляващи $\frac{3}{4}$ отъ стойността на зданието. Г. г. народни представители! Азъ мисля, че така, както е регламентиранъ този въпросъ, пакъ е задоволително, защото се допуска правото на апелъ срещу решенията на съсобственицитѣ когато тѣ рекатъ да изключатъ нѣкого, поради известна вина, която е предвидена доста подробно въ чл. 39. Той има право да се потъжи предъ надлежнитѣ съдебни мѣста, че кооперацията е действувала неоснователно, противно на договора, противно на законитѣ. Ако той намира, че решението е въ противоречие съ законитѣ и наредбитѣ, има право да се отнесе до съдилищата и тѣ ще решатъ въпроса. Азъ мисля, че това е една гаранция, която е достатъчна въ дадения случай, за да нямаме тревога отъ страна на тѣзи, които сѣ заплъдени въ изключване, защото не сѣ изпълнили своитѣ задължения по договора.

Колкото се отнася до наказателнитѣ разпореждания, единъ отъ преговорившитѣ намира, че сѣ прекалено строги, въ смисълъ, че санкциитѣ, които се предвиждатъ въ тѣзи наказателни разпореждания, сѣ извънредно голѣми.

Министъръ Д. Върбеновъ: Г. Пупешковъ каза, че сѣ излишни.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Г. г. народни представители! Азъ намирамъ, че безъ санкции не може.

Министъръ Д. Върбеновъ: Излишенъ го намира.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Г. г. народни представители! Азъ намирамъ, че безъ санкции не може. Единъ законъ не може да mine безъ наказателни разпореждания. Всѣки единъ, който престѣпи наредбитѣ на законитѣ, би трѣбвало да понесе известна отговорност. Но азъ ще се съглася съ г. Пупешковъ, че тия санкции, както сѣ предвидени въ законопроекта, сѣ извънредно строги. Когато вие предвиждате тъмниченъ затворъ до 6 месеца и глоба до 50.000 л., ще се съгласите, че тия санкции сѣ извънредно тежки, извънредно голѣми. Най-сетне за глобата бихме могли да отидемъ до 15.000 л., ако не до 20.000 л., но да има и тъмниченъ затворъ до 6 месеца за простѣпки, макаръ и съзнателно направени, въ едно общежитие, или за превъзвешане на властъ, или даже за престѣпление, за което се говори въ чл. 58, за което се и глобява съ 10.000 л., азъ мисля, че това е прекалено. Защото тия, които днесъ ръководятъ работитѣ на кооперативното об-

щежитие, на кооперативнитѣ сгради, често пѣти волно и неволно ставатъ причина за нѣкои пропуски, които единъ членъ-кооператоръ може да смѣтне, просто отъ занятиване, като такива, които трѣбва да претърпятъ известна санкция, и да отиде въ съдилищата да иска тази санкция отъ съдебнитѣ мѣста, които ще трѣбва да я дадатъ, по силата на закона. Ако, обаче, ние намалимъ наказанията, няма да събераме, защото ще облекчимъ ония, които управляватъ жилищнитѣ постройки, като не създаваме излишна строгостъ въ случая, която би била задължителна за съдебнитѣ мѣста.

Позволете ми нажѣсо да се спра на другъ единъ въпросъ, който е извънредно важенъ. Това е въпросътъ за снабдяване съ нотариални актове — уреденъ съ чл. 69 отъ законопроекта. Г. г. народни представители! Въ чл. 69 се казва, че (Чете) „всѣки членъ на жилищна кооперация, създадена преди този законъ, може веднага да се снабди безплатно съ нотариаленъ актъ за собственостъ на съответната негова частъ — етажъ, апартаментъ, стая, бюро, магазинъ или контора и допълнителната къмъ тѣхъ собственостъ върху общитѣ части“. Преди всичко азъ намирамъ изрече „безплатно“ за съвсемъ излишенъ. Защо членоветѣ на единъ кооперативенъ домъ, които сѣ иждивѣли 300, 400, 500, 600 или 800 хиляди лева, споредъ ежажа, да се снабдятъ съ нотариални актове за своята собственостъ безплатно? Ако свържемъ този въпросъ съ въпроса за насърчението, което по-рано се даваше на строежитѣ на жилища — иди-дойде, но ако смѣтнемъ, че тази година особено, ...

Г. Говедаровъ (д. ст): Тѣ и безъ туй сѣ собственици

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): ... когато се строятъ апартаменти не защото има жилищна криза, но защото се търси да се пласиратъ спестени или турени настрана пари, може би поради неоснователенъ страхъ или подозрение, или защото дадена личностъ не смѣта, че би могла да използва по-добре тия пари въ търговия, индустрия или занаяти, а намира, че по-добре ще ги използва, като ги пласира въ апартаментъ зашто трѣбва такъвъ човѣкъ, който е разполагалъ съ нѣколко стотинѣ хиляди лева, които е вложилъ въ апартаментъ, да го освободимъ отъ плащане на нѣкакви 1.000, 2.000, 3.000, даже 5.000 л., колкото е дълженъ да плати на нотариуса, за да се снабди съ нотариаленъ актъ? Азъ мисля, че това безплатно изваждане на документи на всѣки членъ на жилищна кооперация, която е създадена преди този законъ, е неправда, и, следователно, този членъ отъ законопроекта ще трѣбва да се коригира. Ще трѣбва всѣки, който иска да стане пълненъ собственикъ на ежажа си, на апартамента си и пр., като е иждивѣлъ стотинѣ хиляди лева за ежажа или апартамента, да иждиви още нѣколко хиляди лева, за да се снабди съ документъ за собственостъ.

Шо се касае до чл. 71. въ който се говори за частнитѣ актове, съ които сѣ прехвърлени мѣстата за застрояване на кооперативни и съпритежателски домове, азъ мисля, че би трѣбвало сѣщо така този членъ да спре нашето сериозно внимание. Този членъ повдига чисто правния въпросъ за юриста, който въпросъ не бихме могли да минемъ така мълкомъ, безъ да кажемъ своитѣ схващания, своитѣ разбирания по него. Ние тукъ пакъ се натѣкваме на първичния въпросъ за частнитѣ актове.

Какви трѣбва да бѣдатъ частнитѣ актове, съ които се прехвърля мѣстото за застрояване на кооперативни или съпритежателски домове, за да иматъ силата на редовенъ документъ?

Г. г. народни представители! Напоследѣкъ много се дебатира върху този въпросъ; дали въобще собствеността може да бѣде привнесена съ частенъ документъ или, като прави нѣкой апортъ, като привнеса къмъ акционерно дружество, напр., известенъ недвижимъ имотъ, трѣбва тоза дружество да е длъжно да се снабди съ нотариаленъ актъ? Това е единъ въпросъ много контроверсенъ. У насъ въ юридическия свѣтъ се изказаха разни становища, изнесоха се разни гледища на видни професори, на видни юристи и адвокати въ София, но и досега законодателно въпросътъ не е получилъ своето разрешение. Но понеже се говори за частни актове, съ които сѣ прехвърлени мѣста за застрояване на недвижимата собственостъ, че тѣ се смѣтатъ за редовни документи за установяване или прехвърляне право на собственостъ, ако постройкитѣ биха били завършени, азъ мисля, че трѣбва да помислимъ, какви могатъ да бѣдатъ тия частни актове и може ли единъ частенъ, единъ домашенъ актъ, написанъ, да кажемъ, въ моето писалище или въ дома ми, да прехвърли недвижимата собственостъ, или трѣбва този актъ да има поне известна дата завѣрена, значи, по нотариаленъ редъ?

Ц. Пупешковъ (д. сг): Особено, ако нѣма записка за вписване.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Да. Поне да има една записка за вписване, която да го прави годенъ да прехвърли дадена собственост. Какъ могатъ да се смѣтатъ частнитѣ актове, съ които сж прехвърлени мѣстата за застрояване кооперативни домове, че иматъ сила на редовенъ документъ?

Министъръ Д. Върбенювъ: Маха се този членъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Ако се махне, толкозъ по-добре. Този членъ ще трѣбва или да се махне, като съвсемъ неумѣстенъ, или трѣбва да се предвиди, какви трѣбва да бъдатъ актоветъ за прехвърляне собствеността.

Г. г. народни представители! Въ връзка съ тия положения, които намираме въ законопроекта, стои единъ другъ въпросъ, който пакъ не може да отбѣгне вниманието на юриста и върху който азъ искамъ да кажа нѣколко думи. Въпросътъ е за така наречения *Erbbaurecht*, институтъ, който съществува въ германското право и който напоследъкъ бѣше усвоенъ у насъ, специално за София. Това е даването въ условна собственост на известни общински терени. Наистина, законопроектътъ третира само частната собственост, когато минава въ рѣшетъ на жилищнитѣ кооперации, като нарежда, какъ ще се създаватъ, какъ ще се прехвърлятъ, какъ ще се унищожаватъ, закриватъ, погиватъ и т. н. Но когато се касае за теренъ, който не е частна собственост на отдѣлно лице, а е общински и, когато, по силата на съществуващитѣ у насъ закони, общината може да го прехвърли на друго, какъ трѣбва да се спази надлежната наредба на закона, когато тая собственост на терена е общинска, какъ ще става прехвърлянето на тоя общински теренъ и какви ще бъдатъ правата на лицата, които ще строятъ на общински теренъ? Този въпросъ ни занимаваше напоследъкъ, особено жителитѣ на гр. София, и е въ връзка съ условната собственост, съ института за който ви казахъ — *Erbbaurecht*. Той се разреши твърде сполучливо. Напоследъкъ биде сезиранъ съ въпроса и Касационниятъ съдъ и той се произнесе, че може едностранно общината да издава нотариални документи на собственика. Но на всѣки случай собственикътъ трѣбваше да бѣде гарантиранъ за своята собственост, трѣбваше да има нотариаленъ документъ за собственостъ, който да му гарантира собствеността на сградата, която е построенъ върху теренъ взетъ отъ общината. Този въпросъ въ София е вече разрешенъ, макаръ и по-напредъ по силата на специалния законъ за оземлявания на лицата-бездомници да бѣше доста контroversенъ, имаше оземлявания на лица, които бѣха построили жилища, какъвто е, напр., случаятъ въ Шуменъ съ раздаденитѣ общински мѣста, за които, по силата на специалния тогава законъ, се издадоха нотариални актове, а построенитѣ се владѣятъ отъ тѣхнитѣ собственици 10—12 години и пр., но дойде единъ моментъ, когато тѣзи оземлявания бѣха анулирани и собственицитѣ, на които бѣха раздадени общински мѣста, останаха безъ документи за своята собственостъ, защото, като се подложиха на ревизия оземляванията, намѣри се, че тѣ сж станали незаконно, неправомѣрно. Като имъ се отне теренътъ, какво става съ-постройката, която е построена върху тоя теренъ, която постройка е стопанисвана 10—12 години отъ този, който смѣта, че е станалъ собственикъ и на самия теренъ? Въ връзка съ този въпросъ азъ бихъ посочилъ на многобройни случаи съ постройки на вили въ Чамъ-Кория. За да бѣде мисълта ми по-добре изразена, азъ ще се конкретизирамъ по-опредѣлено. Въ Чамъ-Кория Самоковската община дава общински мѣста за застрояване на отдѣлни лица, които искатъ да станатъ собственици на вили.

Ц. Пупешковъ (д. сг): Подъ дългосроченъ наемъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Плащатъ си хората всѣка година известенъ наемъ, и си построяватъ една сграда. Самоковската община, въ различие отъ Софийската, не издава никакви нотариални документи. Софийската община бѣше задължена да стори това, следъ като по законодателенъ редъ този въпросъ се регламентира, и вече издава редовни документи — и Касационниятъ съдъ улесни много въпроса — и за условната собственост на тия, които сж строили на общински теренъ. Но Самоковската община — нека добре се забележи това — не издава абсолютно никакви документи. Самоковската община само прибира наема за мѣстата, които е отстъпила и върху които отдѣлни лица сж построили сгради и живѣятъ тамъ. Но представете си единъ такъвъ случай. Азъ съмъ собственикъ на теренъ, отстъпенъ ми отъ Самоковската община, построилъ съмъ

сграда, но съмъ престаналъ да я обитавамъ, и въ тая сграда влиза трето лице и започва да я владѣе. Минаватъ се 6 месеци и азъ срещу това лице не мога да водя нито посесоренъ искъ, нито искъ за защита на собствеността, защото азъ не съмъ собственикъ на мѣстото, мѣстото, наистина е отстъпено на менъ, но не притежавамъ никакъвъ документъ за това мѣсто, което ми е отстъпено отъ Самоковската община, съ който единъ видъ да съмъ закрепостилъ, да съмъ заздравилъ правата, които имамъ върху сградата. И онзи, който е влѣзълъ въ владение на имота, продължава да го владѣе, а азъ не мога да водя спрямо него нито владѣлчески искъ, нито искъ за собственостъ.

Н. Гавриловъ (нац. л): Не е така, г. Мутафовъ. Самоковската община издава документи.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Какви документи и какъ ще защити своитѣ права?

Н. Гавриловъ (нац. л): Имате право на посесоренъ искъ. Самоковската община ви издава единъ актъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Той не е нотариаленъ актъ, тоя не е актъ за собственостъ нито на терена, нито на сградата. Общината ви дава едно писмо, че ви отстъпва терена, за да си плащате наемъ, но не ви дава никакъвъ нотариаленъ актъ и вие не можете да водите искъ нито за собственостъ, нито владѣлчески искъ, защото сте изгубили правата на такъвъ.

Н. Гавриловъ (нац. л): Имате право да прехвърлите мѣстото по нотариаленъ редъ и можете да водите искъ за собственостъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Какъ така? Тѣкмо този въпросъ азъ повдигамъ сега и искамъ той да се ревелира въ законодателното тѣло, за да се знае, че като отстъпва една община известенъ теренъ за 99 години, както е случаятъ съ Самоковската община, на известни лица, за да могатъ да строятъ сгради върху него, тия лица презъ тия 99 години, сж, макаръ и условни, собственици на мѣстото и ако нѣкой наруши тѣхното владение, да имъ се гарантира правото да упражняватъ тѣ срещу нарушителитѣ на владението имъ искъ за защита на собствеността, макаръ следъ 99 години Самоковската община да стане пакъ собственица на мѣстата.

Н. Гавриловъ (нац. л): Разбира се.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Така го разбирамъ и азъ, но ако вие сте пропуснали правото за посесоренъ искъ срещу едно лице, което е влѣзло въ владение на имота ви и го владѣе и вие не можете да водите нито искъ за владение, нито искъ за собственостъ, съ какво сж гарантирани вашитѣ права?

Н. Гавриловъ (нац. л): Самоковската община издава нотариални актове.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Доколкото менъ ми е известно, не е имало нито единъ единственъ случай Самоковската община да е издавала нотариаленъ актъ нѣкому досега и тѣкмо затова азъ повдигамъ този въпросъ, г. Гавриловъ, за да се създаде възможностъ на тия лица — както е случаятъ съ софийскитѣ граждани, които на общински мѣста сж построили сгради подъ условна собственостъ — да имъ се даватъ едностранни актове отъ страна на общината, възъ основа на които тѣ да иматъ право да защищаватъ своята собственостъ. Нека съ една декларация на надлежния министъръ, или чрезъ корекция на съответния членъ въ законопроекта, да се постанови, че лицата, които добиватъ единъ пътъ теренъ отъ община и сж го застроили, да се считатъ за собственици на имота въ разстояние на 99 години, за които имъ е дадено мѣстото.

Министъръ Д. Върбенювъ: Има го това.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Къде е това?

Н. Гавриловъ (нац. л): Това не може да стане. Ако вие признаете известни права на собственицитѣ върху тия мѣста, които раздава Самоковската община, то тогава трѣбва да обърнете Чамъ-Кория на самостоятелно селище.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Ето, значи, има едно противоречие: министърътъ казва, че може да стане и че съще-

ствува, а Вие казвате, че не може да стане. Съ какво вие гарантирате менъ за 99 години, следъ като съмъ похарчилъ 200.000 л. за една постройка?

Н. Гавриловъ (нац. л): Гарантираме Ви съ актъ, който Ви се издава отъ общината за ползуване отъ това мѣсто срещу известень наемъ, който Вие ще плащате.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Г. Гавриловъ! Вие сте юристъ и знаете, че когато се говори за затвърдяване на собствеността, това трѣбва да стане съ единъ нотариаленъ актъ, актъ за собственостъ или, ако не съ актъ за собственостъ, трѣбва това да стане съ актъ за ползуване. напр. за 99 години, и тоя актъ трѣбва да бѣде едностраненъ, каквито актове издава Софийската община.

Н. Гавриловъ (нац. л): Не сте разучили въпроса. У насъ не не може да се издава актъ за 99 години. Такъвъ може да се издаде само по турския законъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Азъ съмъ доволенъ отъ декларацията, която прави г. министърътъ на правосъдието. Такава бѣше и моята целъ: да се заяви изрично, че въ случая Самоковската община е длѣжна едностранно да издава нотариални актове, каквито Софийската община издава, макаръ и за условно ползуване 99 години.

Н. Гавриловъ (нац. л): Не може г. министърътъ да даде такава декларация.

Министъръ Д. Върбеновъ: Азъ казахъ само, че не е мѣстото въ този законопроектъ на въпроса, който повдига г. Мутафовъ. Ние не уреждаме въ този законопроектъ въпроса за концесиитъ, както и въпроса за курортнитъ мѣста.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): И за курортнитъ мѣста, г. министре, става дума въ законопроекта.

Н. Гавриловъ (нац. л): Законопроектътъ не цели да уреди тая материя.

Министъръ Д. Върбеновъ: Урежда се само етажната собственостъ.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): Ще ви кажа. Въ алинея четвърта на чл. I е казано: (Чете) „По-малки поддѣления се допускатъ само въ курортнитъ и търговски здания“. Значи, тукъ имате предъ видъ и курортнитъ здания. Какво търсятъ тогава думитъ „курортнитъ здания“ въ законопроекта, ако не желаете да уредите въпроса за тѣхното ползуване — най-малко, за тѣхното ползуване, ако не за тѣхната собственостъ? Махнете го! Азъ съмъ съгласенъ съ Васъ, че тоя законопроектъ цели преди всичко уреждане на въпроса за етажната собственостъ, въпроса въобще за съсобствеността.

Н. Гавриловъ (нац. л): Ще си закупите мѣста и ще си строите курортни жилища — въ Гюзекенъ, въ Банкя и т. н.

Д-ръ Х. Мутафовъ (д): И понеже става дума за superficies, ако прочетете мотивитъ на законопроекта, уважаеми г. Гавриловъ, ще видите, че тамъ се говори, какво вертикалното ползуване влиза въ общитъ норми на общото гражданско право; тамъ е гарантирана тая вертикална собственостъ. А хоризонталната собственостъ сега се гарантира най-широко — т. е. собствеността на апартаменти отъ единъ и същи етажъ, които принадлежатъ на Иванъ, Драганъ, Стоянъ, на нѣколко души. И понеже става дума за суперфициерната собственостъ въ нейния пълненъ обемъ — била тя вертикална, била тя хоризонтална — азъ мисля, че въ този законопроектъ, който именно засѣга въпроса за суперфицията, му е мѣстото

съ нѣкоя забележка да се уреди и тоя въпросъ, както се уреди той за София, било по законодателенъ редъ, било чрезъ едно тѣлкуване, което даде Върховниятъ касационенъ съдъ. Въмѣсто ние да чакаме занаяпредъ тѣлкувания, които Върховниятъ касационенъ съдъ ще ни даде, сезиранъ отъ надлежния министъръ, азъ мисля, че е по-добре да се уреди този въпросъ по законодателенъ редъ единъ пътъ завинаги, нежелъ да го изоставимъ да се урежда по пътя на юриспруденцията.

Следъ тия бележки азъ намирамъ, че законопроектътъ иначе е твърде умѣстенъ, твърде навремененъ; той засѣга чисто правната страна на въпроса и нѣма освенъ да се радваме, че въ бѣдеше ще имаме единъ законъ, който ще изчерпи всички спорове, които можеха да възникнатъ и които сѣ възниквали досега между отдѣлнитъ съсобственици въ кооперативнитъ жилища. Нашитъ държавници, както виждате, следятъ развитието на самия животъ, и тѣмъ не може да се прави този упрѣкъ, който г. Пупешковъ направи — че не се вслушвали достатъчно, когато се третиратъ подобни въпроси. Надлежитъ министри се вслушватъ въ онова, което самиятъ животъ имъ подсказва отъ една страна, а отъ друга страна Народното събрание ще разреши съ своя вотъ единъ проблемъ, който отдавна чака разрешение, за да се избѣгнатъ спороветъ предъ общитъ сѣдилища между ония, които сѣ инвестирали стотици хиляди и милиони въ своитъ кооперативни жилища. Не може да се смѣта, че законопроектътъ е създаденъ само по единъ капризъ, безъ да се иматъ предъ видъ реалнитъ нужди въ живота. Законопроектътъ цели да покрие именно тия реални нужди и ние на драго сърдце ще гласуваме за него. (Ръкоплѣскания отъ мнозинството)

Председателствуващъ Н. Захариевъ: Има думата г. министъръ-председателътъ.

Министъръ-председателъ Н. Мушановъ: Г. г. народни представители! Часътъ е 8. Ще моля да се вдигне заседанието и утре да имаме заседание съ следния дневенъ редъ:

1. Изборъ на комисии по окръзи за поднасяне отговора на тронното слово.

Първо четене законопроектитъ:

2. За етажната собственостъ — продължение разискванията.

3. За печата — продължение разискванията.

Одобрение постановленията.

4. За одобрение решенията на Международната организация на труда, взето въ XI-та сесия на общата ѝ конференция въ Женева презъ 1928 г.

5. За одобрение VIII-то постановление на Министерския съветъ, взето въ заседанието му на 19 августъ 1932 г., протоколъ № 67, относно наредбата за подпомагане земеделскитъ стопани въ Кулска и други околии, пострадали отъ градушка и рѣжда по пшеницата презъ 1932 г.

6. Първо четене на законопроекта за Централенъ съветъ по измѣрванията въ България.

7. Първо четене на предложението за измѣнение на нѣкои членове отъ правилника за вътрешния редъ на Народното събрание.

8. Първо четене на законопроекта за юридическитъ лица.

9. Докладъ на комисията по провѣрка на изборитъ.

10. Докладъ на прошетарната комисия.

Председателствуващъ Н. Захариевъ: Който приемятъ така предложения отъ г. министъръ-председателя дневенъ редъ за турешното заседание, моля, да вдигнатъ рѣжа. Мнозинство, Събранието приема.

Вдигамъ заседанието.

(Вдигнато въ 20 ч. и 2 м.)

Председателъ: **А. МАЛИНОВЪ**

Подпредседателъ: **Н. ЗАХАРИЕВЪ**

Секретаръ: **Ж. ЖЕЛЯБОВЪ**

Началникъ на Стенографското отдѣление: **Д. АНТОНОВЪ**