

**РЕЗЮМЕ НА МОНОГРАФИЯТА**  
**„ПРИДОБИВАНЕ ПО ДАВНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”**

Автор: гл. ас. д-р Цветалина Петкова.

**ЗАДАЧИ, ЦЕЛИ, ОБХВАТ И МЕТОДОЛОГИЯ НА**  
**МОНОГРАФИЧНОТО ИЗСЛЕДВАНЕ**

Трудът е посветен на придобиването по давност на недвижими имоти - правен институт, утвърден от дълбока древност. Функцията му е да приведе правното положение в съответствие с фактическото, като придаде правно значение на фактическите отношения. Изтъкнатият римски юрист Гай приема, че придобиването по давност на правото на собственост е въведено заради „общественото, публичното благо” (*bono publico*), за да не се създава за значителни периоди от време несигурност и неопределеност в собственическите отношения.

Съществуването на разглеждания правен институт в продължение на векове, от една страна, и паралелните политически и социални промени в обществото, от друга, пораждаят въпроси и поставят на разглеждане проблеми, свързани с обектите, субектите и действието на придобивната давност.

От приемането на първата българска Конституция през 1879 г., до уредбата на собствеността според сега действащото право, придобиването по давност върху недвижими имоти притежава своеобразност и ограничения, характерни за конкретния период на действие на съответния нормативен акт, уреждащ придобивната давност.

Настоящото изследване си поставя за цел да обхване класическите постановки на придобивната давност, като същевременно отчете новите,

дискуссионни тези за нея. Налице е значителен обем от съдебна практика, свързана с предмета на изследването. Част от нея е постоянна, не поражда спорове, а изводите на Върховния съд от началото на 19 век са приложими към сега действащото законодателство. Друга част от съдебната практика обаче е противоречива и става повод за възприемането на противоположни изводи в правната литература.

Един от поводите за дискусия е например чл. 79 ЗС, според който придобиването по давност е с двуелементен фактически състав, който се състои от владение и изтичането на определен от закона срок. Същевременно чл. 120 ЗЗД постановява, че давността не се прилага служебно. „Съответното” прилагане на чл. 120 ЗЗД към придобивната давност по силата на чл. 84 ЗС дава основание на някои автори да приемат, че фактическия състав на придобивната давност се състои от три елемента. Изтичането на придобивната давност приживе на наследодателя, без последният да се е снабдил с документ за собственост и възможността на наследниците да се позоват на нея след смъртта му, също поражда различни въпроси.

Приемането на ТР № 1/2012 г. и ТР 4/2012 г., които целят преустановяване на противоречивата съдебна практика бе посрещнато нееднозначно, подложено на критика и породило нови въпроси.

Също така, налице е задължителна съдебна практика, постановена по време на действието на правни норми, които вече не съществуват във вида, в който са били обект на тълкуване. Тя обаче продължава да се прилага от съдилищата. Такова е ППВС 8/80, т. 2, което определя, че във всички случаи, щом изтече през време на брака, придобивната давност обуславя възникване на СИО върху обекта на владение, без да държи сметка за съвместен принос като условие за общността.

Примерите в тази насока не са единични. Настоящият труд анализира богатата съдебната практика, дискуссионните становища в доктрината, като

същевременно си поставя за цел да предложи решения, което в най-голяма степен съответстват на целта и функцията на придобиването по давност на недвижими имоти.

За постигане на целите и задачите на монографията са използвани разнообразни методи на изследване: сравнително-правния метод, особено при съпоставката с уредбата на придобиването по давност на недвижими имоти в чуждото законодателство; историческия метод, чрез който са изследвани историческите предпоставки за възникването на института на придобивната давност и с помощта на който е извършен анализа на неговото историческо развитие; телеологичният метод на тълкуване, с помощта на който са разкрити целите и функциите, които законодателят се стреми да придаде на конкретна правна норма, особено при препращането на чл. 84 ЗС към правилата на придобивната давност, уредени в ЗС; нормативно-логически метод, с който са преодолени празноти в правото чрез аналогия на закона и на правото, правоприлагане с аргумент от противното и с аргумент на по-силното основание.

## **ПРАКТИЧЕСКО ЗНАЧЕНИЕ**

Анализите и изводите в настоящия труд могат да са от полза на бъдещото нормотворчество, както и на правоприлагането при решаване на различни правни казуси. Представянето на значителен обем съдебна практика, подлагането ѝ на критичен анализ, разкриване на противоречивите решения на ВКС по един и същи въпрос и предлагането на решения на поставените въпроси правят монографичното изследвано особено полезно за практикуващите юристи.

## **ОБЕМ И СТРУКТУРА**

Трудът се състои от съдържание, използвани съкращения, въведение, изложение, обособено в пет глави, заключение и използвана литература.

Обемът на труда е 472 стандартни машинописни страници, а издаден като книга във формат 70x100/16 (17x24см) е 335 стр. Използвани са 814 бележки под линия. Цитирани са 192 статии, студии и монографии на български език и 21 статии и монографии на чужди автори на английски, руски, немски и испански език.

## ГЛАВА ПЪРВА

**В първата глава** се изяснява понятието за придобиване по давност на недвижими имоти. Тя се състои от три параграфа. **Първият параграф** разглежда възникването и историческото развитие на придобиването по давност на недвижими имоти в древността, според българското обичайно право, според законодателство от Покръстването до падането на България под османско владичество (864 г. – 1396 г.), от падането на България под османско владичество до Освобождението (1396 г. – 1878 г.), както и от Освобождението на България от османско владичество до приемането на сега действащия Закон за собствеността (1878 г. -1947 г.). **Във втория параграф** е извършен анализ на чуждестранното законодателство относно придобиването по давност на недвижими имоти. Разгледана е правната уредба в Австрия, Федерална република Германия, Испания, Италия, Нидерландия, Република Полша, Руската федерация, Франция, Швейцария, Великобритания, САЩ. **Третият параграф** е посветен на същността, характеристиката и функциите на придобиването по давност.

## ГЛАВА ВТОРА

**Втора глава** е с наименование „Фактически състав на придобивната давност върху недвижими имоти”. **Първият параграф** изследва различните

становища в доктрината относно фактическия състав на придобивната давност. Някои автори приемат, че в него се включват два елемента – владение и изтичането на определен срок. Другото застъпено в доктрината виждане е, че правото на собственост не възниква автоматично, а след позоваване на изтеклата придобивна давност от владелеца и в този смисъл, позоваването на придобивната давност е третият елемент от фактическия състав. Между самите автори, които приемат теорията за три елемента на придобивната давност, съществува раздвоение. Някои от тях приемат, че правото на собственост възниква от момента на позоваването, а други – че позоваването има обратно действие и собствеността възниква от момента на изтичане на давността, макар позоваването да е извършено в по-късен момент. Според т. 2 на ТР 4/2012 на ОСГК, «позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл. 79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на законовия срок.» Въз основа на разгледаните становища на доктрината и съдебната практика, се прави извод, че «комбинираната» правна уредба на придобивната давност в ЗС и ЗЗД (най-вече прилагането на чл. 120 ЗЗД към придобивната давност, по силата на чл. 84 ЗС), не дава основание да се приеме категоричен извод и да се застъпи ясно едно от двете становища – «придобивната давност притежава двueleментен фактически състав и правото на собственост възниква автоматично» и «придобивната давност е триелементна и правото на собственост възниква от момента на позоваването». С оглед на принципа, че никой не може да бъде принуден да придобие права, които не желае и релевантността на чл. 120 ЗЗД, в труда се застъпва становището, според което правото на собственост възниква след изтичането на срока на давността в зависимост от вида на упражняваното владение, но след волеизявление на субекта. Възприетите случаи на позоваване от ТР 4/2012 се извършват в рамките на висящ процес за собственост, т.е. в случаите на

процесуална защита на материалноправните последици от придобивната давност. Що се отнася до извънсъдебното позоваване на давността в случаите на добросъвестно владение, когато давността е изтекла, без да е иницииран съдебен спор за собственост, а владелецът не се е позовал изрично на давността, било защото не е имал необходимите правни познания, за да го направи, било защото не се е съмнявал в качеството си на собственик, в труда се приема, че следва да се допусне значението на определени конклюдентни действия относно намерението да придобие собствеността. В този смисъл, не може да се подкрепи становището, че позоваването на давността трябва да стане само според способите, предвидени в ТР 4/2012. **Вторият параграф** е посветен на владението като елемент от фактическия състав на придобивната давност. Разглеждат се случаите на установяване на владение, *interversio possessionis* при владение от сънаследник, *interversio possessionis* при действието на ЗД (отм.), ЗИСС (отм.) и Закона за наследството (отм.), *interversio possessionis* при действието на ЗС и ЗН, *interversio possessionis* от бивш съпруг, *interversio possessionis* между родител и навършило пълнолетие дете. Обръща се внимание и на т.нар. «скрито владение» и принципа *contra non valentem agere non currit praescriptio*. Анализира се и прилагането на презумпцията на чл. 69 ЗС. Разглежда се ТР 1/2012, т. 1, според която «презумпцията на чл. 69 ЗС се прилага на общо основание в отношенията между съсобствениците, когато съсобствеността им произтича от юридически факт, различен от наследяването». Действително, по аргумент на противното може да се направи не съвсем точният извод, че презумпцията изобщо не намира приложение в отношенията между съсобствениците. Подобно решение на съда, дори да беше изрично прието и с него да беше отменена противоречащата му част от ППВС 6/1974, щеше да представлява изменение на правна норма с ТР. Щом самата правна норма не е провела разграничение в прилагането на презумпцията, ВКС не би могъл да направи това по пътя на

тълкуването. Правилно е да се приеме, че в хипотезите на наследяване, наследният става собственик на своя дял и държател по отношение на дела на останалите сънаследници, а презумпцията на чл. 69 ЗС е оборена, но не неприложима. Също така се прави извода, че е необходимо във всеки един случай съдът да изследва отношенията между съсобствениците (сънаследниците), за да установи приложимостта на презумпцията на чл. 69 ЗС. Не следва да се приема *a priori* за установено, че тя е оборена автоматично в случаите на наследяване. Разглежда се и въпросът, плащането на данъци на имот проява ли е на *animus* и *interversio possessionis*. В труда се прави анализ на противоречивата съдебната практика. Някои съдилища приемат, че декларирането на имота и заплащането на данъците за целия имот съставлява също обективизиране на намерението да се свои имота за себе си, докато други решения подкрепят трайната практика на ВКС, че декларирането на имота и заплащане на дължимите данъци и такси не може да обоснова извод, че е налице превръщане на държането във владение, както и че тези действия представляват обикновено управление на имота. От разгледаната практика на ВКС се прави извода, че само по себе си, заплащането на данъци на имота не може да обективизира намерение за своеене или превръщане на държането във владение. За да се установи липсата или наличието на анимус, трябва да се разгледат в съвкупност всички действия на лицето, което претендира, че е установило владение върху чужд имот. Необходимо е да се анализират именно действията, които разкриват вътрешното намерение на лицето да свои. **Третият параграф** изследва срока на придобивната давност и неговото спиране и прекъсване. Разглежда се срокът на придобивната давност според вида на владението, при присъединяване на владението, при действието на различни закони, в т. ч. срокът на придобивната давност, започнала да тече по Османския граждански кодекс (отм.) и изтичаща по Закона за давността (ЗД - отм.), давността, започнала да тече по ЗД (отм.) и изтичаща по ЗС. Прави се извода,

че приемането на наследството не е равнозначно на установяване на владение върху имот, който наследодателят до смъртта си е владееел като несобственик. Както е добре известно, владението не е право, а факт и за да продължи то в полза на наследника, необходимо е последният да осъществява както субективния, така и обективния му елемент. Приемането на наследство може да се тълкува единствено като наличие на субективния елемент – *animus*, но за да продължи владението, наследникът трябва да упражнява и *corpus* – фактическата власт върху имота. Не може да се приеме безрезервно тезата, че владението е наследимо: по-скоро то може да бъде продължено, но с извършване на категорични действия, от които се разкрива намерението за своене, съчетано с фактическата власт. Това не може да бъде извършено само с волеизявлението за приемане на наследство. Приема се, че само наличието на изрична разпоредба в закона, според която наследникът с обратна сила придобива владението на наследодателя (като фактическа власт с намерение за своене) от момента на приемането на наследството може да обоснове извода, че владението преминава по право върху наследника. Освен това, разгледана е противоречивата практика на ВКС по следния въпрос: при наличието на повече от един наследник, може ли присъединяването на владението да се извърши само от един от наследниците и той да го продължи самостоятелно. Подкрепя се аргументирано становището, че само онези наследници, които са заявили, че присъединяват своето владение към владението на наследодателя и се позовават на изтеклата давност, придобиват правото на собственост върху имота. На критичен анализ се подлага схващането, че присъединяването на владението на наследодател в случаите, когато последният има повече от един наследник, не може да бъде извършено самостоятелно само от единия, изцяло в негова полза, но последният следва да отблъсне владението на останалите наследници. Разглеждат се и въпросите за началото на теченето на срока при реституция, а също и начина на изчисляване на срока на

придобивната давност. Обръща се внимание и на недопустимостта на съглашение за скъсяване или удължаване на сроковете на придобивната давност (чл. 113 ЗЗД). В тази връзка, се подкрепя ТР 4/2014, т. 2, според което «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.» Да се приеме, че придобиване на правото на собственост настъпва в момента на позоваването, означава в противоречие с чл. 113 ЗЗД да се даде правна възможност на владелеца едностранно (или по споразумение с трето лице) да определи (удължи) срока на придобивната давност, като се позове в по-изгоден за него момент. Такъв например би бил случаят, когато давността е изтекла през време на брак, прекратен със смъртта на съпругата, но позоваването е извършено от преживелия съпруг след сключването на нов брак, с цел да възникне СИО между позовалия се и втората съпруга. Правилно, в подобни случаи, съдебната практика отрича правото на собственост на втората съпруга върху обекта на придобиване. По-нататък в изложението се разглежда спирането на давността и отделните случаи на прекъсване ѝ. От правилото на чл. 115, б. «а» ЗЗД, според който давност не тече, докато родителите «упражняват родителските права», следва, че ако родителските права са предоставени само на единия родител, напр. при развод, установяване на произход по исков ред, при спор за родителските права по чл. 127, ал. 2 СК, както и при лишаване от родителски права, то придобивната давност тече между детето и другия родител. Прави се заключението, че подобно разрешение, макар и да следва буквата на закона, не съответства на основните начала на отношенията на грижа между деца и родители. Аргументира се с положението, че семейните отношения се уреждат съобразно принципа на уважение, грижа и подкрепа (чл. 2, т. 7 СК), родителите са длъжни да се грижат за имуществените интереси на лицето

(чл. 125, ал. 1 СК), а пълнолетните деца са длъжни да се грижат за своите възрастни или болни родители (чл. 124, ал. 5 СК). Още повече, че задължението за грижа на имуществото на детето не отпада в случаите, когато родителските права са предоставени на единия съпруг. Изобщо, родителските права и задължения принадлежат и на двамата съпрузи, когато и двамата родители са установени, живи и нелишени от родителски права, а разводът засяга само упражняването на родителските функции. Следователно в синхрон с разпоредбите на сега действащия СК е да се приеме, че давност не тече не само между детето и родителят, комуто е възложено упражняването на родителските права, но и между детето и другия родител, стига последният да не е лишен от родителски права. За подкрепа на застъпеното становище се използва историческото тълкуване, посочвайки решения от по-старата съдебна практика. Във връзка с прекъсването на придобивната давност с признаване се подлага на критичен анализ широко разпространеното в правната литература становище, че признанието по смисъла на чл. 116, б. «а» ЗЗД, във връзка с чл. 84 ЗС представлява само изходящото от владелеца признание, че *трето лице е собственикът*. Прави се извод, че изявлението от владелеца, че друго лице е собственик, не може да бъде безусловно приравнено на признание на длъжник по смисъла на чл. 116, ал. 1, б. "а" от ЗЗД, защото владелецът не е длъжник и не дължи връщане на имота. Това е така, защото например владението, получено въз основа на предварителен договор не *включва задължение за връщане на имота*. Без да се подкрепя противното становище - че признанието на собствеността не прекъсва нито давността, нито владението (защото това бе означавало да се игнорира прилагането на чл. 116 ЗЗД по отношение на придобивната давност, а подобен извод противоречи на чл. 84 ЗС, който разпростира правния ефект на признаване на вземането и към придобивната давност) – застъпено е становището, че признанието трябва да съдържа волеизявление, че правото на собственост принадлежи на трето

лице (независимо дали е направено пред действителния собственик) и от него да може да се направи извода, че владелецът от този момент занапред превръща владението си в държане. Разглежда се и прекъсването на давността с предявяването на иск, възражение или започване на помирително производство. На въпроса, прекъсва ли придобивната давност предявяването на заявлението за започване на медиация, без да е предявен съдебен спор, се дава отрицателен отговор. Посочва се, правилото на новия чл. 11а от ЗМ, който определя, че докато трае процедурата по медиация, давност не тече. Следователно разглежданата разпоредба от специалния закон придава на процедурата по медиация характер на специфично производство, различно от предвиденото помирително производство в чл. 116, б. «б» ЗЗД, чийто правен ефект е не *спиране*, а *прекъсване* на давността. Разглеждат се и хипотезите на прекъсване на давността с предприемане на действия за принудително изпълнение, както и с изгубване на владението за повече от шест месеца.

### ГЛАВА ТРЕТА

**Третата глава** от монографичното изследване е посветена на субектите, които могат да придобиват по давност недвижими имоти. **Параграф първи** разглежда различните случаи на придобиване от физически лица. В отделни точки са разгледани условията да придобиване по давност от малолетни и пълно запрети, както и от непълнолетни и ограничено запрети. Разгледани са и условията за придобиване по давност на земя от чужденци според Конституцията от 1971 г. (отм.) и ЗСГ (отм.), както и при действието на КРБ от 1991 г. и Договора за присъединяването на Република България и Румъния към Европейския съюз. Специално внимание се отделя на придобиването по давност от съпрузи. Отграничава се владението от съвместния принос. Изследват се няколко различни случаи:

когато владението е установено от единия съпруг преди сключването на брака, а цената е платена преди брака или сделката без прехвърлителен ефект е безвъзмездна; когато владението е установено самоволно от единия съпруг преди сключването на брака; когато съпрузите упражняват владение върху имот, който отчасти принадлежи на трето лице; когато владението като намерение за своене е преминало по наследство от наследодател на единия съпруг и последният го е продължил; когато само единият съпруг е установил владение през време на брака; когато единият съпруг е чужденец.

Разглежда се и значението на ППВС 8/80 при наличието на законова презумпция за съвместен принос. Подчертава се, че ППВС 8/80 е прието по време на действието на първия СК, който въвежда за първи път правната фигура на СИО. Изискване за съвместен принос обаче не се съдържа в закона, липсва и негова дефиниция. Изискване на принос е прието по тълкувателен път и се налага като правило и без наличието на изрично законово правило в този смисъл. По повод определянето на по-голям дял от нововъведения институт на СИО, е бил поставен въпросът, какви форми на приноса трябва да се изследват, за да се установи дали е налице явно и значително надхвърляне от единия съпруг на приноса в придобиването на общото имущество. За да запълни празнотата в СК 1968 г., ОСГК на ВС приема в ППВС № 5/1972 г. Там, в т. 8, по повод възникване на правото на по-голям дял от СИО, е дадено може би първото определение за приноса: «не само средствата от трудово възнаграждение, пряко вложени в придобиването на общото имущество, но и полагания от съпрузите труд в домакинството на семейството, за отглеждането на децата от брака, за създадената спокойна обстановка на другия съпруг да се труди и твори и всички други обстоятелства от значение за приноса в придобиванията на общите вещи и изграждане благополучието на семейството». СК от 1985 г., както и сега действащият, утвърждават института на СИО, но въвеждат и оборимата презумпция за съвместен принос, като изрично условие за

възникване на общнасто. Понятието “съвместен принос” вече е легално а неговите форми са определени в чл. 21, ал. 2 СК. Без съмнение се приема, че ППВС 8/80 намира приложение в случаите, когато се придобива по давност от съпрузи по СК от 1968 г. Задава се обаче въпросът, трябва ли изводите в него да се прилагат безкритично към правоотношения, възникнали при действието на СК, който предвижда оборима презумпция за съвместен принос? За правилен се приема отрицателният отговор. Възприемането на противното би означавало *a priori* да се препятства възникване на правото за оспорване на презумпцията за съвместен принос (чл. 21, ал. 4 СК) – възможност, която не е била предвидена в правилата на СК, действал по време на издаване на разглежданото постановление. Това налага извода, че по силата на ППВС 8/80, презумпцията за съвместен принос от оборима, се трансформира в необорима, защото не е допустимо решение на ВС с тълкувателен характер да препятства възникването на признато от закона субективно право. По-нататък в изложението се разглеждат условията за придобиване по давност на недвижими имоти от едноличен търговец. **Параграф втори** е посветен на придобиване по давност от юридически лица на частното право - юридически лица с нестопанска цел, сдружението по ЗЮЛНЦ, фондацията, търговските дружества. **Третият параграф** разглежда условията за придобиване по давност на недвижими имоти от държавата и общините.

## ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

**Четвърта глава** е със заглавие „Недвижими имоти, които могат да се придобиват по давност. **В параграф първи** се разглежда понятието за недвижими имоти като обекти на придобиване по давност. Изследват се ограниченията в обектите на придобивната давност при действието на Конституцията от 1971 г., ЗС и ЗСГ (отм.). **Вторият параграф** е посветен на

отделните недвижими имоти. В точка първа се разглеждат земеделските земи като обект на придобиване по давност. Приема се, че е необходимо изрично за се укаже от законодателя, че правилото на чл. 72 ЗН относно минималните размери при делба на нивите, ливадите и овощните градини, приложимо въз основа на чл. 7 ЗСПЗЗ по отношение на разпореждането, делбата и оземляването, се прилага и при придобиване по давност. Сега действащите правни норми дават основание да се направи извод за неприложимост на разглежданото правило към придобивната давност. В точка втора се отделя внимание на горските територии като обект на придобиване по давност. Освен според сега действащия Закон за горите (ЗГ), придобиването по давност се разглежда и при действието на ЗГ 1897 (отм.), ЗГ 1904 (отм.), ЗГ 1922 г. (отм.) и ЗГ 1925 г. (отм.), ЗСПГЗ 1948 г. (отм.), ЗГ 1958 г. (отм.), ЗГ 1997 г. (отм.). Трета точка е посветена на придобиване на урегулиран поземлен имот. Съпоставя се придобиване чрез *usucapio* на гори при действието на ЗПИНМ, ЗТСУ и ЗСГ и по сега действащия ЗУТ. Точка четвърта разглежда жилището като сграда на основното застрояване. Дава се отрицателен отговор на въпроса, обвързано ли е началото на течене на придобивната давност от издаването на *разрешение за ползване* по смисъла на НАРЕДБА № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (Наредба № 2). Разрешението за ползване се предхожда от съставяне на протокол обр. 16, който е основание за издаване на разрешение за ползване на строежа или отказ за издаване на същото (чл. 16, ал. 2 от Наредба № 2). Фактическата власт върху определено жилище, като елемент от владението, може да се изразява не само в обитаването му, но и в редица други действия, от които може да се направи извод, че лицето свои вещта. Подобно действие със сигурност е извършването на довършителни работи за себе си, заключването на имота и отазване на достъп на трети лица, осъществяване на периодични

посещения, ползването на имота като склад за строителни материали и др. Трябва да се приеме, че владението върху такива обекти може да започне след изграждане на сградата в груб строеж (чл. 181, ал. 2 от ЗУТ), а не от издаване на разрешение за ползване. Повод за този извод е практиката, нотариуси да отказват издаване на констативен нотариален акт за собственост на обекти, които са изцяло платени от владеец – купувач по предварителен договор и се владеят от него повече от 10 години, щом нямат разрешение за ползване. Във връзка с възможността за придобиване по давност на сграда без строителни книжа се сочи релевантността на § 16 ЗУТ, определящ търпимите строежи, неподлежащи на премахване и забрана за ползване. В тази връзка се констатира, че съдебната практика не е единна по въпроса за началото на течене на придобивната давност върху търпимите строежи. Някои съдилища приемат, че тя започва да тече едва от момента на узаконяването (издаването на удостоверение за търпимост по реда на § 16 ПРЗУТ), а други - че е достатъчно към момента на позоваване на придобивната давност преустроените помещения да са отговаряли на изискването за жилище, съобразно изискванията, установени с действащите технически правила и норми. Като правилно следва да се приеме второто становище, кето се аргументира с положението, че актът за узаконяване на незаконен строеж няма обратно действие, а такива строежи се превръщат в имоти, годни за прехвърляне и придобиване, от датата на узаконяването им. Що се отнася до незаконни строежи, които не отгаварят на изискванията за търпимост, вкл. значително надхвърлят предвижданията на плана, прави се извод, че те не могат да бъдат обект на разглеждания оригинален способ за придобиване на правото на собственост. В пета точка се отделя внимание на придобиване по давност на обектите на допълващото застрояване. Разглежда се съдебната практика по този въпрос и се прави извод, че обект, който представлява допълващо застрояване по смисъла на чл. 41 ЗУТ не може да се придобива по давност. Причината за подобен извод се основава

на положението, че обектите на допълващото застрояване не са обект по смисъла на §5, т. 39 ДРЗУТ. Независимо от времетраене на владението върху такъв обект и недопускането на трети лица до него, той не може да бъде придобит по давност. Отбелязва се също, че наименованието на определен обект не е достатъчно, за да се направи извод относно принадлежността му към обектите на допълващото застрояване. Така например, възможно е гаражът да представлява самостоятелен обект по смисъла на §5, т. 39 ДРЗУТ или обект на допълващо застрояване. Складът може да е функционална част от жилището, но и самостоятелен обект, който може да бъде придобит по давност. В този смисъл, трябва да се прави разлика между складово помещение към жилище и помещение с предназначение "склад". Също така, приема се, че щом един обект има самостоятелно функционално предназначение, в проектната документация е посочен като «склад», то по смисъла на § 5, т. 39 ЗУТ той е самостоятелен обект. Фактическото му ползване като гараж не променя това положение, щом не е прилежащо помещение към жилище в сградата. *Шеста точка* разглежда възможността за придобиване по давност на гаражи и паркоместа. Прави се извод, че гаражът, като обект на основното застрояване може да се придобива по давност. В случаите, когато според ПУП гаражът е предвиден като обект на допълващото застрояване, възможност за придобиване по давност не съществува, защото гаражът не представлява самостоятелен обект. Що се отнася до паркомястото, приема се, че то не представлява самостоятелен обект на правото на собственост, защото не може да бъде определено нито като поземлен имот (чл. 24, ал. 2 ЗКИР), нито като сграда (§ 5, т. 38 от ДР на ЗУТ) или самостоятелен обект в сграда (§ 1, т. 1 от ДР на ЗКИР), нито като строеж (§ 5, т. 38 от ДР на ЗУТ). То не е самостоятелна обособена част от урегулиран поземлен имот и неговото точно местоположение не може да бъде идентифицирано поради липса на отграничаващи стени. Следователно владението, осъществено върху паркомясто не може да има за правен

результат придобиването му по давност (доколкото не отговаря на изискванията за минимални размери, определени в чл. 19 ЗУТ), нито пък може да доведе до придобиване по давност на идеална част от правото на собственост, съответстваща на площта на паркомаястото. Седма точка е посветена на придобиване по давност на обекти на частната държавна и общинска собственост. Прави се исторически сравнителен анализ на придобиване по давност на държавни, околийски и общински имоти по ЗД, ЗИСС, ЗДИ 1941 г., ЗДИ 1948 г. и ЗС, както и по сега действащото законодателство.

## ГЛАВА ПЕТА

**Пета глава** е озаглавена «Позоваване и действие на придобивната давност върху недвижими имоти. **Параграф първи** разглежда тезата за изричното позоваване на придобивната давност като условие за придобиване на правото на собственост. Схващането, че за да придобие собствеността, владелецът *изрично* трябва да се позове на изтеклата придобивна давност притежава слабост, която се илюстрира със следващият пример. Владелецът е добросъвестен – притежава нотариален акт и не знае, че неговият праводател не е собственик. Владее имота без съмнение, че е станал собственик. Изтичат пет години. Владелецът не е правил волеизявление за изтекла придобивна давност в хода на съдебен процес (понеже никой не е оспорил правата му), нито пък се е явил пред нотариус, за да му бъде издаден констативен нотариален акт (защото вече има нотариален акт за покупко-продажба). След смъртта му, но след изтичане на придобивната давност, ако имотът бъде завладян от трето лице за повече от шест месеца, владението се прекъсва и на наследниците следва да бъде отречено правото да извършат позоваването. В този смисъл е съдебната практика преди приемането на ТР 4/2002, напр. р. № 404 от 16.VI.1995 г. по гр. д. № 1904/94

г., IV г. о. Следователно, за да станат собственици, в полза на наследниците трябва отново да изтече цялата придобивна давност. В случаите, когато трето лице прекъсне владението и установи свой анимус, липсва правен механизъм, по силата на който наследниците отново могат да установят владение – те не са собственици, защото техният праводател не се е позовал на давността; владението им е отнето; шестмесечният срок за защитата му е изтекъл; имотът продължава да се владее от трето лице. Оказва се, че в разглеждания случай, след изтичане на давността не стават собственици лицата, които притежават нотариален акт, сключен в предписаната от закона форма, по силата на който техният наследодател е придобил възмездно владението, но не е знаел, че не придобива собствеността.

Задава се въпросът, щеше ли да бъде налице позоваване на давността, ако наследодателят беше извършил приживе равностойна замяна на предмета на владението с друг подобен имот? С оглед трите посочени в ТР 4/2012 г. способа за позоваване на давността - чрез предявяване на иск за собственост, чрез възражение по предявен против владелеца иск за собственост или чрез снабдяване с констативен нотариален акт за собственост по обстоятелствена проверка, отговорът е отрицателен. Придобилият по давност добросъвестен владелец няма причина да инициира пред нотариуса производство по издаване на констативен нотариален акт, защото не знае, че не е станал собственик (именно незнанието го прави добросъвестен и дава основание да се приложи късата придобивна давност). На нотариуса също няма как да бъде известен фактът, че праводателят по нотариалният акт за покупко-продажба не е собственик. Логично е именно наличният нотариален акт да послужи като «съответния» документ по смисъла на чл. 586, ал. 2 ГПК, с която се удостоверява правото на собственост, принадлежащо на страната по договора за замяна. Следователно, не издаде ли нотариусът предварително констативен нотариален акт на имота, обект на покупко-продажбата, обективизирана с

нотариален акт за покупко-продажба, другата страна по договора за замяна, която го придобива срещу свой имот, също няма да стане собственик, а добросъвестен владелец. Прави се извод, че подобен извод обезмисля същността на придобиването по давност и прави извод, че сключвайки правна сделка, наследодателят приживе «се е позовал» на изтеклата придобивната давност чрез обективизиране на волята да отчужди свой имот. Оказва се, че добросъвестността може да бъде пречка обектът на владението да се придобие по давност. По този начин недобросъвестния владелец се поставя с по-благоприятно положение, защото за да участва в гражданския оборот, той трябва да се снабди с констативен нотариален акт, което едновременно е и позоваване на давността и придобиване на правото на собственост. От своя страна, добросъвестното владение предполага наличието на нотариален акт, с който владелецът вече участва в гражданския оборот, «в изпълняването на административни процедури и попълването на кадастрална карта», освен това погасява публичните задължения за имота. Очевидно е, че добросъвестният владелец няма правен интерес да инициира издаване на констативен нотариален акт, защото вече има нотариален акт за покупко-продажба и не знае, че не е станал собственик. И ако пред него не се открие „шансът“ да бъде ищец или ответник по спор за собственост, съответно да се уважи иска му или да се позове на давността, той никога не би станал собственик, колкото и години да необезпокоявано да владее. Освен това, чл. 587 ГПК определя, че собственикът, който „няма документ за правото си“, може да се снабди с такъв. Добросъвестният владелец очевидно не е измежду лицата, заинтересувани да се обърнат към нотариус. Очевидно е, че под „документ“ законът има предвид не какъвто и да е документ, а само „нотариален акт“. От горните разсъждения в труда се застъпва становището, че не бива да се поставя категорична граница между намерението за своеене и намерението да се придобие правото на собственост, особено в случаите на добросъвестно владение. Принципната необходимост от по-особено

третиране на добросъвестното владение се подкрепя и от съдебната практика, която приема, че при добросъвестното владение, правното основание служи като демонстриране на завладяването (*interversio possessionis*), т.е. не е необходимо владелецът да демонстрира намерението си за своене чрез други действия, които да са противопоставени на действителния собственик. Също така, не е приемливо да се въвежда изчерпателен начин на позоваване на изтеклата придобивна давност. Приема се за удачно въвеждането на подхода, възприет в немското право, след като бъде синхронизиран с уредбата на придобивната давност в нашето законодателство. Немското право определя точния момент на придобиване по давност на правото на собственост върху обекта на владение. Когато владелецът е вписан като собственик в имотния регистър, той придобива имота *автоматично* след изтичането на тридесет години непрекъснато владение (табуларна давност). Щом владелецът не е вписан в регистъра, той придобива собствеността *след вписването* му в регистъра (контратабуларна давност). Въз основа на немското право, придобивната давност в нашето законодателство може да бъде уредена по начин, който държи сметка за наличието на добросъвестно владение. Би могло да се приеме, че ако волеизявлението за прехвърляне на правото на собственост е обективизирано във форма, годна да произведе вещноправен транслативен ефект, владелецът е добросъвестен, а актът е вписан в имотния регистър (в предвидените от ПВ случаи), то правото на собственост се придобива автоматично, след изтичане на пет години от извършване на сделката. В този случай чл. 120 ЗЗД не следва да се прилага. В противен случай добросъвестният владелец, който не знае, че не е станал собственик по силата на правната сделка, никога не би придобил по давност.

По-нататък в първи параграф се разглеждат начините и момента на позоваване на придобивната давност - чрез предявяване на установителен иск за собственост, с възражение, чрез снабдяване с констативен нотариален

акт, чрез релевиране на придобивната давност по време на принудителното изпълнение. Анализирани са и специфичните случаи на позоваване с оглед субекта – позоваване на родител в полза на дете. Във връзка с позоваването от съпруг или бивш съпруг и възникването на СИО, се разглеждат няколко хипотези – ако давността е изтекла през време на брака, но само единият съпруг се позове след прекратяването на брака; когато давността изтича през време на брака, а позоваването се извърши само от единия съпруг, но след като е сключил нов брак. Разглежда се съдебната практика, относима към поставения въпрос. При обсъждане на позоваването от сънаследник също се разглеждат две хипотези: придобивната давност е изтекла приживе на наследодателя, но той не се е позовал на нея. Дава се отговор на въпроса, това позоваване има ли действие по отношение на останалите наследници, изразяващо се във възникване на съсобственост между всички, които имат качеството «наследник»? Аргументира се становището, че в разглеждания случай няма да възникне съсобственост. Що се отнася до случай, когато владението е установено приживе от наследодателя, но придобивната давност не е изтекла към момента на смъртта му, се приема, че сънаследниците могат да продължат владението и да се позоват на давността. Не се възприема становището, че по аналогия с наследеното право на собственост, че щом само един сънаследник установи владение върху имота, той владее своя дял и държи имота за сметка на останалите.

**Вторият параграф** е посветен на действието на придобивната давност върху недвижими имоти относно придобиването и изгубването на вещни права, относно ипотеките, които тежат над имота, ограничените вещни права, учредени над имота, правото на ползване, публичните задължения за имота. Дава се аргументиран отговор на въпроса, от кой момент се придобива правото на собственост - от момента на самото позоваване или от момента, в който е изтекла придобивната давност, независимо след колко време е извършено позоваването. Разглежда се и обсега на придобиването по

давност, който се предполага от вида на владяното право, липсата или наличието на писмен документ, въз основа на който е установено владението, наличието или липсата на *interversio possessionis*, на съвладение и пр. Нарочно внимание се обръща и на отказа от придобивна давност и условията за осъществяването му. Приема се, че съществуването на правната фигура на отказа от давност е един от аргументите в защита на виждането, че изтичането на предвидения в чл. 79 ЗС срок няма за последица автоматичното придобиване по давност. Прави се разграничение между отказа от наследство и отказа от придобивна давност. Дава се и отговор на въпроса, какви са последиците по отношение на останалите сънаследници, ако само един извърши отказ от придобивна давност върху конкретен имот. Монографичният труд завършва с изложение относно придобивната давност в КМЧП.