

ИКОНОМИЧЕСКИ ПОСЛЕДИЦИ ОТ НЕЯСНАТА ПРАВНА УРЕДБА НА ПОКРИВНИТЕ ТЕРАСИ В ЖИЛИЩНИТЕ СГРАДИ

Любомир Цветанов

ECONOMIC CONSEQUENCES OF THE UNCLEAR LEGAL FRAMEWORK GOVERNING ROOF TERRACES IN RESIDENTIAL BUILDINGS

Lyubomir Tsvetanov

Abstract: The article examines the economic consequences and problems associated with the existing contradictions in Bulgaria between the legal status and the actual use of roof terraces. The legal status of roof terraces as part of the common areas of residential buildings is examined, the problem of the lack of a legal definition for them is discussed. The practice of the Supreme Court of Cassation regarding roof terraces is discussed. The practical steps are described, through which it is possible for a roof terrace to be used only by a specific apartment in the condominium. Special attention is paid to the economic problems in the use of roof terraces.

Key words: roof terrace; economic consequences; condominium; legal regulations; residential buildings

Увод

Покривните тераси не са новост в строителството в България, но през последните десетилетия те започват да се появяват все по-често като елемент от новостроящите се жилищни сгради, следвайки новите архитектурни тенденции към плоски покриви. Причините за засилването на тази тенденция са чисто практически. Засилената през последните години строителна активност, концентрирана в значителна степен в големите градове на България (Стефанов и Димитрова, 2023), доведе и до повишаване на цената на парцелите, което принуждава инвеститорите да търсят начини за по-ефективно използване на допустимите параметри на застрояване. Използването на покрива на жилищната сграда позволява на инвеститора да създаде допълнителна функционалност без да бъде увеличавана застроената площ на терена. Също така, покривните тераси допринасят за повишаване стойността на последните етажи на сградите. В част от новите жилищни проекти, последният етаж е отреден за един или няколко апартамента от типа пентхаус, които разполагат с големи покривни тераси. Те предоставят по-добра гледка, повече уединение за живущите, като осигуряват и достатъчно пространство за озеленяване и места за отдих.

Наред с множеството ползи от проектирането на жилищни сгради с покривни тераси, съществуват и някои недостатъци, които произлизат основно от липсата на ясна правна уредба на покривните тераси, тъй като съгласно българското законодателство те представляват общи

части на сградата в режим на етажна собственост. Противоречията породени между правния статут и фактическия начин на използване на покривните тераси водят до правни и икономически проблеми, а също така и до спорове и неуредици в самата етажната собственост.

Правен статут на покривните тераси

В Закона за устройство на територията (ЗУТ) се съдържа легална дефиниция само за „тераса“. Съгласно параграф 5, т. 59 от допълнителните разпоредби на ЗУТ, „тераса“ е открита използвана площ, разположена върху помещения, върху колони или върху терена. В някои подзаконовни актове регулиращи строително-техническите изисквания като Наредба № РД-02-20-2 от 8.6.2016 г. за проектиране, изпълнение, контрол и приемане на хидроизолационни системи на строените съществува дефиниция за "използваем покрив", като той се определя като покрив, по който се извършва ежедневно движение и престой на хора или на леки коли до 20 KN, или покривни градини. Това определение дадено за целите на конкретната наредба също не може да се приеме за легална дефиниция за „покривна тераса“, която да даде нужната яснота в правния ѝ статут и начина ѝ на използване. Покривните тераси имат двойна функция, като освен за тераса, тяхното основно предназначение е и покрив на част от сградата. При сградите в режим на етажна собственост тази двойствена функция на покривните тераси води до редица правни проблеми, както за етажните собственици, така и за лицата, които използват тези тераси, тъй като същите представляват

обща части на сградата. В разпоредбата на чл. 38 от Закона за собствеността (ЗС) изчерпателно е изброено, кои са общите части при сградите в режим на етажна собственост. Според този законов текст, общи на всички собственици са земята, върху която е построена сградата, дворот, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, **покривите**, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване (Закон за собствеността, Обн. ДВ. бр. 92 от 16 ноември 1951 г.). В правната теория, както и в константната съдебна практика е прието, че общите части са два вида – по естеството си или по предназначение, като покривът е обща част по естеството си (Тълкувателно решение № 39 от 23.06.1986 г. по гр. д. № 8/86 г. на ОСГК ВС). Общите части, в това число и покривът, служат за задоволяване на потребности на всички съсобственици и изпълняват обслужваща функция за живущите. Всички етажни собственици притежават част от общите части на сградата. Тази съсобственост върху общите части няма самостоятелен характер, а акцесорен, тя е породена от съществуващото право на собственост върху обособен индивидуален обект в сградата (Боянов, 2009, с. 215).

Трайната съдебна практика на Върховния касационен съд (ВКС), също приема, че покривът на сградата е собственост обща за всички етажни собственици. Както вече бе споменато, разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС причислява покрива към общите части на етажната собственост, без да прави разлика дали покривът е обикновен, терасовиден или има друга конструкция. Тоест, една тераса следва да се окачествява като покрив не само когато стои над цялата постройка, но и тогава, когато покрива само определена част от нея. Характерът на покрива не се изменя от използването му и като тераса, ако той е терасовиден, тъй като той все още запазва функциите си на покрив. Следва да се има предвид, че именно това е и главната функция на този вид тераси. Покривните тераси, които служат за покрив само на един от апартаментите в сградата или достъпът до тях е само от едно от жилищата са общи на всички собственици

на самостоятелни обекти, а не само на тези обекти, които пряко обслужват (Определение № 3800 от 29.11.2023 г. по гр. д. № 1835 / 2023 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение). Покривът представлява обща части на сградата по естеството си, тъй като той е конструктивен елементи на сградата, без който тя не би съществувала или няма да може да изпълнява функциите си, поради което неговото предназначение не може да се променя, дори и този покрив да бъде използван и като тераса от отделни самостоятелни обекти в сградата. Нещо повече, покривната тераса, представлявайки обща част на сградата в режим на етажна собственост, не може да бъде обект на прехвърлителни сделки и съдебна делба, нито може да се придобива с давностно владение. Отделните етажни собственици не могат да извършват разпоредителни действия със своята идеална част от такава покривна тераса самостоятелно.

Въпреки горното, все пак съществува предвиден в закона ред, при който обща част, изградена при строителството на жилищната сграда да може да бъде преустроена. При спазване на нормативните изисквания по чл. 185, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ е възможно да бъде извършено подобно преустройство на по-късен етап, в резултат на което общата част да промени своето предназначение и да се е превърнала в помещение, присъединено към някой от самостоятелните обекти в сградата. За изменението на предназначението на законно изграден обект се изисква решение на общото събрание на етажните собственици, взето по установения ред, и изрично писмено съгласие на всички собственици - непосредствени съседи на обекта. Когато обаче се касае за общи части на сградата, каквато представлява покривът, съгласието на всички собственици, трябва задължително да е изразено с нотариална заверка на подписите. За приобщаване на обща част в сграда в режим на етажна собственост, към самостоятелен обект в етажната собственост, задължително трябва да се сключи договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма с всички останалите собственици в етажната собственост и одобрен проект, въз основа на които се издава разрешение за строеж (Решение № 75 от 26.02.2010 г. на ВКС по гр. д. № 395/2009 г., II гр. отделение). Извършеното преустройство се отбелязва в кадастъра, а договорите по сключени с останалите етажни собственици се вписват в имотния регистър (Закон за устройство на територията, Обн. ДВ. бр. 1 от 2 януари 2001 г.).

Използване на покривните тераси от отделни етажни собственици

Макар покривните тераси, да представляват общи части от сградата в режим на етажна собственост, то е допустимо, да се разпредели ползването между отделните собственици на такива обекти. Разпределянето на ползването на отделните общи части, като покривни тераси, подземни паркоместа или части от двора на сградата обаче, не прекратява съсобствеността между етажните собственици върху тези общи части (Маринова, 2013, с. 39). Тъй като е невъзможно да се прехвърли собствеността върху плосък покрив, макар и той да изпълнява функции и на тераса, в практиката възможността за индивидуално ползване от отделни самостоятелни обекти в сградата в режим на етажна собственост се постига чрез няколко стъпки.

За да бъде възможно използването на този тип тераси единствено от собствениците на апартаменти разположени на тези нива на сградата е необходимо още в инвестиционния проект да бъде ясно отразено, че съответната обща площ на сградата представлява покривна тераса. Също така, в инвестиционния проект следва да бъде отразено и какъв ще е достъпът до тази тераса и по какъв начин е свързана с конкретния апартамент, който ще обслужва. Следва да се има предвид, че макар в инвестиционния проект достъпът до терасата да е предвиден единствено през определен апартамент, това не означава, че покривната тераса става индивидуална собственост на неговия собственик. Тя продължава да представлява обща част на сградата, макар до нея да има достъп единствено и само от апартамента, към който е прилежаща. Важно в случая остава, че макар да се използва като тераса за един или няколко апартамента, тя не губи статута си на покрив и нейното основно предназначение съобразно строителните книжа е като обща част на сградата в режим на етажна собственост. Във връзка с горно е необходимо, в одобрения архитектурен проект да могат да бъдат установени както границите и площта на терасата, така и нейното функционално предназначение и връзката ѝ със съответния самостоятелен обект. На следващо място, в техническо отношение покривната тераса трябва да бъде съобразена и със строителните изисквания за използваем покрив. Особено внимание следва да бъде обърнато към хидроизолацията, за която има специфични изисквания при използваем

покрив (Наредба № РД-02-20-2 от 8 юни 2016 г. за проектиране, изпълнение, контрол и приемане на хидроизолационни системи на строежите, Обн. ДВ. бр.47 от 21 юни 2016 г.), а също така и към отводняването, натоварванията и безопасността на покривната тераса като цяло.

При проектирането на новата жилищна сграда, следва да е предвидено покривната тераса да бъде функционално свързана с конкретно жилище, като това обстоятелство ще е от значение при последващото определяне на режима на ползване на същата. Терасата остава обща част и ползването и следва да бъде съобразено с правилата на чл. 38 от ЗС, като за да бъде фактически използвана само от определени апартаменти следва да се уговори разпределено право на ползване. Това право на ползване за отделните покривни тераси се предвижда и организира още при проектирането на сградата, като може да бъде разпределено и при създаването на етажната собственост. Когато инвеститора на жилищната сграда започне да продава обектите в нея на различните купувачи, задължително следва да се отбележи тази особеност в нотариалните актове, като изключително подробно се описва, как ще бъде разпределено ползването на конкретна покривна тераса, описана с точна площ и съседи, както и на кой точно апартамент е прилежаща. В нотариалният акт за покупко-продажба обикновено изрично следва да се запише, че съответните апартаменти, от които има достъп до покривните тераси могат да ги ползват необезпокоявано и безвъзмездно, както и че могат да прехвърлят това право в полза на последващи приобретатели. Също така, в нотариалният акт следва да се уговори клауза, според която купувачите се съгласяват и се задължават да се съобразяват и да не нарушават така разпределеното право на ползване за покривните тераси, както и да осигурят по отношение на така разпределеното право на ползване съгласието на всички последващи приобретатели на закупуваните апартаменти или други самостоятелни обекти в сградата, тоест при всяка бъдеща продажба задължително следва да присъства подобна клауза. Понякога, инвеститорите държат изрично да бъде записано в нотариалният акт, че собствениците на апартаментите използващи покривните тераси ще имат задължението да поддържат и ремонтират изцяло за своя сметка тази част от покрива, която по принцип се явява обща част по смисъла на ЗС и би следвало всички етажни собственици да са отговорни за

нейната поддръжка. Тъй като покривните тераси са обща част, останалите етажни собственици не губят собствеността си върху съответните идеални части, а само се съгласяват те да бъдат използвани от конкретни апартаменти в сградата. Въпреки горното, достъпът до терасата не може да бъде съвсем изключен за всички останали собственици, когато е необходим за нейното поддържане, ремонт или изпълнение на задълженията на етажната собственост. Макар и да е налице разпределение на ползването, собственикът на апартамента, през който е предвиден достъпът до общата тераса, може да бъде задължен да осигури достъп при необходимост от ремонт или поддръжка. На практика, всички етажни собственици се съгласяват с определен режим на ползване, при който икономическата и фактичката полза от терасата е концентрирана в определени апартаменти в сградата. Поради горното, възниква и необходимост ясно да се определят не само правата за ползване, но и разходите за поддръжка, ремонт и възстановяване на покривната конструкция, хидроизолацията и др.

Икономически проблеми свързани с покривните тераси в жилищните сгради

Макар изграждането и използването на покривните тераси да предоставя някои значителни предимства, както за инвеститорите, които по този начин оптимизират използваемите площи в жилищните сгради, така и за обитателите на апартаментите, които използват тези тераси, все пак, поради статутът им на общи части, а не на лична собственост, покривните тераси влекат след себе си и редица проблеми не само от правно естество, но и с икономически характер.

Когато една покривна тераса се използва изключително и само от един апартамент, винаги на преден план излиза проблема за нейният ремонт и поддръжка. Както вече бе споменато по-горе, покривните тераси имат редици специфики заради двойствената им функция, като при тях има завишени изисквания за хидроизолация и отводняване. С течение на времето, както всеки друг покрив, така и при покривните тераси се налага ремонт и поддръжка, като основният проблем е кой следва да заплати тези разходи – ползвателят на терасата или етажната собственост. Съгласно чл. 48, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост, за поддържането и ремонта на общите части в сгради в режим на етажна собственост, каквато се явява покривът, са отговорни

всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, като разходите за ремонта се разпределят между собствениците на самостоятелни обекти съразмерно с притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата (Закон за управление на етажната собственост, Обн. ДВ. бр.6 от 23 януари 2009 г.). При така действащата нормативна уредба, на пръв поглед съществува несправедливост, тъй като реалният ползвател на терасата е собственикът на апартамента към който тя е прилежаща, а разходите за ремонт и поддръжка следва да бъдат заплащани от всички собственици на индивидуални обекти в жилищната сграда. Именно поради горното, още в самото начало, когато се продават апартаментите, инвеститорите държат нотариалните актове да съдържат изрична клауза, която вменява задължението за поддръжка и ремонт само на ползвателите на тези тераси. От струга страна, изхождайки от функцията им и на покрив, при евентуални аварии и течове потърпевши ще бъдат собствениците на апартаментите намиращи се под покривните тераси, поради което ситуацията с ремонтите и разходите за тях отново създава предпоставки за конфликти и неяснота относно плащането за тях. Не на последно място, когато се налага ремонт или друг вид поддръжка на покривната тераса, ползвателят и е длъжен да осигури достъп до нея на етажната собственост, като по този начин за немалък период от време губи изключителното си право на достъп и използване на тази тераса, нещо за което собственикът на тези апартаменти е заплатил изрично на инвеститора-продавач при покупката на този имот. В резултат на всичко гореспоменато, много често ремонтите на покривните тераси се отлагат, което води до влошаване на цялостното състояние на сградата, множество течове, корозия на арматурата и в крайна сметка до спад на пазарната стойност на всички имоти в жилищната сграда.

При покупка на ново жилище с прилежаща към него покривна тераса, за купувачите може да възникне и друг проблем свързан с кредитирането на тази сделка. Тъй като терасата е обща част, купувачът на жилище не придобива реалната собственост върху нея, въпреки че е заплатил на инвеститора за същата и за изключителното право да я използва. Това води и до проблем с оценяването на този имот, тъй като оценителите не могат да признаят терасата за част от апартамента, защото собственост върху нея действително липсва. Кредитиращите банки също рядко при-

нават покривната тераса за част от апартамента, към който прилежат именно поради статута им на общи части, съответно жилището не може да служи като обезпечение на ипотечния кредит с пълната си реална и пазарна стойност. Поради занижената оценка на този тип апартаменти след изключването на покривната тераса, често се налага самоучастието на купувачите да бъде по-голямо при подобни сделки.

Освен с банките при кредитиране на покупката на апартамент с покривна тераса, собствениците на тези жилища имат и постоянни проблеми със застрахователните компании в случай, че жилището е застраховано и поради застрахователно събитие като буря, наводнение, градушка, земетресение или др. са нанесени вреди на покривната тераса. Макар и собственикът на това жилище да добросъвестно да е декларирал при сключването на застрахователната полица и покривната тераса, да е заплатил дори и премия за нея, то обикновено в практиката застрахователите отказват да изплащат застрахователни обезщетения свързани с покривните тераси, тъй като те са общи части, а не лична собственост на застрахованото лице. При настъпване на застрахователно събитие и завеждане на претенция по застрахователна полица, задължително следва да се приложи и документ за собственост, от който да е видно, че именно застрахованият е правоимащото лице да получи застрахователното обезщетение. Тъй като в документите за собственост тези покривни тераси не фигурират, а техният статут е на общи части от сградата, застрахователите съобразно Кодекса за застраховането и действащите общи условия към договора могат да откажат изплащане на застрахователно обезщетение за вредите по терасата. Дори и самата сграда да има обща застраховка, която да включва и общите части на същата, то отново е възможно да възникне проблем при изплащането на застрахователно обезщетение за покривните тераси. При този вид застраховки, терасите се третира по-скоро като покрив, конструктивна част от цялата сграда, поради което застрахователите отказват изплащането на обезщетения за луксозни подобрения по терасите като скъпа хидроизолация, скъпи плочки, парапети, орнаменти и др., които са направени впоследствие от индивидуалния собственик на апартамента.

В наши дни, мерките за енергийна ефективност на жилищата се стимулират както от държавата, така и от Европейския съюз. Възобновя-

емите енергийни източници отдавна вече са навлезли масово в ежедневието на хората, като през последните години дори имаше и активни изменения на законодателството в тази насока, които да насърчават използването на зелена енергия и енергийната независимост на населението. Тези законови промени позволиха полесното инсталиране на този тип енергоизточници и облекчен режим за присъединяване към мрежата когато те са за лично ползване, като дори съществуват и програми за енергийна ефективност, които предоставят част от средствата за инсталиране на такива системи в домовете на хората. Покривните тераси, поради голямата си площ и слънчевото си изложение притежават огромен потенциал за поставяне върху тях на фотоволтаични панели, които да подобрят енергийната ефективност на апартамента който обслужват. Въпреки това, изграждането на подобна фотоволтаична инсталация на покривна тераса е почти невъзможно, тъй като покривната тераса има статутът на обща част, поради което лицето което реално я използва не може своеволно да инсталира тези панели. Както при всяка друга обща част, така покривните тераси се управляват от етажната собственост по реда на ЗУЕС, поради което се изисква съгласието и на останалите етажни собственици за поставяне на енергийни мощности върху тях. Поради горното, потенциалът на покривните тераси в тази насока често остава неизползван и на практика блокиран от останалите етажни собственици. Собственикът на апартамента, към който терасата е прилежаща, не може пълноценно да използва нейният потенциал за енергийни нужди, от което за него се генерират загуби и пропуснати ползи.

Не на последно място, следва да се има предвид и че неясният статут на покривните тераси води и до несправедливо разпределение на местните данъци и такси. Тъй като покривната тераса е обща част, тя реално не принадлежи към апартамента, който я използва, поради което често не влиза и в отчетната квадратура на жилището при формирането на данъчната оценка на имота. Също така, покривната тераса не представлява и самостоятелен обект в сградата, следователно тя не може да бъде обложена с данък върху недвижимите имоти и самостоятелно. Подобна е ситуацията и с такса битови отпадъци, която в България масово тя все още се определя на база данъчната оценка на имота, а квад-

ратурата на същия е основен елемент при определяне на оценката. По този начин, поради правния статут на покривните тераси, същите няма как да бъдат облагани, а общините губят значителни приходи от такса битови отпадъци и данък върху недвижимите имоти.

Заклучение

В заключение, може да се обобщи, че въпреки тяхната полезност при оптимизиране на използваемите пространства в жилищните сгради, покривните тераси могат да предизвикат и множество правни и икономически проблеми, както за техните ползватели, така и за другите етажни собственици. Причина за това е несъответствието между правния им статут и фактическият начин на използването на покривните тераси, което води до конфликти между съседите в етажната собственост и проблеми при разпределяне на разходите за тяхната поддръжка и ремонт, а не на последно място и до невъзможност за използването на пълния потенциал на тези пространства. Неясният статут на покривните тераси може да забави или да възпрепятства неотложни ремонти свързани с покрива на сградата, което от своя страна да окаже влияние върху пазарната стойност и на другите самостоятелни обекти в тази сграда. Тъй като тенденцията за проектиране на сгради с използвани плоски покриви е устойчива, а ВКС има трайна и непротиворечива практика, която ги определя като покрив – общи части, едно от възможните решения на този проблем е промяна в действащото законодателство. Макар в отделни наредби и други подзаконовни актове да се споменават термини като „покрив-тераса“ или „използваем покрив“, то това е по-скоро в контекста на въведени строително-техническите изисквания при изграждането на нови сгради, а не се определя техния правен статут и начин на използване. С въвеждане на легална дефиниция за „покривна тераса“ и даването им на статут различен от този на обикновен покрив, биха могли да се избегнат проблемите свързани с начина им на използване и тяхното управление по реда на ЗУЕС в жилищни сгради в режим на етажна собственост.

Литература

- Боянов, Г. (2009) *Вещно право*, стр. 215.
(Boyakov, G. (2009) *Veshtno pravo*, pp. 215)
Закон за собствеността. Обн. ДВ, бр.92 от 16 ноември 1951 г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 18 от

4 март 2022 г.

(Zakon za sobstvenostta. Obn. DV, br. 18 ot 16 noemvri 1951 g., posl. izm. i dop. DV, br. 18 ot 4 mart 2022 g.)

Закон за управление на етажната собственост. Обн. ДВ. бр. 6 от 23 януари 2009г., посл. изм. и доп. ДВ. бр. 49 от 17 Юни 2025 г.

(Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost. Obn. DV. Br. 6 ot 23 yanuari 2009 g., posl. izm. i dop. DV, br. 49 ot 17 yuni 2025 g.)

Закон за устройство на територията. Обн. ДВ, бр. 1 от 2 януари 2001 г., посл. изм. и доп. ДВ, бр.47 от 10 юни 2025г.

(Zakon za ustroistvo na teritoriyata. Obn. DV, br. 1 ot 23 yanuari 2001 g., posl. izm. i dop. DV, br. 47 ot 10 yuni 2025 g.)

Маринова, Б. (2013) *Етажна собственост*.

(Marinova, B. (2013) *Etazhna sobstvenost*)

Наредба № РД-02-20-2 от 8.6.2016 г. за проектиране, изпълнение, контрол и приемане на хидроизолационни системи на строежите, Обн. ДВ, бр. 47 от 21 юни 2016 г.

(Naredba № RD-02-20-2 ot 8.6.2016 g. za projektirane, izpalnenie, kontrol i priemane na hidroizolatsionni sistemi na stroezhite, Obn. DV, br. 47 ot 21 yuni 2016 g.)

Определение № 3800 от 29.11.2023 г. по гр. д. № 1835 / 2023 г. на ВКС, I гр. отделение.

(Opredelenie № 3800 ot 29.11.2023 g. po gr. d. № 1835 / 2023 g. na VKS, I gr. otdelenie)

Решение № 75 от 26.02.2010 г. на ВКС по гр. д. № 395/2009 г., II гр. отделение.

(Reshenie № 75 ot 26.02.2010 g. na VKS po gr. d. № 395/2009 g., II gr. otdelenie)

Стефанов, Д. и Димитрова, М. (2023) „Тенденции на първичния пазар на жилищни имоти в България“, *Недвижими имоти & бизнес*, VII (3), стр. 158-167.

(Stefanov, D. & Dimitrova, M. (2023) „Tendentsii na parvichnia pazar na zhlishtni imoti v Bulgaria“, *Nedvizhimi imoti & biznes*, VII (3), pp. 158-167)

Тълкувателно решение № 39 от 23.06.1986 г., постановено по гр. д. № 8/86 г. на ОСГК ВС.

(Talkuvatelno reshenie № 39 ot 23.06.1986 g., postanoveno po gr. d. № 8/86 g. na OSGK VS)

Assist. Lyubomir Tsvetanov, PhD
University of National and World Economy,
Real Estate Property Department
1700 Sofia, Student Town, UNWE
E-mail: tsvetanov@unwe.bg