

НЯКОИ ВЪПРОСИ ОТНОСНО ПРИДОБИВНАТА ДАВНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Доц. д-р Асен Воденичаров

Катедра „Гражданскоправни науки“ при Правно-исторически факултет,
ЮЗУ „Неофит Рилски“

Резюме: Настоящото изложение има цел разглеждане на някои въпроси, свързани с елементите на фактическия състав на придобивната давност, на презумпцията на чл. 69 ЗС, както по отношение на владелеца, така и при наличието на владение при съсобственост. Разгледани са въпросите, свързани с позоваването на вече изтекла давност в полза на владелеца и правните последици, свързани със снабдяване с констативен акт за собственост, както и при наличие на конкуренция на придобивни основания.

Ключови думи: давностен срок, фактическа власт, владение, собственост, презумпция

SOME QUESTIONS ON THE PRESCRIPTION OF ACQUISITION OF IMMOVABLE PROPERTY

Assoc. Prof. Asen Vodenicharov, PhD

Department of Civil Law Sciences, Faculty of Law and History,
South-West University 'Neofit Rilski'

Abstract: The purpose of the present presentation is to address some issues related to the elements of the factual composition of the prescription of acquisition, the presumption of Article 69 of the Law of Property, both about the possessor and the existence of possession in co-ownership. The issues relating to the invocation of an already expired prescription in favor of the possessor and the legal consequences associated with acquiring a title deed, as well as in the presence of competing acquisition grounds, are examined.

Keywords: limitation period, factual authority, possession, ownership, presumption

Правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години /чл.79 от ЗС/. Владението от своя страна е упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи лично или чрез друго като своя /чл.69 от ЗС/. Неговите основни признаци са два: 1/ обективен /corpus/, който се състои в упражняване на фактическата власт върху вещта, и 2/ субективен /animus/, изразяващ се в намерението на владелеца да държи вещта като „своя”, т.е. да стане неин собственик. В теорията и съдебната практика са възприети и няколко допълнителни признаци, присъщи на владението. Така то трябва да е постоянно /владелецът трябва да изразява трайно намерение да свои вещта, като противопоставя своята воля на всяко друго лице, което иска да установи фактическа власт върху същата вещ/, непрекъснато /не трябва да е изгубвана факти-

ческата власт в продължение на повече от 6 месеца/, несъмнено /по безспорен начин да упражнява фактическа власт върху вещта, както и своето намерение да я държи като своя/, спокойно /фактическата власт да не е установена чрез насилие/, явно /владението трябва да не е установено по скрит начин, т.е. всяко друго лице да може да разбере, че се упражнява фактическа власт върху вещта с намерение тя да се придобие в собственост/. Претенция за изтекла придобивна давност на един отчасти или изцяло чужд недвижим имот може да бъде уважена, само доколкото са налице елементите на фактическия състав на чл.79, ал.1 от ЗС по отношение претендиращото собствеността лице.

Обстоятелствената проверка представлява правен способ за установяване на право на собственост или ограничено вещно право върху недвижим имот в случай, че собственикът или титулярът на ограниченото вещно право не разполага с документ за своето право. Нотариусът трябва да установи, че молителят е собственик въз основа на осъществено владение и изтекла в негова полза придобивна давност. Производството се инициира с молба - декларация в писмена форма, въз основа на която се образува и нотариалното дело. Същата се подава до нотариуса, чрез съответния Кмет на община. Задължение на съответната общинска служба е да удостовери на чие име е записан имота в актовете книги на общината и областта, неговата квадратура и граници, данъчна оценка, както и трима свидетели по предложение на молителя и по възможност съседни на имота. От своя страна административният орган, сезиран с молбата след оформянето ѝ е необходимо да я върне на посочения в нея нотариус. Фактът на изтичане на придобивната давност в полза на молителя следва да бъде установен в хода на обстоятелствената проверка. Досежно разпита на свидетелите се прилага нормите на чл.584 и чл.585 от ГПК. Те трябва да се разпитат поотделно, а от показанията им следва по безспорен начин за се установи фактът на владението с намерението имотът да се свои. Необходимо да се установи и срокът, през който е упражнявано въпросното владение. За изясняване на тези обстоятелства нотариусът трябва да постави и съответните въпроси на свидетелите, като дадените показания се записват в нарочен протокол и се подписват от тях.

Въз основа на изяснените факти нотариусът се произнесе с мотивирано постановление, с което признава молителя за собственик на имота, чиято собственост се претендира или отказва да го признае за такъв. В случай, че с това постановление се признава правото на собственост, нотариусът пристъпва към издаването на констативен нотариален акт. Той има доказателствена сила спрямо всички, понеже удостовереното в него право на собственост е противопоставимо на трети лица. Доказателствената му сила обаче би могла да бъде оспорена само и единствено по съдебен ред.

Следователно в хода на производството по обстоятелствената проверка, след депозитиране на молба-декларацията, първоначално, въз основа най-вече на разпита на тримата свидетели, нотариусът съставя констативен протокол, въз основа на който издава постановление и в случай, че с постановлението се признава молителят за собственик след това се пристъпва към издаване и на нотариален акт.

Целта на производството по чл.587 от ГПК е да снабди молителя с документ, служещ за доказване на правото на собственост. Дейността на нотариуса в това производство не е свидетелстваща, каквато е при останалите нотариални производства, а решаваща. Нотариусът не удостоверява юридически факти, а се произнася по съществуването на едно право. Ето защо, съдържащата се в нотариалния акт по чл.587 от ГПК констатация за принадлежността на правото на собственост, респ. на ограниченото вещно право, представлява правен извод на нотариуса, а не удостове-

рен от него факт и поради това е извън доказателствената сила на документа нотариален акт, определена по смисъла на чл.179, ал.1 от ГПК. Горното не означава, че тази констатация е лишена от доказателствено значение. Тъй като нотариалното производство е едностранно и не разрешава правен спор, то нотариалният акт по чл.587 от ГПК, удостоверяващ принадлежността на правото на собственост, може да бъде оспорван от всяко лице, което има правен интерес да твърди, че титулярът на акта не е собственик. Оспорването може да се изразява както в доказване на свои права, противопоставими на тези на титуляра на акта, така и в опровергаване на фактите, обуславящи посоченото в акта придобивно основание или доказване, че признатото право се е погасило или е било прехвърлено другиму след издаване на акта. Следователно, за да отпадне легитимиращото действие на акта е необходимо да се докаже, чрез пълно и главно доказване, че титулярът не е бил или е престанал да бъде собственик. Това оспорване не се развива по правилата на чл. 193 от ГПК, тъй като не касае истинността на документа нотариален акт, а съществуването на удостовереното с него право.

Интересен е въпросът относно стойността на дадените свидетелски показания от лице, което е придобило впечатления досежно владението на имота, когато е било непълнолетно. Придобитите лични впечатления са част от вътрешния мир на гражданскоправния субект и в този смисъл не се влияят от възрастта на лицето. Относими към тези възприятия биха могли да бъдат житейската и психическа развитост на свидетелстващия, т.е. как той възприема заобикалящата го действителност. Действително чл.4 от ЗЛС установява, че лицата от 14 години до навършване на 18-годишна възраст са непълнолетни, което ги прави ограничено дееспособни. Те не могат сами да извършват правни действия, с известни изключения - сами да сключват обикновени дребни сделки за задоволяване на текущите им нужди и да разполагат с това, което са придобили със своя труд, но няма правна пречка да придобиват лични впечатления. В този смисъл следва да се приеме, че липсва правна и житейска пречка, показанията на свидетел, въприел владениято на лицето претендиращо собственост, когато е било непълнолетно /частично дееспособно/, да установи това в образуваното нотариално производство.

Друг интересен въпрос е придобиването на имот на деривативно основание – дарение, опровергава ли наличие на предходно намерение за своеене на същия този имот, довело до неговото придобиване поради изтекла преди дарението придобивна давност. Константна и непротиворичива е съдебната практика, че е недопустимо собственикът на недвижим имот да го придобие повторно на друго основание.

Дарението е безвъзмезден едностранен договор, по силата на който дарителят отстъпва веднага и безвъзмездно нещо, а надареният го приема. Договорът се сключва въз основа съвпадащите волеизявления на дарителя и надарения в нотариална форма когато предмет на договаряне е недвижим имот частна собственост.

Владението като елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл.79 от ЗС е фактическо състояние, фактическо упражняване съдържанието на субективно вещно право без владелецът да е негов носител, с което фактическо състояние, продължило през определен период от време, нормата на чл.79 от ЗС свързва възможността да се придобие и самото субективно право. За целта е необходимо владелецът да се позове на този придобивен способ. В мотивите на т.1 от Тълкувателно решение № 4 от 17.12.2012 г. по т. д. № 4/2012 г., ОСГК на ВКС е разяснено следното: „изискуемото от чл.120 от ЗЗД във връзка с чл.84 от ЗС волеизявление /позоваване/ не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по

чл.79 от ЗС. Това обаче не означава, че правната последица – придобиване на право на собственост или на друго вещно право – настъпва автоматично с изтичане на установения в закона срок. Да се приеме, че придобивната давност има действие *ex lege* означава, че с оглед разглежданата от общата теория на правото класификация на юридическите факти, като юридически факт придобивната давност е юридическо събитие, в чийто фактически състав по определение нормативно се включват събития от физическия свят или психични състояния без участие на активни съзнателни преживявания на човека. Както бе изяснено, фактическият състав на владението съгласно чл.68, ал.1 от ЗС включва както обективния елемент на упражнявана фактическа власт, така и субективния елемент вещта да се държи като своя. След като владението е съзнателен акт, то следва, че придобивната давност е сложен юридически факт от категорията на правомерните юридическите действия, които по определение обхващат като свой елемент наличието на представи и желания, насочени към установяването, придобиването, прехвърлянето, изменението и погасяването на права и задължения /представляващи субективния елемент от предметното им съдържание/, както и тяхното обективиране чрез волево изявление, насочено към сетивното му възприемане от други с цел да се разкрият тези преживявания и представи /представляващо обективния елемент от предметното им съдържание/. Принцип в гражданското ни законодателство е, че вещните права се придобиват въз основа на обективирано волеизявление за това. Целта на този принцип е както зачитане волята на правните субекти, така и защита на обществения интерес чрез създаване яснота по отношение субектите и обектите на вещните права с оглед правната сигурност. Обективният елемент на владението – упражняването на фактическа власт – съвпада с този при държането. Субективният елемент определя упражняването на фактическа власт върху имот като владение. Законът /чл.69 от ЗС/ предполага наличието на намерението да се свои вещта. Именно затова, за да се трансформира фактическото състояние на упражнявана фактическа власт чрез действия, съответстващи на определено вещно право в самото вещно право, е необходимо потвърждаване наличието на намерение за своене чрез позоваване на последиците от придобивната давност. Разпоредбата на чл. 120 от ЗЗД във връзка с чл. 84 от ЗС урежда волево изявление на субективния елемент на владението чрез процесуални средства – предявяване на иск или възражение при наличие на спор за собственост или чрез снабдяване с констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка с цел легитимиране на придобитото вещно право с оглед участие в гражданския оборот, изпълнение на административни процедури по попълване на кадастрална карта и т.н. До момента в който предполагаемото от закона намерение за своене не бъде потвърдено чрез волево изявление, не може да се придобие и правото на собственост. При наличие на позоваване, правните последици – придобиване на вещното право – се зачитат от момента на изтичане на законно определения срок съобразно елементите на фактическия състав на придобивното основание по чл. 79, ал. 1 ЗС и по чл. 79, ал. 2 ЗС.“

От тези разяснения следва, че колкото и време да е продължило владението, то не води до придобиване на правото на собственост до момента, в който владелецът не се позове на придобивната давност. За да има действие позоваването обаче, владението не следва да е прекъснато, нито владелецът да се е отказал от изтеклата придобивна давност. Доколкото до момента на позоваването вещното право не се счита придобито /макар че при позоваване се зачита от момента на изтичане на давностния срок/, то и отказът от придобивна давност не съставлява отказ от вещно

право и за него е неприложим реда по чл. 100 ЗС. Отказът от изтекла придобивна давност се извършва с конклюдентни действия, като владелецът не се позове на придобивната давност при предявен срещу него иск за собственост до момента на влизане в сила на решението за уважаване на този иск или като след изтичане на давностния срок сключи с лицето, което се легитимира като собственик на имота договор за придобиване на правата му. Посоченото не важи, ако владелецът сключи договор с лицето, легитимиращо се като собственик преди изтичане на давностния срок, тъй като в този случай още липсва основание за позоваване на давността и изявената воля да се придобие на деривативно основание не може да се разглежда като отказ от изтекла давност.

Изложеното мотивира да се приеме, че придобиването на имот на деривативно основание – дарение след изтичане на давностния срок, съставлява конклюдентно действие чрез което владелецът се отказва от изтеклата придобивна давност, но придобиването на имот на деривативно основание – дарение преди изтичането на давността не опровергава наличие на предходно намерение за своеене на същия този имот и ако дарението не е произвело вещно прехвърлителен ефект може владелецът при изтичане на давностния срок да се позове на последиците от придобивната давност.

Интересен е и въпросът относно придобиването по давност на правото на собственост на наследствен имот от един от наследниците. Отново непротиворечива е съдебната практика, че когато след смъртта на общия наследодател един от наследниците му ползва целия имот, той е владеец на собствената си идеална част от имота и държател на идеалните части на останалите сънаследници. За да се превърне във владеец на целия имот и съответно след изтичане на давностния срок да стане негов собственик, този сънаследник следва да отблъсне владението на останалите сънаследници. Т.е., той следва да доведе до знанието им намерението си да свои имота. Поради това за да стане собственик на целия имот не е достатъчно само да е ползвал и обработвал наследствения имот през определен период от време, а е необходимо да се докаже, че сънаследникът е отблъснал владението на останалите сънаследници върху притежаваните от тях идеални части. Поради това сънаследникът, който влиза във владение на наследствен имот, придобива качеството на съвладеец не в резултат на това негово действие, а по силата на наследяването, съответно той се явява държател на идеалните части на другите сънаследници. За хипотезата, в която съсобственик упражнява фактическа власт върху целия имот, върху който съсобствеността е възникнала от факт, различен от наследяването, в Тълкувателно решение № 1 от 06.08.2012 г. по т.гр. д. № 1 от 2012 г. на ОСГК на ВКС е прието, че презумпцията на чл. 69 ЗС /че се предполага, че владеецът държи вещта като своя/ се прилага на общо основание в отношенията между съсобствениците, когато съсобствеността им произтича от юридически факт, различен от наследяването. В случаите, при които един от съсобствениците е започнал да упражнява фактическа власт върху вещта на основание, което изключва владението на останалите, намерението му за своеене се предполага и е достатъчно да докаже, че е упражнявал фактическа власт върху целия имот в срока по чл. 79 от ЗС. Когато обаче съсобственикът е започнал да владее своята идеална част, но да държи вещта като обща, то той е държател на идеалните части на останалите съсобственици и презумпцията се счита за оборена. Независимо от какъв юридически факт произтича съсобствеността, е възможно този от съсобствениците, който упражнява фактическа власт върху чуждите идеални части, да превърне с едностранни действия държането им във владение.

Ако се позовава на придобивна давност за чуждата идеална част, той трябва да докаже при спор за собственост, че е извършил действия, с които е обективирал спрямо останалите съсобственици намерението да владее техните идеални части за себе си.

Действията, с които се демонстрира промяната на държането във владение, респ. промяната на намерението на съсобственика или сънаследника да владее целия имот, следва да бъдат конкретни по отричане правата на останалите съсобственици или сънаследници и да са станали достояние на тези съсобственици или сънаследници. Такива действия са например: отказът на ползващия имота сънаследник да допуска останалите сънаследници в имота, доведеното до знанието на останалите наследници намерение на владеещия сънаследник да се разпорежи с имота само в своя полза или такова ползване на имота, което ясно показва, че изключва владението на останалите наследници /например отдаването му под наем на трето лице и изричен отказ да се заплаща част от получения наем на останалите наследници/.

Използвана литература:

1. Боянов, Г., Вещно право, Авалон, 2014 г.
2. Василев, Л., Българско вещно право, Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 1995 г.
3. Петров, Вл., Марков М., Вещно право, Сиби, 2017 г.
4. Съдебна практика на ВКС, САС и СГС.