

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 6 ОТ 27.12.1974 Г. ПО ГР. Д. № 9/1974 Г., ПЛЕНУМ НА ВС

ПО НЯКОИ ВЪПРОСИ ОТНОСНО ПОДОБРЕНИЯТА ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ЧУЖД
ИМОТ.

Споровете за подобрения между чужд недвижим имот поради фактическата и правната сложност създават значителни затруднения за съдилищата при разрешаването им. Съдилищата, като държат сметка за действителните права на страните, в общи линии правилно прилагат закона при решаването на тези спорове.

Върховният съд с редица решения е насочвал съдебната практика по тези дела. С Решение № 85/68 г. Общото събрание на гражданската колегия на Върховния съд даде тълкуване на закона с оглед правата на извършили подобренията (държател, владелец, съсобственик). С него се внесе уточняване по някои въпроси на съдебната практика и се обърна внимание върху разширителното прилагане в отделни случаи на чл. 72 - 74 ЗС. Решението обаче създаде и някои затруднения в съдебната практика. За точното и еднакво прилагане на закона се налага Пленумът на Върховния съд въз основа на извършената проверка да обобщи съдебната практика по някои въпроси относно споровете за подобрения в чужд недвижим имот и въз основа на чл. 18 ЗУС да даде необходимите указания на съдилищата.

I

Съдилищата правилно приемат, че разпоредбите на чл. 72 и 74 ЗС регулират правоотношенията, породени от неоснователното обогатяване на собственика с подобренията, извършени само от владелеца на вещта. Тези разпоредби не се отнасят до лица, които не упражняват владение. С Решение № 85/68 г. на Върховния съд на НРБ, ОСГК, правилно са дадени ръководни указания на съдилищата в тази насока, но недостатъчно пълно и ясно са отграничени случаите, когато чрез упражняването на фактическата власт се осъществява владение върху вещта, от случаите, когато се касае само за държане на същата вещ. Не винаги достатъчно се изяснява кога вещта се владее и кога е налице държане. В известни случаи това води до неправилно приложение на закона. При разрешаването на този въпрос съдилищата следва да изхождат от законната презумпция, изразена в чл. 69 ЗС, че до доказването на противното този, който държи вещта, я държи като своя и следователно я владее. Съдилищата са длъжни да проявяват необходимата активност за изясняване дали предположението не е оборено. Неправилно в същото решение се взема категорично становище, че при наличиостта на породени правоотношения от договор (като договор за наем, за заем, за прослужване и пр.) или от друг правен акт, с който не се отстъпват правомощия, произтичащи от право на собственост или от ограничено вещно право върху вещта, упражняващият фактическата власт е държател, а не владелец на същата вещ. Наличието на такива договори или други юридически актове не освобождава съда от задълженията да провери дали вещта не се владее от лицето, упражняващо фактическата власт. За разкриване на обективната истина е необходимо съдилищата да изследват дали чрез фактическата власт се упражнява само субективното право, породено от тези договори или други юридически актове, или излизайки извън рамките на това субективно право, лицето, което държи вещта, не е започнало да упражнява за себе си действия, за които е оправомощен носител на правото на собственост или на ограниченото вещно право върху тази вещ. Тези действия трябва да бъдат изявени и по отношение на собственика

(съсобственика). Възможно е да е налице държане и при липсата на такива договори или други юридически актове със собственика, стига лицето да не държи вещта за себе си като своя. Не винаги съдилищата изследват достатъчна данните досежно предмета, върху който се упражнява фактичката власт. Възможно е подобрителят да не оспорва правото на собственост върху терена, върху който той е изправил подобренията, но с фактичката си власт да упражнява правомощия като носител на правота на собственост спрямо построената върху същия сграда. В този случай той може да се окаже владеец само на сградата, но не и на терена, върху който тя е построена. Когато един от съсобствениците упражнява фактическа власт върху съсобствената вещь и извърши подобрения на последната, е възможно, като не се съобразява с правота на останалите съсобственици, да владее изключително за себе си. Щом фактичката власт се упражнява изключително от такъв съсобственик, той не е държател на идеалните части на останалите съсобственици, и техен владеец. В последния, случай правоотношенията със съсобственика следва да се уредят съобразно чл. 72 и 74 ЗС. В останалите случаи намира приложение чл. 30, ал. 3 ЗС. С РЕШЕНИЕ № 85/68 г. тези въпроси не бяха достатъчно развити, поради което съдебната практика се насочваше за уреждане отношенията между съсобствениците предимно към разпоредбите на чл. 30, ал. 3 ЗС или чл. 61 ЗЗЛ.

II

Съдилищата не винаги изследват дали чрез влагане на труд и средства владеецът е допринесъл за увеличаване стойността на владения имот. Често се смесват увеличената стойност на имота с разходите за това увеличение. Поради тази грешка се присъжда заплащане на разходите, макар те да не са довели до увеличаване стойността на имота. Необходимо е във всички тези случаи съдилищата да изследват каква би била цената на вещьта без подобрението и каква е тя с него към момента на разглеждане на спора и постановяване на решението по него. Ако са извършени разходи, които тогава са довели до увеличаване стойността на вещьта, щом към момента на постановяване на решението такова увеличение не съществува, не следва да се приеме, че има подобрения на имота, макар и неговият вид и качество да са променени. Неправилно в някои случаи в практиката се признава, не е налице подобрене на недвижим имот с извършено в него незаконно строителство, което подлежи на премахване или отнемане в полза на държавата. Такова изменение на имота не води до увеличаване на стойността му, ако собственикът иска премахването на направеното. Ако собственикът приема имота в застроено състояние, това строителство следва да се третира като подобрене на имота, а стойността му да се определя, като се държи сметка, че е възможно премахването му. Когато във владения недвижим имот са прикрепени движимости, които увеличават цената му, но които могат да бъдат отделени от него, без съществено да се промени имотът, не е налице подобрене. Владеецът има право да вдигне тези вещи, когато преустанови владението на недвижимия имот. Неправилно в тези случаи в увеличената стойност на имота се включва и цената на тези движимости.

III

Нееднакво в съдебната практика се посочват правните основания, при наличието на които може да е налице добросъвестно владение. Пленумът счита, че правно основание за добросъвестно владение по чл. 70, ал. 1 ЗС могат да бъдат всички прехвърлителни (транслативни) двустранни или едностранни сделки, като продажбата, замяната, дарението, завета, както и административни актове с вещноправни последици. Правно основание е и съдебното решение по конститутивен иск, с което се прехвърля право на собственост или ограничено вещно право. Пленумът на Върховния съд с постановление № 1 от 1968 г. е приел, че е налице добросъвестно владение на държавата и когато тя е завладяла един недвижим имот

по силата на решение на Комисията по чл. 11 ЗОЕГПНС (отм.). Някои съдилища неправилно приемат за годно правно основание за упражняване на добросъвестно владение нищожни сделки. Тези сделки по начало не могат да бъдат основание за упражняване на добросъвестно владение. Изключение от това правило законодателят е допуснал само за случаите, когато правното основание е с опорочена форма за валидност, като е имал пред вид, че в този случай сделката е все пак с предписаната от закона форма, макар и с недостатъци, които не са били известни на приобретателя при извършването на акта.

IV

Съществува противоречива съдебна практика по въпроса, как следва да бъде обезщетен владелецът за извършени от него подобрения върху вещь, получена от него на придобивно основание, което по-късно е било унищожено, развалено или отменено. Според едното становище съдебният или административният акт, с който е постановено унищожаването, развалянето или отменяването, действува с обратна сила и заличава всякакви последици от това придобивно основание, поради което във всички случаи обезщетяването следва да стане на базата на недобросъвестно владение на подобрителя. Според другото становище обратното действие на тези актове не засяга правоотношенията, възникнали от подобряването на вещта, поради което, ако по време на извършването на подобренията подобрителят нито е знаел за предстоящото унищожаване, разваляне или отменяване на придобиваното основание и не е бил виновен за това, следва да бъде обезщетен на базата на чл. 72 ЗС. Пленумът счита за правилно второто становище. Подобряването на една вещь е юридически факт извън съставните елементи на придобивното основание. То не е и престация по последното. Затова и не представлява нещо "дадено" по смисъла на чл. 34 или 88 ЗЗЛ. Последните текстове регулират правоотношенията, породени от постигнатото съгласие по придобивното основание, като задължават страните да си върнат престоираното по сделката (например при продажбата връщането на цената и на вещьта). По тази причина нито по тези текстове, нито по разпоредбите на чл. 81 и сл. ЗЗД, уреждащи последиците от виновното неизпълнение на задълженията" може да се извърши ликвидацията на правоотношенията, породени с подобрител, който не е знаел за недостатъка на сделката и не е бил причина с виновното си поведение за унищожаването, развалянето или отменяването на придобивното основание. Както правоотношенията от евентуалното повреждане или унищожаване на придобитата по такива сделки вещь, така и извършените подобрения при постановено унищожаване, разваляне или отменяване на придобивното основание при липса на вина на приобретателя и незнание от страна на последния за порока на придобивното основание остава да бъдат уредени на базата на неоснователното обогатяване. Специално за подобрителя следва да намерят приложение разпоредбите на чл. 72 ЗС. Наистина последният текст по начало урежда правоотношения за подобрения при сделките, посочени в чл. 70, ал. 1 ЗС. Но и в единия, и в другия случай по време на подобряването подобрителят е имал съзнанието, че упражнява свои правомощия на собственик. Обратното действие на съдебния или административния акт по унищожаването, развалянето или отменяването на придобивно основание не заличава от правната действителност както протеклата фактическа власт, така и факта на подобренията, станал при съзнанието на подобрителя, че подобрява своя вещь, придобита на валидно законно основание. С чл. 72 ЗС законодателят е счел за справедливо ликвидацията на правоотношенията, породени от подобряването на вещьта от добросъвестния владелец със заплащане на по-голямата сума между увеличената стойност и действителните разходи, защото това подобряване се извършва със съзнанието, че вещьта е окончателно придобита на законно основание, се влага повече усърдие за по-добро качество и по-голяма дълготрайност на подобрението. По тази причина,

когато такава обезщетяване в чл. 72 ЗС е допуснато при сделка, която никога не е направила подобрителя собственик, а при унищожено, развалено или отменено придобивно основание подобрителят е имал нещо повече, тъй като той е бил и действителен собственик, няма никакво основание същият да бъде обезщетяван като недобросъвестен владелец. Такова разбиране е вложено и от законодателя при допуснатото изменение на чл. 67, ал. 2 ЗС за обезщетяването при отнемане от изпълнителния комитет на общинския народен съвет на учредено в полза на подобрителя право на строеж.

V

Преди влизането в сила на ЗСГ и издадената въз основа на него Тарифа за цените на недвижимите имоти в съдебната практика нямаше съществени различия по въпроса, от какви цени да се изхожда при определяне увеличената стойност на имоти, които не са малоценни. Оценките се извършваха в съответствие с пазарните цени на недвижимите имоти и действителната стойност на извършените разходи за строителството. Сега при разрешаването на същите въпроси се срещат затруднения и се появиха различия при извършването на оценките. Някои съдилища определят стойността на подобренията върху чужд имот по цените, предвидени в Тарифата за цените на недвижимите имоти, други приемат, че тези цени трябва да бъдат съобразявани само там, където е в действие тарифата, но не и там, където не е предвидено да се прилага, като в последния случай се изхожда от пазарните цени, а трети - че и където трябва да се прилага тарифата, може да бъдат съобразявани по-ниските пазарни цени на недвижимите имоти. При определяне на увеличената стойност на имоти в места, където правото на собственост се прехвърля, а правото на строеж, на надстрояване и на пристрояване се учредява само чрез общинските народни съвети, стойността на подобренията се изчислява по цената, установена с Тарифата за цените на недвижимите имоти. Установена е нормативна цена на недвижимите имоти и по силата на закона е изключено образуването на свободни пазарни цени. Собственикът на подобрения имот при прехвърляне не може да получи за подобренията по-голяма цена от нормативно установената, тя е действителната цена на имота и подобренията, извършени в него, следва да се съобразяват с нея. Ако имотът се намира в село, за което е изключено по силата на чл. 15, т. 2 ЗСГ прилагането на реда по глава втора на ЗСГ за прехвърляне на недвижими имоти от граждани, действителната цена на имотите се образува свободно. Ако в такива населени места се извършват подобрения върху чужд недвижим имот, увеличената стойност па такъв имот се изчислява по пазарните цени.

VI

Вземането на владелеца за извършени в чужд имот подобрения има облигационен характер и по отношение на него са приложими правилата за погасяването му поради изтичане на погасителната давност. Съгласно чл. 114, ал. 1 ЗЗД давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Правоотношенията, които възникват между владелеца, извършил подобренията, и собственика на имота, върху който са извършени, се характеризират с такива особености, които дават основание с оглед общия смисъл на закона и справедливостта да се приеме, че изискуемостта за вземането за подобрения върху чужд имот не съвпада с извършването на самото подобрение, а трябва да се отнася към един по-късен момент. По време на извършването на подобренията владелецът се намира във владение на имота. След като завърши подобренията, той продължава да владее имота и да ползува подобренията, като непрекъснато и видимо изразява това си намерение по отношение на всички, включително и по отношение на собственика на имота, който не го владее. След като подобренията бъдат извършени, те увеличават стойността на имота, но практически собственикът не се ползува от тях. От друга страна, собственикът на имота дължи за подобренията плащане, доколкото те

съществуват по времепостановяване на решението по спора във връзка с тях. До този момент извършилият подобренията носи риска от погиването или унищожаването. С оглед на изложеното и общия смисъл на закона не може да се приеме, че вземането на владелеца за подобренията, които е извършил върху чужд имот, става изискуемо още в момента на извършването на подобренията, защото в такъв случай той ще има възможност да получи стойността на подобренията, които ще продължи да ползува и които може да намалят стойността си и дори да престанат да съществуват към момента, когато собственикът си възвърне фактическата власт върху имота. Затова следва се приеме, че вземането на владелеца, извършил подобренията върху чужд имот, става изискуемо и погасителната давност за него започва да тече от момента на прекъсване на владението, от превръщането му в държане със съгласието на собственика или най-късно от деня, когато владението бъде смутено от собственика по исков ред, обикновено чрез предявяване на ревандикационен иск. Казаното се отнася за изземането както на добросъвестния, така и на недобросъвестния владелец, извършил подобренията върху чужд имот. Упражняването на право на задържане от добросъвестния владелец не пречи на течението на погасителната давност.

VII

По въпроса, от кога започва погасителната давност за вземанията на подобренията върху съсобствен имот, Пленумът на Върховния съд е взел отношение с т. 17, ал. 1 на Постановление № 4/64 г., където не са разграничени възможните хипотези, при които може да се извърши подобрение от съсобственик върху съсобствен имот и за различните правни последици. Затова тази част от постановлението следва да се отмени.

С оглед на изложеното се запазва действието на Р. 85/68 ОСГК на Върховния съд само за разрешенията, които не са обхванати от настоящото постановление.

Въз основа на чл. 18 ЗУС Пленумът на Върховния съд

ПОСТАНОВИ:

I

1. Право на обезщетение за извършени подобрения в чужд имот по чл. 72 и 74 ЗС има само владелецът, а не и държателят.

2. При изясняване дали подобрителят е владелец съдилищата са длъжни да изхождат от презумпцията на чл. 69 ЗС, като изследват доколко тя не е оборена. Намерението на лицето да държи вещта като своя се изразява в действия, които фактически запълват съдържанието на правомощията на собственика.

При промяна на държането във владение тези действия трябва да са насочени и към собственика.

3. Когато подобрителят не оспорва правото на собственост върху терена, застроен от него, съдилищата са длъжни да изследват дали същият не владее само построената от него сграда.

4. При наличието на договор или друг юридически акт, с който се отстъпва държане, съдилищата са длъжни да проверяват дали този, който претендира заплащане на извършени подобрения, не е владял за себе си въпреки правоотношението, което е създадено с юридически акт.

5. Ако съсобственикът не е владелец на частите на останалите съсобственици, отношенията му с тях за подобренията се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС. При възражение на съсобственика, че е владял частите на останалите съсобственици, съдът е длъжен да изследва дали то е основателно.

II

6. Подобрение на един имот е налице, когато вложените труд, средства и материали са довели до увеличаване на стойността му. Увеличението се заплаща, доколкото съществува към деня на постановяване на решението за заплащането му.

7. Подлежащите на премахване незаконни строежи не се заплащат, освен ако собственикът на имота желае да ги запази. При определяне стойността им в такъв случай се държи сметка за евентуалното им премахване или отнемане в полза на държавата.

8. Движимостите, които могат да бъдат отделени без съществено увреждане на имота, не подлежат на заплащане, тъй като не представляват подобрение.

III

9. Правни основания по смисъла на чл. 70, ал. 1 ЗС са например прехвърлителните сделки, административните актове с вещноправни последици и съдебните решения по конститутивния искове относно право на собственост или ограничено вещно право.

10. Владението, основано на нищожно придобивно основание, е недобросъвестно, освен когато е нищожно поради опорочена форма за валидност и приобретателят не е знаел за порока.

IV

11. При унищожение, разваляне или отменяване на придобивното основание подобрителят се обезщетява като добросъвестен владелец, ако до завършване на подобренията не е узнал за обстоятелство, послужило за отпадане на основание, и поведението му не е било причина за унищожението, развалянето или отмяната на придобивното му основание.

V

12. Стойността на подобренията а имоти, намиращи се в населени места, където се прилага гл. втора на ЗСГ, се определя съобразно Тарифата за цените на недвижимите имоти.

В селата, където не се прилага гл. втора на ЗСГ, стойността на подобренията се определя по съществуващите пазарни цени, ако те не са по-високи от оценката по тарифата.

VI

13. Погасителната давност за вземане на добросъвестния или недобросъвестния владелец за подобрения в чужд имот започва да тече от момента на прекъсване на владението, от превръщането му в държане със съгласието на собственика или от момента, когато то бъде смутено от собственика с предявяването на иск за имота.

Упражняването на правото на задържане от добросъвестния владелец не е пречка за течение на давността.

VII

14. Отменява ал. 1 на т. 17 от Постановление № 4/74 г. на Пленума на Върховния съд.

Отменява и Решение № 85/68 г. на Общото събрание на гражданската колегия в частта му относно уреждане на правоотношенията при подобрения в чужд имот, извършени от владелец.