Актуални проблеми по исковете за защита на правото на собственост. Тълкувателни решения № 1/2012 г., 4/2012 г., 7/2012 г., 11/2012 г. 13/2012 г., 10/2012 г., 4/2016 г., 8/2016 г. на ОСГК на ВКС № 8/2012 на ОСГТК на ВКС.

Тълкувателно решение № 1 от 6.08.2012 г. по т.д. № 1/2012 г., Тълкувателно решение № 4 от 17.12.2012 г. по т.д. № 4/2012 г. и Тълкувателно решение № 10 от 5.12.2012 г. по т.д. № 10/2012 г. на ОСГК на ВКС касаят проблеми на придобивната давност в контекста на теорията за владението. Затова накратко ще се спрем на тази теория и на доказването на владението като елемент от фактическия състав на придобивната давност.

Признаци на владението – обективен и субективен

чл. 68 ЗС дефинира владението като фактически отношения между гражданско-правните субекти, изразяващи се в това, че едните имат фактическата власт върху вещта без да се позовават на правото на собственост за това, а само на обстоятелството, че в даден момент именно те упражняват материално господство и си служат с вещта като своя.

Разлика между владение и държане – в субективния елемент:

За разлика от владението, **ДЪРЖАНЕТО** /наричано още прекарно владение/, дефинирано **в чл. 68 ал.2 ЗС**, е „упражняване на фактическа власт върху вещ, която лицето не държи като своя„ т.е. сочената от законодателят разлика засяга субективния момент, субективното отношение по повод на упражняваната фактическа власт на една вещ.

Доказване - Държането на вещта е право на държателя да държи вещта на правното основание, на което е получил фактическата власт, за разлика от владението. Следователно **субективния елемент на държането** – че вещта не се държи като своя, **се доказва** чрез установяване на правното основание /договор, съсобственост, съдебно решение и т.н./ въз основа на което е установена фактическата власт

Решение № 106/28.12.2015 г. по гр.д. № 2687/2015 г., II г.о. - Владението може да бъде правомерно или неправомерно, но е фактическо състояние, което може да бъде защитено. Държането винаги /по дефиниция/ е правомерно, след като почива на договорно основание т.е. на постигнато съгласие, по силата на което е предадена фактическата власт върху вещта. */да се има предвид, че независимо от отговора на въпроса, по същество е прието, че моментът, в който е узната нищожността на договора, може да се приеме за момента, от който знанието превръща фактическото владение на имота от владение в държане на същия, което обаче не го лишава от правата по чл.72-74 ЗС. Мотивът, че знанието може да превърне владението в държане не може да бъде*

споделен, тъй като знанието, че имота е чужд и то към момента на установяване на владението е от значение само с оглед на добросъвестността, но не и относно наличието на самото владение/.

Основните **признаци на владението** са обективен /corpus/ и субективен /animus/.

Обективният признак - фактическо упражняване на власт спрямо конкретна вещ, като обективна възможност /факт/ за непосредствено въздействие върху вещта.

Субективният признак - да се държи вещта като своя е равнозначно да се държи вещта от владелец със съзнанието, че може по своя преценка да упражнява всички действия, с които разполага титуляра на вещното право. Знанието или незнанието, че вещта е предмет на чуждо вещно право са без правно значение при преценка наличието на субективния елемент.

За да е годно владението да породи правните последици на придобивната давност е необходимо същото да е постоянно, непрекъснато, несъмнено, спокойно и явно. **Решение № 262/1.11.2012 г. по гр.д. № 439/2012, ВКС, II г.о.** - Владението, като елемент от фактическия състав на придобивната давност трябва да е непрекъснато, спокойно /да не е установено и поддържано с насилие/, явно /да не е установено и поддържано по скрит начин/ и несъмнено /да се установи, че действително се упражнява фактическа власт с намерение за своене/. Следователно при наличието на спор **съдът следва да постави на страните въпроси чрез какви действия е упражнявана фактическата власт** и да формира изводи дали извършените действия по упражняване на фактическа власт са разкривали намерението за своене по начин, то да може да стане достояние на заинтересованите лица, като отчита предназначението на имота и конкретните твърдения за действията чрез които е осъществявана фактическата власт, т.е. дали последните имат постоянен или сезонен характер.

Посочените допълнителни признаци на владението са били изрично законово регламентирани в ЗИСС и макар да не са възпроизведени в действащия ЗС, същите определят наличието на обективния и субективния елемент на владението и следва да бъдат доказани при наличие на оспорване.

Постоянно владение:

Владението ***е постоянно,*** когато фактическата власт върху вещта няма случаен характер, а е израз на воля, трайно да се държи вещта по начин препятстващ евентуалното владение на други лица. Въпрос на фактическа преценка е дали действията имат спорадичен /случаен, спонтанен/ характер или са израз на осъзнато поведение, израз на воля да се държи и запази вещта. **Постоянното владение, обаче, не означава, че фактическата власт се осъществява във всеки един момент. Достатъчно владелецът да е в състояние във всеки момент когато**

пожелае да може да реализира владелческата си власт съобразно предназначението на вещта, без друго лице да е започнало да извършва тези действия и да е лишил владелеца от владението му. Без значение е дали в действителност владелецът се е възползвал от владелческата си власт /например достатъчно е да имам възможност да обработвам земеделски имот в момента, в който пожелая, а не дали в действителност съм го обработвал всяка година при положение, че това не е извършено от друго лице/.

Решение по гр.д. № 503/2.05.2012 г. по гр.д. № 873/2011 г., I г.о. - *необходимо ли е за да е налице владение по смисъла на чл.68 ал.1 ЗС имотът да се ползва непрекъснато, площта му да е изцяло обработена /облагородена/ и във всеки момент владелецът да извършва действия, чрез които да изразява намерението си за своене на имота* - По втория поставен въпрос за съдържанието на владелческите действия, като елемент от придобивната давност следва да се приме, че те трябва да съдържат всички признаци на владението – фактическата власт трябва да се упражнява постоянно, спокойно, явно и несъмнително с намерение да се свои вещта. Тези признаци могат да имат различно проявление при владението на различните имоти според техния вид, предназначение и начин на ползване. Осъществяването на всеки един от тях се преценява по конкретното дело въз основа на установените факти. Следва да бъде споделено разбирането на състава на ВКС, II г.о. по гр.д.№ 2760/2008г. , че макар по дефиниция владението да трябва да е постоянно, не е необходимо непрекъснато да се осъществява фактическо въздействие в имота като облагородяване, обработване и др., фактическата власт може да се упражнява и чрез периодични посещения в имота, ако те сочат на намерение за своене на имота и не са прекъсвани от действията на трети лица.

Решение № 23/20.05.2016 г. по гр.д. № 5162/2015 г., II г.о. по въпроса: *необходимо ли е , за да е налице владение по см. на чл. 68 ал.1 ЗС имотът да се ползва непрекъснато, площта му да е изцяло обработвана във всеки момент владелецът да извършва сам действия , чрез които да изразява намерението си за своене на имота или е достатъчно упражняването на фактическата власт да изразява воля трайно да се държи вещта и владелецът – лично или чрез другиго да може да извършва действия, когато пожелае , без никой да му пречи,* произнесен от въззивния съд в противоречие с Решение No 503 от 02.05.2012 година по гр.д. No 83/2011 година на ВКС-I г.о. /Следва да се обърне внимание на възприетата с това решение при произнасянето по съществото на спора теза - че без правно значение е вписването на акт, за който по закон не е предвидено вписване, а такива са исковете, с които се отрича правото на собственост на лицето – ответник по чл. 124 ал.1 ГПК, поради което е

признато качеството добросъвестен владелец на лице, закупило спорния имот от ответника по отрицателния установителен иск/.

Следователно, за да се докаже, че владението е постоянно е необходимо да се установи, че през определен период от време само владелецът, но не и трети лица са извършвали въздействие върху имота.

Непрекъснато владение:

Владението ***да непрекъснато,*** когато не е било прекъсвано за период по-дълъг от 6 /шест/ месеца - **чл. 81 ЗС**. Ако владението се прекъсне, това прекъсване има действие спрямо всички.

Следва да се различава прекъсване на **владение** и спиране или прекъсване на **придобивната давност**. Спиране или прекъсване на придобивната давност е спиране или прекъсване само на нейното течение, без да е необходимо да се изгуби /изостави или отнеме/ фактическата власт. Прекъсване на владението е равнозначно на изгубване на фактическата власт.

Както и давността, владението се прекъсва по естествена и гражданска причина.

Решение № 172/12.10.2016 г. по гр.д. № 1424/2016 г., I г.о. - *на коя дата следва да се счита предявена исковата молба, когато с нея се прекъсва придобивната давност в хипотезата на чл.84 ЗС вр. чл.116,б.„б" ЗЗД – датата на подаването и по пощата, отразена в пощенското клеймо върху пощенския плик или датата на отразения върху исковата молба входящ номер.* - ГПК предвижда възможност за изпращане на съдебни книжа по пощата, както от страните, така и от съда, и че връчването по пощата се удостоверява с обратна разписка (чл.42,ал.1, чл.44,ал.2,изр.2 ГПК). Приетото в разпоредбата на чл.62,ал.2 ГПК: срокът не се счита за пропуснат, когато изпращането на молбата е станало по пощата се тълкува от установената съдебна практика в смисъл, че за дата на подаването на молба до съда се счита тази, отразена в пощенското клеймо за изпращането по пощата, а не датата на получаването на молбата в съда или по-късна дата на постъпването в деловодството на съда. Това поражда задължение за съда при преценката кога изтича определен от закона или съда срок, включително в хипотезата на чл.84 ЗС вр. чл.116,б.„б" ЗЗД, да съобразява датата на подаване на молба или книжа по пощата, а не по-късната дата на получаването им в съда

Прекъсване по естествена причина с изгубването на фактическата власт върху вещта за повече от шест месеца.

Давността се прекъсва по гражданска причина по силата на предявена искова молба. Чрез предявена искова молба се прекъсва и владението. При прекъсване по гражданска причина обаче, владелецът запазва по отношение на ищеца намерението да държи вещта като своя, както и фактическата власт, за това такова прекъсване е съвместимо с

продължителността на владението. Давността не се смята прекъсната, ако иска бъде отхвърлен, съответно и владението не се смята прекъснато.

решение № 376/12.03.2013 г. по гр.д. № 260/2012, I г.о. - *счита ли се владението на недвижим имот смутено, а придобивната давност - прекъсната, с подаване до прокуратурата на жалба от собственика на имота с твърдение за извършено престъпление във връзка с придобиването на имота.* - За да е основание за придобиване на един имот по давност, владението следва да бъде постоянно, непрекъснато, несъмнително, явно и спокойно. По отношение последния признак на владението правната теория приема, че едно владение е спокойно, когато не е установено с насилие. Освен да не е установено с насилие, то не следва и да се поддържа с насилие. Владението престава да бъде спокойно и когато се оспорва с насилие, в резултат на което се смущава намерението да се държи вещта като своя. Въпрос на фактическа преценка във всеки отделен случай е дали владението е смутено чрез извършване на определени действия, но във всички случаи тези действия следва да сочат на противопоставяне от страна на невладеещия собственик за продължителен период от време на поведението на владеещия несобственик по отношение на владения имот. Това, че спокойно е владението, което не е установено с насилие, както и че предявяването на извънсъдебни претенции не смущава владението, нито прекъсва придобивната давност, е прието и в съдебната практика /напр. р. № 262 от 13.07.2012 г. по гр. д. № 944/2011 г. на ВКС, I-во г. о./. Според чл. 116 ЗЗД, приложим съответно към института на придобивната давност съгласно чл. 84 ЗС, давността се прекъсва с признаване на вземането от длъжника, с предявяване на иск или възражение или на искане за почване на помирително производство и с предприемане на действия за принудително изпълнение. Други действия, вън от ограничително посочените, не могат да прекъснат течението на започналата придобивна давност. Така например различните покани - устни, писмени, нотариални; фактическите смущения на владението, извършвани от собственика, които не са се изразили в отнемане на владението за повече от шест месеца, не водят до прекъсване на придобивната давност /чл. 81 ЗС/. С оглед изложеното не може да се счита за смутено владението на един недвижим имот, което не е придобито и поддържано с насилие, нито придобивната давност - прекъсната, с подаване до прокуратурата на жалба от собственика на имота за проверка как същият е станал собствен на друго лице, без да е продаван, и за връщане на имота на собствениците му. И в този случай владението остава необезпокоявано /несмущавано, непрекъснато/, тъй като не се касае за противопоставяне от собственика на имота на поведението на владелеца по отношение на имота.

Искът за прогласяване нищожност на договор с вещно-прехвърлителен ефект не прекъсва придобивната давност. За прекъсването й, такъв иск следва да бъде съединен с иск за собственост.

Решение № 216/28.10.2016 г. по гр.д. № 2182/2016 г., I г.о. - *за правното значение на предявените искове от собственика срещу владелеца на един недвижим имот и дали придобивната давност може да бъде прекъсната с иск на собственика, насочен срещу лицето, чрез което се упражнява владението на имота, т.е. срещу държателя* - Владението представлява упражняване на фактическа власт върху една вещ, която владелецът държи, лично или чрез другиго, като своя – чл.68, ал.1 ЗС. Една от най-важните последици на упражняваното владение е възможността да се придобие собствеността върху вещта с изтичането сроковете по чл.79 ЗС.

Собственикът на вещта има на разположение различни искове срещу владелеца, с които да защити свои субективни права. Когато владението е придобито чрез нищожна прехвърлителна сделка, собственикът може да предяви иск за прогласяване на тази нищожност. При уважаване на такъв иск ще бъде установена липсата на придобивно основание за владелеца. Правният ефект на съдебното решение по чл.26 ЗЗД не се разпростира по въпросите за собствеността и владението на вещта. На следващо място собственикът може да предяви срещу владелеца и иск по чл.59 ЗЗД за обезщетяване за лишаването му от ползването на вещта. При уважаване на такъв иск ще бъде присъдено парично обезщетение. Съдебното решение няма да формира сила на пресъдено нещо по въпроса за собствеността, тъй като произнасянето е само в мотивите на съдебния акт. Собственикът би могъл да предяви и установителен или осъдителен иск за собственост на вещта. Една от най-важните последици от предявяването на тези искове е смущаване на владението и прекъсването на придобивната давност, която е текла до този момент. Тези последици настъпват при уважаване на исковете – чл.116, б.”б” ЗЗД, вр.чл.84 ЗС. Само исковете за собственост, но не и исковете по чл.26 или чл.59 ЗЗД смущават владението и прекъсват придобивната давност. Това следва от приетото в т.VI.13 на ППВС №6/1974 г.; решение №705/29.10.2010 г. по гр. д. № 1744/2009 г. на ВКС, I ГО; решение № 401/12.01.2012 г. по гр. д. № 895/2010 г. на ВКС, I ГО и др. Изрично в практиката на ВКС се приема, че исковете за нищожност на придобивното основание на ответника не прекъсват придобивната давност – решение № 401/12.01.2012 г. по гр.д. №895/2010 г. на ВКС, I ГО. Същото следва и от решение №170 от 11.04.2012 г. по гр.д.№961/2011 г. ва ВКС, I ГО.

За да прекъсне придобивната давност, искът за собственост следва да е предявен срещу владелеца на вещта, а не срещу държателя. Именно владелецът упражнява фактическата власт, макар и чрез държател. На владелеца принадлежи и намерението за своене. Затова правните действия

по смущаване на владението и прекъсване на придобивната давност следва да бъдат предприети спрямо него. Именно той следва да бъде обвързан и от силата на пресъдено нещо на иска за собственост. Ако се приеме, че придобивната давност може да бъде прекъсната и с иск на собственика срещу държателя, ще се препятства възможността владелецът, който има правен интерес, но не участва в съдебния процес, да се позове на изтекла в негова полза придобивна давност до предявяване на иска за собственост. Така придобивната давност ще бъде прекъсната, без да е дадена възможност на материалноправно легитимираната страна да се позове на последиците на вече изтеклата придобивна давност, които се зачитат към един минал момент - момента на изтичането на давностния срок, съгласно приетото в т.2 на ТР № 4/17.12.2012 г. по тълк.д.№ 4/2012 г. на ОСГК на ВКС. Поради неучастието в процеса, владелецът няма да може да противопостави и други правоизключващи възражения, които да доведат до отхвърляне на иска за собственост, а оттам и до настъпване на последицата на чл.116, б.”б” ЗЗД за отпадане на ефекта на прекъсването на придобивната давност. Същото важи и за препятстване на възможността той да се позове на недопустимост на предявения иск и да постигне прекратяване на производството по него, отново с ефекта на отпадане на прекъсването на придобивната давност.

В теорията също е застъпено разбирането, че искът, предявен срещу държател, не прекъсва придобивната давност на владелеца, който осъществява фактическата власт чрез този държател. В този смисъл проф.Витали Таджер, „Владение”, издателство „Софи-Р” 2001 г., стр.228 и проф.Петко Венедиков – „Система на българското вещно право”, Университетска печатница 1947 г., стр. 312 (№372 /361/ от изложението). В същия смисъл е и цитираното под линия в последния труд решение №135/1925г. на ВКС, II отделение, чийто диспозитив е поместен на стр.309 в сборник „Юриспруденция на Върховния касационен съд” от 1925 г. със съставител Спиридон Игнатиев, в което се приема, че ревандикационен иск, предявен срещу наемателя, не прекъсва придобивната давност на наемодателя.

Настъпило прекъсването на владението има сила спрямо всички, а не само по отношение на този, против когото е насочена исковата молба, защото законодателят като дава защита на владението за обезпечение на обществения ред, установява реквизитите за владението също в интерес на всички, общо; затова ако владението е годно или не е годно да произведе правни последици, то това е по отношение на всички, а не само по отношение на този, който е причинил прекъсването. На това основание владелеца не само по отношение на собственика, който е подал исковата молба, прекъсваща владението, не може да иска запазването му, но също и

по отношение на едно трето лице, което се е поставило във владението на вещта, за която се спори между собственика и първия владелец. В този случай той разполага само със защитата по чл.76 ЗС – арг. от чл.359 ГПК – но не и с тази по чл.75 ЗС.

Несъмнено владение:

Владението ***е несъмнено***, когато няма съмнение, че владелецът държи вещта, като и за това, че я държи за себе си. Най-често се налага да се установи несъмнеността на владението, когато фактическата власт е установена като държане /т.е. придобита е на правно основание, касаещо ползването на вещта/ и държателят променя намерението с което държи вещта, започвайки да я държи за себе си и претендира изключително владение /interversio possessiones/.

На проблема с несъмненото владение и доказването на субективния елемент е посветено Тълкувателно решение № 1 от 6.08.2012 г. по т.д. № 1/2012 г. на ОСГК на ВКС.

Решение № 114/20.06.2016 г. по гр.д. № 760/2016 г., I г.о. - /поради противоречие с Тълкувателно решение № 1 от 06.08.2012 г. по тълк.д.№ 1 от 2012 г. на ОСГК на ВКС, което препраща към ППВС № 6 от 27.12.1974 г. по гр.д.№ 9 от 1974 г. и с решение № 91 от 02.07.2010 г. по гр.д.№ 713 от 2010 г. на ВКС, ТК, Второ т.о./ по въпроса: дали строителството на имот със собствени средства или участието в строителството на имот върху чужда земя, последвано от непрекъснато упражняване на фактическата власт върху имота за повече от 10 години, извършване на довършителни работи и/или подобрения в него, представляват действия по открито и явно владение на имота.

По този въпрос в горепосоченото тълкувателно решение е прието, че когато един от съсобствениците установи фактическа власт върху съсобствената вещ и извърши подобрения в нея, е възможно, като не се съобразява с правата на останалите съсобственици, да владее изключително за себе си. Щом фактическата власт се упражнява изключително от такъв съсобственик, той не е държател на идеалните части на останалите съсобственици, а техен владелец**. В този смисъл от съществено значение при всеки конкретен спор е дали е установено наличие на съсобственост и съвладение или има един единствен владелец на съсобствения имот**. В решение № 91 от 02.07.2010 г. по гр.д.№ 713 от 2010 г. на ВКС, ТК, Второ т.о., постановено по реда на чл.290 и сл.ГПК, е прието, че ако още със сключване на предварителния договор ответниците са се афишираи пред третите лица като купувачи на апартамент, извършили са за своя сметка всички довършителни работи в него, обзавели са го, поддържали са го и са участвали в разноските за общите части на жилищната сграда, те очевидно явно са демонстрирали намерение за своене на този апартамент.

За доказването на субективния елемент на владението /намерението за своене/, законодателят е установил законовата презумпцията **на чл. 69 ЗС** според която „предполага се, че владелецът държи вещта като своя, доколкото не се докаже, че я държи за другиго‘. Оборването на презумпцията е в тежест на заинтересованите лица, които възразяват, че

владелецът не държи вещта за себе си, т.е. презумпцията размества тежестта на доказване.

Оборването на презумпцията става като се установи, че вещта се държи на правно основание /договор/ или въз основа на притежание на вещни права /съсобственост/. Релевантно е на какво основание е установена фактическата власт.

Решение № 31 от 8.02.2016 г. по гр.д. № 4539/2015 г., I г.о. - *по приложението на установената в чл.69 ЗС оборима презумпция и доказателствената тежест по оборването ѝ в хипотеза, при която възражението за придобивна давност се противопоставя на лицето, което е притежавало собствеността към момента на изтичане на давността.* - Настоящият състав приема, че когато възражението за придобивна давност се противопоставя на притежавалото към момента на изтичане на давностния срок лице, установената в чл.69 ЗС презумпция следва да намери приложение. Ако по делото е установено, че заявилото възражението за придобивна давност лице е упражнявало фактическата власт върху имота без да е налице основание за това, в тежест на другата страна е да установи наличието на основание за упражняване на фактическата власт, с оглед на което фактическата власт би била квалифицирана като държане.

Установената в чл.69 ЗС презумпция задължава съда да приеме, че щом е доказан фактът от хипотезата на правната норма /осъществяване на фактическа власт върху вещ/, то за осъществил се следва да се приеме и предполагаемият факт /наличие на намерение вещта да се държи като своя/, който не се нуждае от доказване, освен ако презупмцията не бъде оборена. Презумпцията ползва владелеца дори в отношенията му с лицето, което е притежавало правото на собственост върху вещта към началния момент на давностния срок и възлага на последния доказателствената тежест да установи, че е налице основание за упражняването на фактическата власт, т.е. че вещта е била държана за другиго. Само ако се установи наличието на такова основание, упражняващото фактическата власт лице ще следва да доказва по категоричен начин чрез пълно и пряко доказване, че е упражнявало фактическата власт за себе си, противопоставяйки на собственика на вещта това свое намерение.

Според тълкувателното решение презумпцията е изначално оборена, ако основанието, на което първоначално е установена показва съвладение. Съсобственикът владее за сметка на всички съсобственици, щом е установил фактическата власт на основание, което не отрича правата им. За да превърне владението в самостоятелно, т.е. само за себе си е необходимо да „отнеме“, да „отблъсне“ владението на другите, а не е достатъчно само да манифестира неопределено самостоятелността на владението. Ако е престанала да съществува причината, поради която е било отстъпено

държането на вещта /напр. договора за наем е прекратен/, това не превръща държането във владение. Фактическата власт продължава да съществува на основанието, на което е установена, докато **не се осъществи един нов факт**, действия, чрез които се отричат и/или отблъскват правата на досегашния владелец и същевременно се демонстрира претендирането за себе си на тези права.

Решение № 118/21.05.2013 г. по гр.д. № 1535/2013, II г.о. - Когато фактическата власт върху един недвижим имот се осъществява въз основа на облигационно правоотношение, с поето задължение за връщане на вещта, то тази фактическа власт не следва да се квалифицира като владение, а като държане, тъй като липсва субективния елемент на владението, като фактически състав, т.е. държателят не владее вещта като своя. Когато държането на един недвижим имот е поето със задължението да се върне на насрещната страна по облигационното правоотношение, началото на давностния срок на придобивната давност ще започне да тече тогава, когато държателят започне да осъществява владение върху вещта. При поето задължение за връщане на имота и при липса на предпоставките за осъществяване на владение до настъпването на падежа на задължението, то след настъпването на падежа на това задължение, държателят ще следва да демонстрира държането на вещта като своя по отношение на лицето, на което ще противопостави давностното владение, като способ за придобиването на правото на собственост върху вещта – нейния собственик, насрещна страна и по облигационното задължение и комуто се дължи връщане на вещта въз основа на това правоотношение.

Решение № 159/14.06.2013 г. по гр.д. № 1492/2013, II г.о. - При наличието на уговорка за ползване между собственика и упражняващото фактическата власт лице последното държи вещта за собственика дори помежду им да е постигнато съгласие за последващо прехвърляне на собствеността по причина,че дори такова съгласие за последващи действия да е било постигнато, това не променя уговорката за ползване. Освен това при уговорка за последващо прехвърляне на собствеността държателят субективно продължава да има знание, че правото на собственост не му принадлежи, че упражнява фактическата власт върху вещта със съгласието на собственика и очакване за последващо придобиване на това право. Очакването за придобиване на правото на собственост въз основа на сделка изключва намерението вещта да се свои преди това, т.е. изключва намерението фактическата власт да се упражнява за себе си преди сключването на договора, тъй като по отношение на способа, чрез който ще бъде придобита собствеността, държателят има знание и определеност. Ако промени това свое субективно отношение към вещта и започне да я счита за своя с оглед обещанието собствеността да му бъде прехвърлена, държателят следва да уведоми собственика за тази промяна, т.е. да демонстрира спрямо него намерението си занапред да свои вещта, тъй като по отношение на

уговорката за ползване,която е била постигната помежду им промяна не е настъпила-обещавайки да прехвърли собствеността в един бъдещ момент собственикът не променя собственото си отношение към вещта,нито предполага,че държателят ще промени своето.

Решение № 12/19.02.2014 г. по гр.д. № 1840/2013 г., ВКС, I г.о. - В решение №270/20.05.2010г., постановено по гр.д.№1162/2009г. на II ГО на ВКС е прието, че след като веднъж фактическата власт върху имота е установена като държане, колкото и време да продължи и каквото и да е субективното отношение на държателя, тази фактическа власт не може да доведе до придобиване на собственост по давност и само ако държателят промени намерението си и превърне държането във владение, в негова полза започва да тече придобивна давност, но за да се приеме, че е налице завладяване, е необходимо промяната в намерението фактическата власт да се упражнява вместо другиго изключително за себе си, следва да намери външна проява чрез действия, които недвусмислено да отричат правата на досегашния собственик или владелец, което следва от изискването владението да не е установено по скрит начин. Прието е, че в такава хипотеза в тежест на този, който се позовава на придобивната давност е да установи, че такава е започнала да тече чрез явна промяна на държането във владение. В решение №145/14.06.2011г., постановено по гр.д. №627/2010г. на I ГО на ВКС е прието, че общият принцип на справедливостта изключва скритостта на придобивната давност, защото не могат да се черпят права от поведение по време, когато засегнатият собственик няма възможност /поради неведение/ да се брани.

Настоящият състав напълно споделя съображенията, изложени в постановените по реда на чл.290 ГПК решения, като приема, че в хипотеза, при която фактическата власт върху недвижим имот е придобита на правно основание /сключен договор за заем за послужване по чл.243 ЗЗД/ и липсва уведомяване на собственика за промяна на намерението на държателя и трансформирането му в недобросъвестно владение, презумпцията по чл.69 ЗС е опровергана.

Решение № 115/28.10.2016 г. по гр.д. № 977/2016 г., II г.о. - *Следва ли лицето, упражняващо фактическа власт върху имота за собственика, когато промени намерението си и започне да държи същия за друго лице или за себе си, да доведе тази промяна до знанието на собственика.* - Настоящата касационна инстанция намира за правилна установената по въпроса задължителна съдебна практика /Решение № 291/ 09.08.2010 г. по гр. д. № 859/2009 г. на II г.о., Решение № 12/ 19.02.2014 г. по гр.д.№ 1840/2013 г. на II г.о. и др./, според която, за да промени държанието във владение като предпоставка за придобиване по давност на чужд имот, държателят трябва да демонстрира промяна в намерението за своене на имота /interversio possessionis/, която да е открито демонстрирана спрямо собственика, за да се обезпечи възможността последният да предприеме действия за защита на

правото си. Както е посочено в Решение № 145/ 14.06.2011 г. по гр.д.№ 627/ 2010 г. на I г.о., общият принцип на справедливостта изключва скритостта на придобивната давност, защото не могат да се черпят права от поведение по време, когато засегнатият собственик няма възможност, поради неведение, да се брани. Съобразно дадените в тази насока универсални ръководни указания в ТР № 1/ 06.08.2012 г. на ОСГК, след като основанието, на което е придобила фактическата власт, признава правата на собственика, налице е не владение, а държане, при което, за да се придобие по давност правото на собственост, е необходимо да се приедприемат едностранни действия, с които по явен и недвусмислен начин да се демонстрира намерението да се придобие имота за себе си, като тези действия следва да са доведени до знанието на собственика. В противен случай презумпцията на чл.69 ЗС следва да се счита за опровергана и съответно не е налице владение като предпоставка за придобиване по давност на чуждия имот в срока по чл.79 ЗС

Демонстриране промяна в намерението – приложимо е само ако фактическата власт е установена като държане и след този момент се претендира завладяване

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. Такива действия са например: отказът на ползващият имота сънаследник да допуска останалите сънаследници в имота, доведеното до знанието на останалите наследници намерение на владеещия сънаследник да се разпореди 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/. В този смисъл са решение № 635 от 25.10.2010 г. по гр.д.№ 1405 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о., решение № 6 от 22.01.2010 г. по гр.д.№ 2760 от 2008 г. на ВКС, Второ г.о. и др., постановени по реда на чл.290 от ГПК.

Решение № 87/7.05.2015 г. по гр.д. № 6486/2014 г., I г.о. - *представляват ли промяна в анимуса на съсобственика действията, изразяващи се в изграждането на масивна ограда между двете части на имота и построяването на масивна сграда в едната част, ако между съсобствениците е била постигната спогодба преди извършването на строителството, съгласно която същите са разпределили само ползването върху реално определените части при равни квоти.* - Ако между съсобствениците на недвижим имот е било постигната спогодба, съгласно която те са разпределили ползването върху реално определени части от съсобствения имот, последващото изграждане на масивна ограда в едната част на имота не съставлява действие, изразяващо промяна на

анимуса на съсобственика за установяване на самостоятелна фактическа власт върху реално обособена част от съсобствения имот. Постигнатата между съсобствениците спогодба за разпределяне на ползването на съсобствения имот изразява волята на всеки един от тях за зачитане правата на другия съсобственик чрез упражняване на държане върху притежаваната от него идеална част от имота. Тази спогодба обвързва всички съсобственици, между които е сключена, както и техните правоприемници, до настъпването на обективна промяна в обстоятелствата, която да сочи на необходимост от привеждане на ползването в съответствие с действителното положение. Ако пък е налице субективна промяна, т.е. промяна в намерението на някой от съсобствениците, свързана с начина, по който упражнява фактическата власт върху реално обособена част от съсобствения имот, тази промяна трябва да достигне до знанието на останалите съсобственици, участвали при постигането на спогодбата, за да им бъде противопоставена. Извършеното от един от съсобствениците фактическо действие може да се възприеме като демонстриране на намерение за своене само ако с оглед естеството си е насочено към отричане правата на другите съсобственици. Ако обаче подобно действие може да бъде извършено от съсобственик в рамките на правомощията му по чл.31 ЗС по начин да не пречи и на другите съсобственици да си служат със същия имот съобразно правата си, включително с отделни, реално обособени части от него, за да се приеме, че това действие има за последица установяване на самостоятелна фактическа власт върху имота, то следва да бъде съпроводено с категорично и недвусмислено демонстриране на промяна в намерението спрямо останалите съсобственици.

Поставянето на ограда на място, различно от определеното със спогодбата, представлява обективна промяна в обстоятелствата, която обаче сама по себе си не представлява действие, което да демонстрира отричане правата на другия съсобственик върху целия имот, тъй като засяга ползването само на част от имота. В подобна хипотеза действията, с които се демонстрира намерение за своене спрямо другия съсобственик следва да отричат правата му върху целия имот, който позоваващия се на придобивна давност ползва по силата на спогодбата.

Решение № 8/18.02.2014 г. по гр.д. № 5109/2013 г., ВКС, II г.о. - *достатъчни ли са посочените действия /отдаване под аренда/ от съделителя, които въззивният съд възприема и с които той да е манифестирал пред всички съделители намерение да владее посочените имоти като свои собствени, за да ги придобие за себе си в хипотезата на чл.79, ал.1 ЗС* - Тълкувайки историческото развитие и нормативната уредба на института на владението, съдебната практика последователно приема, че материалното държане на вещта и волята фактическата власт да се упражнява за себе си, дават понятието на владението, но те не са

достатъчни да го направят годно да произведе гражданските последици, които произтичат от владението, За да е налице владение, годно да произведе правни последици, е необходимо упражняването на фактическата власт за себе си да е постоянно и непрекъснато /да нямат случаен характер, а да са израз на воля, трайно да се държи вещта по начин препятстващ евентуалното владение на други лица за период по-дълъг от шест месеца/, да е спокойно /да не е установено с насилие или по скрит начин/, да е явно /да се упражнява така, че всеки заинтересован да може да научи за това/ и да е несъмнено /да няма съмнение, че владелецът държи вещта, както и за това, че я държи за себе си/. Най-често спорове за несъмнеността на владението възникват, когато то е придобито от държател, който променя намерението с което държи вещта, започвайки да я държи за себе си и претендира изключително владение. Фактическата власт е придобита като държане, когато субектът й има правно основание да я упражнява – договорно /например наем/ или законно /например чл.31, ал.1 ЗС/. При промяна на намерението на субекта, упражняващ фактическата власт /interversio possessiones/, намерението да се държи вещта като своя, вместо за другиго или като обща трябва да бъде изразено по ясен /несъмнен/ начин, т.е. чрез действия който не будят съмнение за отричане на чуждата власт по отношение на вещта и не допускат чужди действия. В тази хипотеза /при превръщане на държането във владение/ в тежест на претендиращия владение, годно да породи правни последици, е да докаже извършването на такива действия след придобиване на фактическата власт. Управителните действия, включително сключването на облигационни договори по повод ползването, не съставляват такива, които да отричат правата на собственика, респ.съсобственика от чието име е установено материалното държане на вещта. Договорът за аренда е облигационен по повод ползването на земеделска земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство съгласно легалното определение в чл.2, ал.1 Закон за арендата в земеделието, като арендодателят предоставя временното ползване на обекта на договора, а арендаторът заплаща определено с договора арендно плащане. Този договор може да бъде сключен от всеки съсобственик, при изричното или мълчаливо /т.е. без противопоставяне/ съгласие на останалите, като отношенията по повод получените арендни плащания се уреждат съгласно чл.30, ал.3 ЗС. Тази възможност, следваща от нормите на чл.30 и сл. ЗС е изрично уредена с новата алинея 4 на чл.3 Закон за арендата в земеделието, публикувана в ДВ бр.13/2007 г. Следователно сключването на договор за аренда, както преди, така и след приемането на чл.3, ал.4 Закон за арендата в земеделието, съставлява управително действие по отношение на вещта и само по себе си не може да обоснове извод за наличие на явно и несъмнено владение.

Решение №23/4.03.2014 г. по гр.д. № 4105/2013 г., ВКС, I г.о. - *когато между сънаследниците на лицето, притежавало земеделските земи и горските имоти преди обобществяването, е постигнато съгласие за разпределянето на тези имоти общо по площ и правото на собственост върху част от имотите е възстановено с план за земеразделяне, е необходимо последващо съгласие и демонстрация на намерение за своене след възстановяване на собствеността по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ, за да се приеме, че е налице намерение възстановените в реални граници имоти да се владеят от отделните наследници за себе си.* – По давност може да се придобие право на собственост само върху конкретен имот, индивидуализиран по местонахождение, граници и площ. По отношение на този имот следва да е налице явно, необезпокоявано и непрекъснато владение повече от 10 години, както и демонстрация на намерение за своене и противопоставяне на това намерение на останалите наследници. Само ако преди възстановяването на собствеността е било постигнато съгласие /устна уговорка/ за разделяне на реално обособени имоти може да се приеме, че от момента на възстановяването съответният съсобственик държи целия имот за себе си, т.е. владее и идеалните части на останалите съсобственици. Разпределянето на общо притежаваните от наследодателя преди обобществяването имоти само по площ, за която е постигнато съгласие, че се полага на съответното коляно в наследяването, не съдържа воля досежно владението на самостоятелно обособените имоти вследствие на възстановяването и определянето на реалните им граници, тъй като преди произнасянето на ОСЗ по подадените заявления не съществува яснота досежно конкретните имоти, за които исканията ще бъдат приети за основателни и е възможно за част от заявените имоти да бъде постановен отказ от възстановяване. И доколкото при предхождащото възстановяването договаряне не е налице предварителен отказ от права, при който част от наследниците да заявят, че няма да претендират дял от другите имоти, ако за тяхната идеална част бъде постановен отказ, подобно поделяне не би могло да се възприеме като неформална делба и да постави начало на давностно владение.

Решение № 74/24.06.2015 г. по гр.д. № 6277/2014 г., II г.о. - *с какви действия съсобственикът на недвижим имот може да демонстрира намерението си да завладее цялата вещ като своя и да отблъсне владението на другия съсобственик", при основанието по чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК предвид спецификата на разглеждания случай, в който упражняването на фактическата власт от единия съсобственик след прекратяване на съпружеската имуществена общност е на основание предоставяне ползването на семейното жилище.* - С ТР № 1/06.08.2012 г. на ОСГК на ВКС е прието, че независимо от какъв юридически факт произтича съсобствеността, е възможно съсобственикът да превърне с

едностранни действия държането на чуждите части във владение, като докаже, че е извършил действия, с които е обективирал спрямо останалите съсобственици намерението да владее техните части за себе си. Прието е и това, че в отношенията между съсобствениците е приложима презумпцията на чл. 69 ЗС, но тя следва да се счита оборена, ако основанието, на което фактическата власт е установена първоначално, признава такава и на останалите съсобственици. Затова съсобственикът, който владее цялата вещ, е владелец на своите части и държател на частите на другите съсобственици, и трябва да докаже, че е престанал да държи идеалните части за другите и е започнал да ги държи за себе си с намерение да ги придобие по давност. Действията, доказващи такова намерение, трябва да показват по явен и недвусмислен начин, че се отрича владението на останалите съсобственици, да се манифестират пред тях и да се доведат до знанието им. В този смисъл е и съдебната практика, цитирана от ищците по делото. Следва да се посочи също така, че действията, с които съсобственикът превръща държането на чуждите идеални части във владение за себе си, могат да бъдат различни, поради което и не може да се даде общ отговор, валиден за всички случаи, какви конкретни факти и с какви конкретни доказателства той следва да установи това. Във всеки отделен случай, обаче, обстоятелствата, установяващи преобръщане на владението, следва да бъдат доказани конкретно. Това разрешение важи и когато основанието за упражняване на фактическата власт е предоставяне ползването на семейното жилище след прекратяване на брака. В този случай съпругът, който живее в семейното жилище на посоченото правно основание, следва да демонстрира явно и категорично по отношение на бившия си съпруг, че променя намерението си и започва да владее за себе си.

Налице е **противоречива практика на ВКС** в хипотезата, в която наследодателят приживе е предал фактическата власт на един от наследниците си, по въпроса необходимо ли е, ако до смъртта на наследодателя не е изтекъл 10-годишния давностен срок, наследникът, упражняващ фактическата власт, да демонстрира спрямо останалите наследници завладяването на техните права, чрез доказване извършването на конкретни действия по отричането на тези права.

Решение № 55/8.10.2015 г. по гр.д. № 3255/2014 Г., II г.о. - за *правната същност на извършеното от общия наследодател с декларацията от 12.12.1983 г. разпореждане като действие по предаване на владението и възможността за придобиване на целия имот по давност от един от сънаследниците в резултат от така установено владение*, - Владението върху определена вещ може да бъде предадено от едно лице на друго по волята на предишния владелец. Законът регламентира изискванията към формата, в която следва да бъде облечено постигнатото

съгласие за прехвърляне на вещни права, но не поставя изисквания, на които следва да отговаря съгласието за предаване на владение. След като такива отсъстват, те не могат да бъдат въведени по тълкувателен път и следва да се приеме, че предаването на владението със съгласието на предишния владелец може да се осъществи свободно – например чрез просто връчване на вещта или чрез писмен акт. Ето защо оформянето на документ от общия наследодател (независимо дали в обикновена или квалифицирана писмена форма), който не удовлетворява специалните изисквания на Закона за извършването на валидно разпореждане с правото на собственост, по своята същност съставлява действие по предаване на владението. Така установената от новия владелец фактическа власт не притежава белезите на добросъвестно владение. Освен това правните последици от така предаденото владение са противопоставими само на общия наследодател - не и на тези негови универсални правоприемници, на които не е предадено владението. В случаите, когато смъртта на общия наследодател е настъпила преди новият владелец да е придобил правото на собственост по давност, то придобиването на целия имот по давност от този владелец, явяващ се един от сънаследниците, е възможно при условията, разяснени с Тълкувателно решение № 1 от 06.08.2012 г. по тълк.д.№ 1/2012 г. на ВКС, ОСГК – след установени да са извършени от страна на наследника, позоваващ се на придобивна давност по отношение на частите на другите сънаследници, едностранни действия, с които по явен и недвусмислен начин да показва отричане владението на останалите. Тези обстоятелства подлежат на доказване във всеки отделен случай.

Решение № 32 от 8.02.2016 г. по гр.д. № 4591/2015 г., I г.о. - *за значението на предварителната уговорка с наследодателя за предаване на владението по отношение на намерението, с което е установена фактическата власт върху имота и по въпроса за допустимостта на гласните доказателства в производството пред въззивната инстанция в хипотеза, при която първоинстанционният съд е допуснал само двама от поисканите в отговора на исковата молба свидетели с оглед разпоредбата на чл.159, ал.2 ГПК.* - при извършването на преценка дали един от наследниците е установил самостоятелна фактическа власт върху притежаван от общия наследодател недвижим имот, съдът следва да вземе предвид и наличието на предварителна уговорка приживе на наследодателя за предаване на владението . Ако наследодателят приживе е изразил воля да предаде владението върху имота на свой родственик, който след смъртта му има качеството негов наследник по закон, следва да се приеме, че още от момента на предаване на владението е установена самостоятелна фактическа власт с намерение за придобиване на собствеността. В този смисъл и становището в постановеното по реда на чл.290 ГПК решение №3/25.01.2016г. по гр.д.№3973/2015г. на Първо ГО на ВКС, в което е прието, че когато владението е установено по този начин /чрез предаване от

предишния собственик или владелец/ или чрез предаване на фактическата власт и няма данни тя да е отнета, действа презумпцията на чл.69 ЗС и на чл.83 ЗС – приема се, че имотът се владее от владелеца за себе си и без прекъсване.

Съгласно разясненията, дадени в ТР №1/06.08.2012г. на ОСГК на ВКС по тълк.д.№1/2012г., 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 своене се предполага и е достатъчно да докаже, че е упражнявал фактическата власт върху целия имот в срока по чл.79 ЗС. От съществено значение при позоваване на придобивна давност в отношения между сънаследници следователно е основанието, на което един от тях е започнал да упражнява фактическата власт върху съсобствения имот. Ако владението му е било предадено от един от съсобствениците, следва да се приеме, че е налице намерение фактическата власт да се упражнява за себе си, което изключва владението на останалите по отношение на частта на този съсобственик. Ако приживе едно лице е предало владението върху недвижим имот другиму, следва да се приеме, че е последният установява самостоятелна фактическа власт върху имота с намерението да придобие собствеността от този момент. И ако до смъртта на лицето, което е предало владението, не е изтекъл предвиденият в чл.79, ал.1 ЗС срок, фактът на наследяването не променя обстоятелството, че в предходен момент един от сънаследниците е установил самостоятелна фактическа власт върху имота приживе на наследодателя.

Демонстриране на завладяването – на действителния собственик, освен, ако това е обективно невъзможно

Хипотези, в които е невъзможно демонстриране на завладяването:

- ако владелецът не знае, че има съсобственик или ако собственикът е неизвестен
- ако собственика е н неизвестно местонахождение, освен ако трайното му отсъствие не се дължи на обективно обстоятелство.

В мотивите на ТР № 1/6.08.2012 г. по т.д. № 1/2012 г., ОСГК на ВКС е прието, че действията по промяна на намерението следва да са доведени до знанието на останалите съсобственици. Завладяването на частите им по начало трябва да се манифестира пред тях и да се осъществи чрез действия, отблъскващи владението им и установяващи своене, освен ако това е обективно невъзможно.

Решение № 197/27.10.2015 г. по гр.д. № 2426/2015 г., I г.о. - Когато едно трето лице завладее вещта на собственика и осъществява владението чрез наематели /държатели/, придобиването на собствеността по давност става от владелеца, а не от държателя. В този случай, ако държателят на свой ред завладее вещта, за да настъпят последиците на придобивната

давност, той следва да демонстрира намерението си за своене по отношение на действителния собственик, независимо от това, че не е получил от него нито държането, нито владението. По същия начин – когато едно лице е приобретател по придобивна сделка от несобственик, за да придобие собствеността, то следва да осъществява владение, което да противопостави на действителния собственик, независимо, че не от него е получило владението на вещта. */считам, че последния извод не е безспорен. Спрямо действителния собственик завладяването е демонстрирано от първоначалния владелец, поради което ако допуснатия от него държател промени намерението си, той следва да демонстрира тази промяна спрямо този, който го е допуснал в имота. Само ако владението на първоначалния владелец не е било годно да породи правни последици – било е скрито, съмнително и т.н. – завладяването на имота от допуснатия от него държател, следва да се демонстрира на действителния собственик. Лицето, което е придобило имота чрез сделка с несобственик установява фактическата си власт без правно основание и следва да докаже само осъществяването й, а субективния елемент следва от презумпцията на чл.69 ЗС, поради което не е необходимо да установява някакви действия по отричане правата на действителния собственик/.*

Обективно невъзможно манифестирането на промяната в намерението ако невладеещият съсобственик е с неизвестно местожителство, напуснал е пределите на страната преди години, не се е завръщал и не е проявявал никакъв интерес към съсобствения имот. В подобна хипотеза и ако не е установено трайното отсъствие на невладеещия съсобственик да се дължи на обективно препятствие, което той да не е в състояние да преодолее, е достатъчно промяната в намерението да е била демонстрирана спрямо всички по несъмнен начин, т.е. владението да се осъществява явно върху целия имот по начин всяко лице да може да го възприеме - **решение № 214 от 28.10.2015 г. по гр. д. № 1919/2015 г. на ВКС, I г.о.** - Обвързването на определени правни последици със задължение за действие, извършването на което следва да достигне до друг правен субект и да бъде възприето от него обаче винаги следва да бъде поставяно в зависимост от възможността процесът на узнаване и възприемане да бъде обективно осъществен, тъй като осъществяването на този процес не винаги зависи само и единствено от волята на извършващото действието лице. За да достигне промяната в намерението до адресата е необходимо местонахождението му да е известно на извършващото действията лице, а за да бъде отблъснато владението, съсобственикът, на когото промяната в намерението се противопоставя, следва да е предприел действия, свързани с упражняване на правата си върху имота или поне да е демонстрирал намерение за това.

Само ако местонахождението на невладеещия съсобственик е известно, той е проявявал интерес към съсобственото имущество и е изразявал воля да упражнява правата си в съсобствеността по предвидения в ЗС ред, но въпреки това позоваващият се на придобивна давност съсобственик не е извършвал действия по упражняване на фактическата власт върху целия имот по начин да бъдат възприети от невладеещия съсобственик, респ. не е демонстрирал открито спрямо него намерението си да свои целия имот, може да се приеме, че не е изпълнил надлежно задължението си да обективира спрямо другия собственик намерението да владее идеалните му части за себе си.

Обективна невъзможност да се демонстрира промяна в намерението спрямо собственика е налице и когато той е неизвестен – **решение № 262/29.11.2011 г. по гр.д.№ 342/ 2011 г., II-ро г.о. , определение № 311 от 25.05.2015 г. по гр. д. № 1386/2015 г., I г. о.,** Решение № 174 от 02.12.2015 г. на ВКС по гр. д. № 1744/2015 г., I г. о.

Не се изисква демонстриране на промяна в намерението, с което се упражнява фактическата власт, когато същата е установена, като владение изцяло за себе си – по съгласие на всички съсобственици или със съгласие на собственика; при едностранно завладяване на изцяло чужд имот

Когато владението на целия наследствен имот е било предадено на един от сънаследниците или съсобствениците по съгласие с останалите наследници или съсобственици /например на основание сключен между тях писмен договор за доброволна делба, който обаче не е нотариално заверен и поради това няма вещно-прехвърлително действие/, за да започне да тече в полза на този наследник или собственик придобивна давност за целия имот не е необходимо той допълнително да демонстрира пред другите наследници промяна на намерението си да свои имота - **решение № 549 от 30.12.2010 г. по гр.д. № 217 от 2010 г. на ВКС, Второ г.о**.

Когато имотът е изцяло чужд, също не е нужно лицето, което е установило фактическа власт върху имота без да има основание затова, да демонстрира промяна в намерението за своене по отношение на собственика, тъй като в този случай от момента на установяване на фактическата власт тя има характер на владение, а не на държане. Тогава достатъчно за придобиването на имота по давност е владението да е явно, необезпокоявано и непрекъснато и да е упражнявано в предвидения от закона срок /**решение № 262 от 29.11.2011 г. по гр.д.№ 342 от 2011 г. на ВКС, II г.о.**/.

Решение № 2/11.05.2016 г. по гр.д. № 3532/2015 г., II г.о. - *когато владелецът на един съсобствен наследствен имот не е от кръга на наследниците , призовани към наследяване , длъжен ли е да манифестира намерението си да свои този имот пред наследниците и приложима ли е*

презумпцията на чл. 69 ЗС - след като към момента на възстановяване правото на собственост, на осъществена без противопоставяне фактическа власт Милан Цветанов е трето на съсобствеността лице, то презумпцията на чл. 69 ЗС не е оборена и съобразно нея той е владелец.

Решение № 132/27.05.2016 г. по гр.д. № 1121/2016 г., I г.о. – прието е придобиване по давност на имот, придобит по време на брака от единия от бившите съпрузи, след като със свидетелски показания е установено, че между бившите съпрузи е имало уговорка, апартамента да остане на съпругата, а тя да заплати дела на другия, като е без значение дали уговорената сума е платена; пренесла е покъщнината си в жилището; извършила е основен ремонт, който не е консултирала с бившия си съпруг; променила е партидата на водомерите на свое име; установила се е в имота с второто си семейство; бившият съпруг се е съобразявал с уговорката; не е имал вече ключ за жилището; спрял е да го посещава; не е претендирал обезщетение за лишаване от ползване /плащането на данъци от бившия съпруг е прието за действие, което демонстрира, че се считаш собственик, но то не е насочено към другия бивш съпруг и не препятства преобръщането на държането във владение/.

Спокойно владение:

Владението ***е спокойно,*** когато не е установено с насилие. Докато има насилие, владението е опорочено по отношение на лицето спрямо което се упражнява насилието. Ако този, спрямо когото е упражнено насилие и е установено насилствено владение, успее да си върне владението, срещу него нарушителят не може да търси защита с иск за защита на отнето владение /арг. чл. 76 ЗС/. Установилият насилствено владение не може да търси и получи защита спрямо владелеца, от когото владението на вещта е отнето чрез насилие.

Явно владение:

Владението ***е явно***, когато фактическата власт се упражнява така, че всеки заинтересован да може да научи за това, да не е установено по скрит начин, тайно от предишния владелец.

Доказване на владението - възприемайки владението /в рамките на проблема за неговата съдебна защита/ като факт, фактическо състояние, а не като субективно право/, логически следва, че то се установява в процеса на доказване чрез установяване факта на упражняване на фактическата власт, от кого и за кого се упражнява. ***Владението е факт с правно значение и доказването му е в тежест на онзи, който иска да ползва благоприятните последици.***

Владението не се осъществява с едно изолирано действие, а със серия от действия, съставляващи една продължителност през времето,

което закона предвижда. Следователно, който претендира, че има владение, трябва да докаже, че това владение е упражнявано през всичките отделни моменти, които съединени наедно образуват това време, което се иска от закона, за да се даде на владението една известна последица. Законодателят е предвидил и е установил в полза на владелеца някои предположения с цел да го освободи от едно доказване, което в повечето случаи е невъзможно да се направи. Който докаже, че е владял в различни времена, предполага се, че е владял и в промеждутъка, освен ако не се докаже друго /чл.83 ЗС/

Доказването на владението може да стане със всички доказателствени средства: гласни доказателства – свидетели, писмени документи, презумпцията на чл. 83 ЗС, без да се забравя, че се касае до оборима презумпция, като необходимо е да се установи началния и краен момент на владение.

Доказване на владението – хипотези:

1) когато фактическата власт е установена без правно основание /едностранно завладяване на чужд имот; договор с несобственик без вещно-прехвърлителен ефект, със съгласието на собственика или съсобствениците/ ищецът следва да изложи твърдения и да ангажира доказателства за

- конкретните обстоятелства по завладяването /включително наличието на съгласие на собственика/съсобствениците/
- начален и краен момент – чл.83 ЗС
- действията, чрез които е осъществявана фактическата власт с оглед вида, местонахождението и предназначението на имота

Само в тази хипотеза позоваващият се на придобивна давност има интерес да ангажира свидетелски показания, че никой не му е оспорвал фактическата власт и че свидетелите не са виждали никой друг да въздейства спрямо имота.

Решение № 88/27.07.2016 г. по гр.д. № 661/2016 г., II г.о. - *въпросите, свързани с предпоставките на придобивната давност като придобивен способ – владението като упражняване на фактическа власт върху имота с намерение за своене, в частност относно субективната страна на владението, изразяваща се в намерението да се свои вещта, за което законът е предвидил и презумпцията по чл. 69 ЗС, както и по въпрос, свързан с действията, които прекъсват придобивната давност, между които не е подаване на жалба до прокуратурата, според приетото в Р № 376 по гр. д. № 260/12 год. I г. о. на ВКС* - Давностното владение като придобивен способ е правен въпрос, разрешаван в правната теория и в константната съдебна практика, в т. ч. и задължителна такава, като относима към настоящия спор е разпоредбата на чл. 79, ал. 1 ЗС, предвиждаща „Правото на собственост по давност върху недвижим имот се придобива с непрекъснато владение в продължение на 10 години”. В чл.

68 ЗС владението се определя като упражняване на фактическа власт върху вещ, която владелецът държи, лично или чрез другиго, като своя. За да е основание за придобиване на имот по давност, владението следва да бъде постоянно, непрекъснато, явно /не по скрит начин, така, че да може да бъде узнато от собственика/ и спокойно /според теорията означава то да не е установено с насилие, както и да не е поддържано с насилие/. По въпроса за елементите на фактическия състав на придобивната давност по чл. 79, ал. 1 ЗС и по-конкретно дали се включва в тях и изискването невладеещия собственик да е уведомен за намерението за своене на владелеца, т. е. същото да му е противопоставено, в съдебната практика /напр. Р 262 от 29.11.11 год. по гр. д. № 342/11 II г.о./ е прието, че такова изискване съществува, но само в хипотезата на съсобственост – когато съсобственикът твърди да е придобил по давност идеалните части на останалите съсобственици, то е необходимо да демонстрира това свое намерение по отношение на тях, за да бъдат отблъснати претенциите му. **Когато обаче се касае за владение върху чужд имот, при липса на заявени претенции от трети лица, упражняващият фактическата власт върху имота като свой няма и по отношение на кой да демонстрира това свое намерение да свои имота за себе. В този смисъл, при липса на действия, целящи отблъскването на установеното владение и при липса на заявени претенции за имота, фактът, че владелецът се намира в имота и го поддържа в рамките на необходимата грижа, следва да се възприеме като действия по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС**. Според презумпцията на чл. 69 ЗС се предполага, че упражняващият фактическата власт държи вещта за себе си, т. е. притежава качеството на владелец и то от момента на установяване на тази фактическа власт /пр. Р 144 от 2.12.14 год. по гр. д. № 1650/14 год. II г. о./. Не може да се счита за смутено владението, което не е придобито и поддържано с насилие, нито придобивната давност –прекъсната, с подаване до прокуратурата на жалба от собственика, тъй като не се касае за противопоставяне от собственика на поведението на владелеца по отношение на имота /Р № 376 от 12.03.13 год. по гр. д. № 260/12 год. I г. о./. С оглед на това е ирелевантно дали владелецът съзнава, че имотът е чужд, стига да е установено наличието на елементите на фактическия състав на владението, съгласно чл. 68 ЗС, и приложението на презумцията по чл. 69 ЗС.

Ответникът има интерес да изложи твърдения и да ангажира доказателства за наличие на правно основание за установяване на фактическа власт или за извършвани спрямо имота действия на трети лица, които са станали достояние на владелеца и той не им се е противопоставил /с което внася съмнение доколко владението е било постоянно/

2) когато фактическата власт е установена като държане /при наличие на правно основание – договор, съсобственост, съдебно решение/, ищецът следва да изложи твърдения и да ангажира доказателства:

- за конкретните действия, чрез които се отричат правата на собственика/предишния владелец /демонстриране промяна в намерението/, тъй като това е момента от който започва да тече срока на придобивната давност

- обстоятелства, които правят демонстрирането на промяната в намерението обективно невъзможна /например договор за цялата вещ със съсобственик, при незнание за наличието на съсобственост/

- краен момент на владението – чл.83 ЗС /трябва да е налице към момента на позоваване на придобивната давност/.

Решение № 17 от 19.02.2016 г. по гр.д. № 4335/2015 г., II г.о. - *Достатъчно ли е за признаване упражняването на владение /фактическа власт/ върху един недвижим имот едновременното наличие на следните предпоставки: въвод във владение на имота, заплащане на данък върху имота в продължение на 11 години без прекъсване, предприемане на административни постъпки за подобряването на състоянието на имота.*

По въпроса е констатирано противоречие с разрешението по Решение № 6/22.01.2010 г. по гр.д. № 2760/2008 г. на ВКС, II г.о., с което при разрешаването на спора по същество, е прието, че владението по смисъла на чл.79 ЗС не се изразява в непрекъснато осъществяване на фактическо въздействие върху имота чрез обработване, облагородяване, поставяне на ограда и друг, а фактическата власт може да се упражнява и чрез периодични посещения, стига същите да сочат на намерение имотът да се счита за свой и да не са прекъсвани от действия на трети лица, докато с атакуваното решение въззивният съд е приел, че след като имотът не е ограден или застроен, в него има строителни отпадъци и нито един от свидетелите не установява да е посещаван от третите лица-помагачи, то не е установено същите да са упражнявали фактическа власт.

На основание чл.292, т.1 ГПК следва да се приеме за правилна практиката по Решение № 6/22.01.2010 г. по гр.д. № 2760/2008 г. на ВКС, II г.о. по следните съображения: след като е доказано, че фактическата власт е установена към определен начален момент, за да се приеме, че владението е постоянно, т.е. израз на воля да се държи и запази вещта, не е необходимо да се повтарят във всеки момент действия, чрез които се проявява намерението на владелеца да държи вещта като своя. Достатъчно е владелецът във всеки момент когато пожелае да може да реализира владелческата си власт. Без правно значение е дали същият се е възползвал от тази възможност, щом спрямо имота не са осъществявани действия на трети лица, създаващи съмнение в явността на владението или водещи до прекъсването му. Дори владелчески действия да са осъществявани през продължителен период от време, то по силата на презумпцията на чл.83 ЗС

следва, че владението е продължило през целия период. Самите действия чрез които се изразява волята за владение на вещта зависят от нейното предназначение, начин на ползване и състояние. Предприемането на административни постъпки за подобряване фактическото състоянието на имота също може да се приеме за владелчески действия, доколкото не е установено фактическа власт върху имота да е осъществявана и от трето лице. Преценката дали е осъществен обективния елемент на владението се извършва конкретно при отчитане установен начален момент на фактическата власт, предприети спрямо имота действия на владелеца, дори и през значителен интервал от време, липсата на фактически действия от трети лица и при приложение на презумпцията на чл.83 ЗС.

Разграничения:

Разлика между владение и съизволителни и търпими действия: от гл.т. на практиката от значение е разграничаване на владението от някои въздействия по отношение на вещта или владелеца, тъй като закона отчита произхода на владението и не пази всякакво владение, придобито по какъвто и да е начин. Съизволителните и само търпими действия не могат да служат за основание на владение, годно да породи правни последици.

Търпимите действия се състоят в добрите междучовешки /съседски, приятелски или роднински/ отношения, поради което се търпи едно действие върху имот, действие, за което лицето, което го извършва няма никакво право. За да се определи дали действието, което едно трето лице упражнява върху един чужд имот, е между тия, които са само търпими, нужно е да се има предвид, както волята на лицето, което упражнява действието, така и волята на собственика, върху имота на когото се извършва то. Защото ако от страна на третото лице се претендира упражняването на едно право и от страна на собственика личи волята да изостави собствените си права, действието няма вече характер на тия действия, които закона смята търпими само и които не са годни за придобиване на владение, годно да породи правни последици.

Следователно търпими действия са такива, при които има въздействие спрямо владението на имота или владелеца. По правното си естество обаче тези действия не се квалифицират като владение. Търпимите действия **са позволени от закона, но извършващият ги няма никакви материални права**. Лицето, което ги извършва не се позовава, не се опира на свои субективни права. **Тези действия не създават безпокойство на владелеца поради незначителност и не могат да се оприличат на фактическа власт**, обикновено те са израз на добросъседски, нормални човешки отношения, **отличават се с откъслечност, несистемност** и чрез тях, чрез търпимите действия **не може да се придобие** владение. **Решение № 483/11.12.2012 г. по гр.д. № 493/2012 г., ВКС, I г.о.** - Фактически състояния, при които се извършват

действия спрямо вещ, но които не произтичат от договор със собственика или владелеца, а се извършват с тяхно съгласие като търпими, т.к. почиват на близки приятелски или други лични отношения, не представляват държане по смисъла на чл.68 ЗС. **Търпими според правната теория са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на един недвижим имот, които се извършват с изричното или предполагаемо съгласие на владелеца и за които може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради това от обикновена любезност, добронамереност, гостоприемство, по силата на лични отношения и поради това да се смятат за извършени с неговото съгласие**. Пример за такива действия е когато някой разреши друг да се настани временно да живее в неговата къща Проф. Петко Венедиков, Ново вещно право, Сиби 1995 г., т. 29, стр. 45. Търпимите действия са именно действия, а не фактическа власт и по това трябва да се различават от държането, а значи и от владението, поради което и не могат да служат за основание за придобиване на владение. Тези действия се различават от държането и по това, че държането се упражнява по силата на съгласие със собственика (носителя на вещното право) или владелеца, т.е. по силата на договор, затова държането на вещта е право на държателя срещу лицето, което предоставя държането и се задължава за това. Тъй като държането почива на договор с лицето, което предава държането на властта, то е по дефиниция правомерно. За преустановяването на търпимите действия е достатъчно едностранното изявление на собственика или владелеца. Когато търпими действия (които не произтичат от договор със собственика или владелеца, а се извършват с тяхно изрично или предполагаемо съгласие, позволение) бъдат прекратени с едностранно изявление на собственика или владелеца, те не се ползват със защита по чл.76 ЗС, защото не представляват упражняване на фактическа власт върху вещ (corpus), т.е. не представляват владение или държане, които се ползват със защитата на иска по чл.76 ЗС. Съгласно чл.357,ал.1 ГПК по делата по искове за защита и за възстановяване на нарушено владение и държане (чл.75 и чл.76 от Закона за собствеността) съдът проверява само факта на владението (държането) и на нарушението му, следователно, когато установи, че такива (владение или държане) не са осъществени (включително и защото ищецът е извършвал търпими действия), следва да отхвърли иска като неоснователен.

Съществената **разлика между право и съизволително действие** се състои в това, че първото е изключително /принадлежи на определено лице/, а второто – общо. Правото на собственост принадлежи на конкретен правен субект, а не другиму, и този правен субект може да изключи всекиго от владението и ползването на вещта, за това се казва, че правото е изключително в смисъл, че обекта на същото принадлежи на този, който

има самото право, а не другиму. Съизволителното действие не е изключително, то принадлежи на всички без разлика, т.е. не само на този, който извършва даденото съизволително действие. Напр. ако една община е построила една чешма за ползване на жителите на тази община, всеки може да черпи вода от чешмата, но когато се черпи вода от чешмата, това не ще каже, че с това се упражнява едно право, защото водата не принадлежи на този, който я черпи за своите нужди. В случая се упражнява едно позволено действие, защото всички могат да си служат от чешмата, построена за общо ползване. Същото е и с водата, която тече на обществена земя, аз мога да я събирам в моята земя, която стои по долу от обществената земя и да си служа за моите нужди, но вършейки това, аз не упражнявам едно право, защото дъждовната вода, която тече върху обществена земя не принадлежи изключителна на мене, защото всеки може да я вземе, както аз я вземам.

Следователно при съизволителните действия **има възможност за упражняване правомощия, свързани с притежанието на вещно право, но без да засяга самото владение като фактическо отношение**. Извършващият съизволителни действия не е длъжен да ги извършва, той преценява дали и кога да ги извърши, а **ако ги извърши с тях не се засягат правата на трети лица, а ако не се извършват това не създава по благоприятно положение /облаги/ за останалите субекти**. Извършването на съизволителни дейстия не води до установяване на владение. Пример – ако в полза на едно лице е учредено право на строеж, съпътстващите дейности като складиране на материали, извършване на изкопни дейности и др. съставляват съизволителни действия и почиват на правото на строеж, без да засягат в см. на отнемане на правото на владение на собственика на парцела. Но ако строителството се извършва без право на строеж не може да се говори за съизволителни действия, а за такива установяващи владение върху чуждата вещ.

Причината съизволителните действия да не могат да служат за основание за придобиване на владение годно да произведе правно действие трябва да се търси в самото естество на владението, което е несъвместимо с упражнението им. Владението е държане на вещта за себе си, а когато се упражнява едно съизволително действие, не съществува волята да се упражни едно право, което лицето, упражняващо това смята, че му принадлежи или може да придобие. Следователно при упражняване на съизволително действие липсва субективния елемент, който се иска за владението по см. на чл.68 ЗС. Понеже упражняването на съизволителните действия не може да служи за основа на придобиване на владение, годно да породи правни последици, то повтарянето на такива действия през едно дълго време не може да създаде никаква давност в полза на лицето, което ги извършва, защото давността е една от правните последици на владението.

Насилствените и скрити действия също не могат също да служат за основа на владение, годно да породи правни последици. То може обаче да започне, когато насилието или скритостта са престанали. Насилието, чрез което може да се придобие владение, подразбира, както моралното, така и физическото насилие, тъй като закона не дава основание да се прави разлика между едното и другото насилие. Дали някой е влязъл във владения от едно лице имот, като е упражнил физическа сила, с която разполага или като му внушил сериозен страх, било като е злоупотребил с положението, в което се намирам спрямо владеещото лице, то и в единия и в другия случай е смутен обществения ред, като едно лице се налага над друго чрез физическа или морална сила, чрез която измества властта на закона, уреждащ правните средства за рекламиране на владения имот

Не трябва да се смесва скритостта на владението с незнанието на лицето, което е било лишено от него и да се приема скритост всеки пък, когато първия владелец не е знаел, че е бил лишен от владението си. Скритостта в смисъла на закона е противното на явността. Явно владение имаме, когато то се упражнява по начин, че всеки, който има интерес да знае за него, всякога може да се научи. Скрито владение, или владение, придобито по скрит начин, ще има, когато владелецът, почвайки да владее, се крие от другите, като по този начин попречва да узнаят заинтересованите за придобитото от него владение.

Когато насилието или скритостта, с които е било придобито едно владение, престанат, то от този момент то става годно да породи правни последици.

Насилието или скритостта опорочават владението не спрямо всички, а само спрямо този, към когото са насочени.

Владение се упражнява лично, или *чрез другиго* - законодателят допуска фактическата власт на имот да се осъществява лично или чрез другиго. Когато владелецът владее чрез другиго /corpore aliano/ необходим елемент е волята му, личното му намерение /animus/ да е израз на намерението вещта да се държи като своя, но чрез друго лице. Лицето, което държи вещта за другиго е придобило фактическата власт от владелеца или от друго лице, но за владелеца.

Съвладение - *върху една вещ може да има само едно владение*, но това владение може да принадлежи на едно или няколко лица едновременно. Когато фактическата власт се упражнява едновременно от няколко лица, е налице съвладение. При съвладението налице следва да са налице и двата основни признака на владението. Липсата на законова уредба на съвладението е защото то съставлява модификация на владението - лицата, следва да имат обща фактическа власт и да държат заедно вещта /респ. ограниченото вещно право/ като тяхна респ. всеки от тях като своя. От тази същност на съвладението произтича и възможността

всеки един от съвладелците да може да защити владението *срещу трети лица* от свое име и за сметка на всички след като владението е едно.

Съвладение имаме при съсобственост и сънаследство. Съпрузите, които и заедно упражняват фактическата власт с намерение да своят вещта, също са съвладелци. Ако при съвладението е налице общо и съвместно упражняване на фактическа власт и заедно осъществяване на намерението, всеки от съвладелците е самостоятелен владелец. Съвладелецът не е свързан с останалите. Отделният владелец може да бъде лишен от владението, без да се засяга владението на останалите. Съвладението на едно лице може да бъде отнето не само от едно трето лице, но и от някой от съвладелците – т.е. и защитата може да бъде не само срещу трети лица, но и *срещу съвладелца нарушител.* За всеки един от съвладелците, владението произвежда напълно самостоятелно действие.

Всеки съвладелец може да защитава владението на цялата вещ от трети лица чрез владелчески иск – **решение № 753/4.11.2010 г. по гр.д. № 1536/2009 г., ВКС, I г.о. -** Правният интерес се определя от твърдението в исковата молба. Ищцата и след оттегляне на иска от брат и е продължила да твърди съвладение с него на цялата вещ. Съвладението е общо упражняване на фактическа власт от две и повече лица с намерение за своене за себе си и за другите съвладелци.. Всеки един от съвладелците е самостоятелен владелец, включително и по отношение на другите съвладелци. Затова той може да защитава владението на цялата вещ от трети лица. По тези съображения първото възражение на дружеството-касатор за недопустимост на предявения иск за половината от имота е неоснователно.

Предмет на владението:

Предмет на владение, годно да породи правните последици на придобивна давност може да бъде вещно право. Предмет на владение може да бъде онова ограничено вещно право, чието съдържание владелецът упражнява - владение на правото на строеж, владение на правото на надстрояване, но не и на вещното правото на ползване което право е intuito personae.

Решение № 194/14.10.2015 г. по гр.д. № 2767/2015 г., I г.о. - *може ли да бъде обект на владение вещното право на строеж, от кога започва да тече придобивната давност за приобретателя на това право на строеж и по какъв начин се обективира намерението за своене на имота от негова страна.* - По този въпрос в решение № 523 от 25.11.2010 г. по гр.д. № 548 от 2009 г. на ВКС, ГК, Второ г.о., постановено по реда на чл.290 и сл.ГПК, е прието, че ако договорът за учредяване на право на строеж страда от порок и не може да легитимира страните по него като носители на вещното право на строеж, срокът за придобиване на това право по давност започва да тече от онзи момент, от който сключилите договора

лица са предприели действия по упражняване на правата си, тоест действия по реализиране на правото на строеж, което са считали че са придобили по силата на договора и че именно посредством действията по построяване на сградата се осъществява владение на ограниченото вещно право на строеж.

Владението на ограничено вещно право има същото действие като владението на вещи, ползва се със защита и може да се придобие по давност при същите условия като правото на собственост, но следва да се има предвид, че може да говорим за защита на ограничено вещно право само досежно тези ограничени вещни права, признати от закона. тъй като според действащия ЗС ограничените вещни права са numerus clausus.

За да се придобие по давност право на строеж, следва да се докаже момента, в който е започнало строителството и че същото не е завършено в давностния срок /ако сградата е построена в груб строеж, вече се владее правото на собственост върху сградата/ или че сградата е била завършена, но след изтичане на срока за придобивна давност е погинала.

Добросъвестност и недобросъвестност на владението:

Добросъвестност на владението – от значение е за срока за придобиване на вещно право върху недвижим имот въз основа на придобивна давност.

Определение – съгласно чл.70 от ЗС добросъвестно е владението, което е установено на правно основание, което е годно на направи владелеца собственик, без той да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е опорочена, като тази добросъвестност се преценява към момента на възникване на правното основание /например при сключен договор за продажба с несобственик - от датата на сключване на този договор/ и се предполага до доказване на противното.

Понятието основание – юридически транслативен акт, насочен към пораждане на вещноправни последици – прехвърляне на собственост, учредяване или прехвърляне на ограничени вещни права. Юридическото основание като титул, на който се опира добросъвестното владение, не е синоним на документа като форма за валидност на транслативен правен акт. **Юридическото основание на владението е актът като цяло – с волевото си съдържание и форма, ако законът изисква такава под страх от недействителност.** Субективната добросъвестност се свежда само до незнание пороците на юридическото основание, т.е. до обективната липса, начална или настъпила с обратна сила на целените от юридическото основание транслативни резултати.

Без значение е извинителността или неизвинителността на незнанието, а съответно и небрежността на владелеца при това

незнание /**Решение № 179/18.10.2013 г. по гр.д. № 1981/2013 г., ВКС, II г.о.**/. Когато се касае до уреждане на частни отношения в които обществения интерес не се засяга, незнанието на правото е равносилно с незнанието на факта.

Решение № 17 от 19.02.2016 г. по гр.д. № 4335/2015 г., II г.о. - *Дали владение, основано на реституция по ЗВСОНИ е добросъвестно* - Съгласно легалното определение по чл.70, ал.1 ЗС добросъвестното владение се свързва с наличието на правно основание /прехвърлителна сделка, административен акт с вещноправни последици, съдебно решение по конститутивен иск относно правото на собственост или ограничено вещно право - т.9 от ППВС № 6 от 27.12.1974 г. по гр.д.№ 7 от 1974 г./ и незнание за порока на формата му или незнание, че праводателят не е собственик. Реституцията по ЗВСОНИ, настъпва по силата на закона в лицето на собственика /респ. неговите наследници/ на имота към момента на одържавяването му по някой от посочените закони или отнемането му без законово основание. Ако държавата предаде имота на лице, на което имотът не е реституиран, установеното владение е без правно основание. Такова лице е недобросъвестен владелец, доколкото не може да се позовава на незнание, че то или наследодателят му не е бил собственик към момента на одържавяването или отнемането без основание. Погрешното индивидуализиране местонахождението на одържавения имот от страна на държавата и предаване владението на друг имот не съставлява „годно правно основание“ по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС. Следователно *владение, основано на реституция по ЗВСОНИ без да е налице фактическия състав, водещ до възстановяване правото на собственост по силата на закона, е недобросъвестно.*

- В **т.9 от ППВС № 6 от 27.12.1974 г. по гр.д.№ 7 от 1974 г.** е прието, че правни основания по смисъла на чл.70, ал.1 от ЗС са прехвърлителните сделки, административните актове с вещноправни последици и съдебните решения по конститутивни искове относно правото на собственост или ограничено вещно право.

- Нищожният договор за прехвърляне на вещни права върху недвижим имот няма вещно-прехвърлително действие и като такъв не е годен да направил владелецът собственик /независимо от това дали владелецът знае за порока на договора/, поради което такъв договор не е основание за установяването на добросъвестно владение. В този смисъл е практиката на ВС и ВКС, обективирана например в т.10 от горепосоченото ППВС № 6 от 1974 г., **решение № 193 от 22.07.2011 г. по гр.д.№ 1342 от 2010 г. на ВКС, Второ г.о**., постановено по реда на чл.290 от ГПК и др.

Решение № 221/13.01.2014 г. по гр.д. № 2033/2013 г., ВКС, I г.о. - *добросъвестен владелец ли е купувачът на недвижим имот от сънаследник, когато е налице хипотезата на чл.76 ЗН.* - Добросъвестно е владението по смисъла на чл. 70 ЗС , когато владелецът е придобил вещта

на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или когато формата на сделката е опорочена. В съдебната практика на ВКС няма противоречие, че нищожният договор не може да породи правни последици и затова купувачът по такъв договор не може да има качеството на добросъвестен владелец - той не е придобил имота на годно правно основание поради порок на договора, който го прави нищожен и го лишава от правно действие. Когато праводателят по нищожен договор предаде владението на приобретателя, последният може да придобие собствеността на оригинерно основание /придобивна давност/ ако владее най-малко десет години – чл.79 ал.1 ЗС.

При относителната недействителност договорът не страда от пороци, но законът изрично постановява, че по отношение на определена категория лица, той не поражда правно действие. Такъв е случаят при недействителността по чл.76 ЗН. Според ТР 1/2004г. на ВКС, ОСГК актът на разпореждане на сънаследник , изцяло или отчасти , с отделна сънаследствена вещ е относително недействителен по право. При уважаването на иск или възражение на сънаследник по чл.76 ЗН сделката не поражда правно действие по отношение на сънаследниците, последиците на акта на разпореждане не се зачитат и имотът се връща в наследството. От това тълкуване следва, че общото правило на чл.70 ЗН , определящо като добросъвестно владението на приобретателя на чужда вещ, е неприложимо при прехвърляне на имот в нарушение на забраната на чл.76 ЗН, когато в делбата сделката е прогласена за относително недействителна по искане на сънаследниците.

Решение № 284/17.01.2014 г. по гр.д. № 2415/2013 г., ВКС, I г.о. - *добросъвестен владелец ли е ищецът, след като е узнал за съдебното оспорване на правата му още при придобиване на имота*

В решение № 127 от 17.08.2011г. по гр.д.№ 2014/2009 г. на ВКС, I ГО, е прието, че съгласно чл.70, ал.1, изр.1 ЗС владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е опорочена. Прието е също, че първоначално съществуващата добросъвестност може да отпадне, ако настъпят определени последващи обстоятелства, каквото представлява предявяването на иск от действителния собственик за връщане на имота. От предявяването на този иск владелецът престава да се счита за добросъвестен и затова съгласно чл.73 ЗС дължи връщането на добивите и обезщетяването на собственика на имота.

Възможността за превръщане на добросъвестното владение в недобросъвестно, когато владелецът участва в производство по иск за нищожност на завещание, от което черпи права праводателят му, е приета в решение №35 от 25.02.13г. по гр.д.№669/12г. на ВКС, II ГО.

Двете решения са постановени в производство по чл.290 ГПК и представляват задължителна практика на ВКС. В тях се съдържа принципното разбиране, че владелецът не е добросъвестен или престава да бъде добросъвестен, когато срещу него е насочен иск за собственост на имота или когато по повод участие в друг съдебен спор узнае за претенциите на трети лица към праводателя му. Тази практика следва да бъде приложена и по настоящото дело.

- Когато договорът е с опорочена форма за валидност /когато сделката е сключена в предвидената от закона форма, но тази форма има недостатъци, които не са били известни на приобретателя по договора/, владелецът е добросъвестен. В този смисъл са мотивите по т.10 от горепосоченото ППВС № 6 от 1974 г.

- Тъй като унищожаемият договор има вещно-прехвърлителен ефект, той е годно правно основание по смисъла на чл.70, ал.1 от ЗС.

Решение № 127 от 17.08.2011 г. по гр.д.№ 2014 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о., постановено по реда на чл.290 от ГПК - *дали последващият приобретател, придобил права върху недвижим имот от купувач, легитимирал с договор за покупко-продажба, който впоследствие е унищожен на основание чл. 31, ал. 1 ЗЗД, дължи обезщетение на собственика за това, че го е лишил от ползуването на имота, на какво правно основание и от кога?* - Съдебното решение за унищожаване на договор за покупко-продажба на основание чл. 31, ал. 1 ЗЗД има обратно действие по отношение на страните по сделката, към деня на сключването на сделката. С унищожаването се заличава не само правото на собственост на купувача, но и юридическият акт, от който то е произлязло. При това положение купувачът не е могъл да прехвърли собствеността на последващия приобретател. Последният обаче не може да се разглежда като лице, което е владяло имота без правно основание. Съгласно чл. 70, ал. 1, изр. 1 ЗС владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена. В случай, че юридическото основание на праводателя на владелеца бъде унищожено поради това, че договорът е бил сключен от дееспособно лице, което при сключването му не е могло да разбира или да ръководи действията си, владелецът се явява такъв въз основа на правно основание, за което не е знаел, че не е годно да прехвърли собствеността. Ето защо се смята за добросъвестен. Той обаче може да се превърне в недобросъвестен при настъпването на определени последващи обстоятелства, каквото се явява предявяването на иск от действителния собственик за връщане на имота. От този момент - на предявяването на иска, престава да се счита за добросъвестен и затова съгласно чл. 73 ЗС дължи връщането на добивите и обезщетяването на собственика за ползуването на имота.

Решение № 292/5.11.2013 г. по гр.д. № 1291/2012 г., ВКС, IV г.о. ***-добросъвестни владелци ли са лицата,осъществявали фактическата власт върху имот, върху който е наложена възбрана -*** Съгласно чл.1 от Правилника за вписванията вписването е юридически акт с гражданско-правно действие,изразяващо се в даване гласност на подлежащия на вписване акт,визиран в разпоредбата на чл.112 ЗС,и защита на приобретателя на един недвижим имот или ограничено вещно право.Значението на възбраната е,ако собственикът на имота го отчужди или обремени с вещно право,това да не може да осуети възможностите на други лица да осъществят определени права,които те имат срещу него.Този резултат се постига, като по силата на възбраната актовете на разпореждане,извършени от задълженото лице върху възбранения имот,се лишават от сила по отношение на лицето,в чиято полза тя е наложена.**Тази относителна недействителност засяга и актовете,извършени от приобретателя, комуто притежателят на имота** е прехвърлил собствеността или е учредил вещно право в негова полза.Ако този приобретател на свой ред извърши ново отчуждение на същия имот, налице ще е същата относителна недействителност. В колкото и патримониума да премине последователно обремененият с възбрана имот, лицето, в чиято полза възбраната е наложена,ще може да осъществи своето право,без да атакува веригата от последователни сделки на разпореждане.За това се извършва и вписване на възбраната – да се оповести на третите лица забраната за извършване на актове на разпореждане върху определен недвижим имот и че ако въпреки това се извършат такива,приемниците на собственика се излагат на риска да не могат да противопоставят правата си спрямо защитеното от възбраната лице.

Съгласно чл.70 ал.1 изр.1 ЗС владелецът е добросъвестен,когато владее вещта на основание,годно да го направи собственик,без да знае,че праводателят му не е собственик.Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание,като същата се предполага до доказване на противното – чл.70 ал.1 изр.2 и ал.2 ЗС.Той обаче може да се превърне в недобросъвестен при настъпването на определени обстоятелства,каквото се явява вписването на възбрана като обезпечение и съответно предявяването на иск от действителния собственик за връщане на имота. В този случай влиза в сила специалното оповестително-защитно действие на вписването като извършеното разпореждане с правото на собственост в полза на трети лица няма сила спрямо вписалия възбраната,респективно исковата молба преди вписване на акта,от който купувачите черпят права.Отношенията между страните следва да се уреждат от правилата относно конкуренцията между вписаните актове,касаещи един и същи имот.

Решение № 101/14.07.2015 г. по гр.д. № 891/2015 г., II г.о. - *добросъвестно ли е владението, установено от купувач по предварителен*

договор; съответно каква продължителност на владението е необходима за придобиване на такъв имот по давност. - В Решение № 2384 от 3.12.1969г. по гр.д. № 1816/1969г. на ВС, I г.о., Решение № 1343 от 28.11.2008г. по гр.д. № 4391/2007г. на IV г.о. на ВКС и Решение № 1619 от 14.12.2000г. по гр.д. № 640/2000г. на IV г.о. на ВКС се приема, че придобилият владение върху недвижим имот въз основа на предварителен договор не е добросъвестен владелец. Тези решения са постановени по реда на отменения ГПК и представляват т.нар. незадължителна практика на ВКС. По реда на чл. 290 ГПК е постановено Решение № 270 от 26.06.2012г. по гр.д. № 1056/2011г. на I г.о., в което също е отбелязано, че владението на задължилия се да купи по предварителен договор не е добросъвестно. Настоящият състав напълно споделя посочената практика, която следва да се приложи при разрешаване на спора. Следва да се допълни, че разпоредбата на чл. 70, ал.3 ЗС признава на владелеца на основание предварителен договор правата, които има добросъвестния владелец относно подобренията и добивите от вещта. Липсва обаче такова приравняване относно давностния срок по чл.79, ал.2 ЗС, така че да придобие собствеността върху имота по давност този владелец е необходимо да упражнява непрекъснато владение в десетгодишен срок - чл. 79, ал.1 ЗС.

Добросъвестността трябва да съществува към момента на установяване на владението въз основа на юридическо основание.

Чл.70, ал.2 ЗС – добросъвестността се предполага, следователно този, които предявява недобросъвестността трябва да я докаже

Добросъвестно, респ. недобросъвестно владение и реституция:

Юридическото основание трябва юридически да съществува, затова без правно значение е устен договор за покупко-продажба на недвижим имот, както и признаване права по реституция без да са налице материално-правните предпоставки за възстановяване на собствеността.

Тълкувателно решение № 10 от 5.12.2012 г. по т.д. № 10/2012 г. на ОСГК на ВКС – в хипотезата на чл.5, ал.2 ЗВСОНИ след 22.11.1997 г. започва да тече нова давност, която е от същия вид като прекъснатата, поради което ако заличената давност е петгодишна, то и новата давност, която започва да тече е кратката петгодишна давност.

Решение № 17 от 19.02.2016 г. по гр.д. № 4335/2015 г., II г.о. - *Дали владение, основано на реституция по ЗВСОНИ е добросъвестно.* - Съгласно легалното определение по чл.70, ал.1 ЗС добросъвестното владение се свързва с наличието на правно основание /прехвърлителна сделка, административен акт с вещноправни последици, съдебно решение по конститутивен иск относно правото на собственост или ограничено вещно право - т.9 от ППВС № 6 от 27.12.1974 г. по гр.д.№ 7 от 1974 г./ и незнание за порока на формата му или незнание, че праводателят не е

собственик. Реституцията по ЗВСОНИ, настъпва по силата на закона в лицето на собственика /респ. неговите наследници/ на имота към момента на одържавяването му по някой от посочените закони или отнемането му без законово основание. Ако държавата предаде имота на лице, на което имотът не е реституиран, установеното владение е без правно основание. Такова лице е недобросъвестен владелец, доколкото не може да се позовава на незнание, че то или наследодателят му не е бил собственик към момента на одържавяването или отнемането без основание. Погрешното индивидуализиране местонахождението на одържавения имот от страна на държавата и предаване владението на друг имот не съставлява „годно правно основание“ по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС. Следователно *владение, основано на реституция по ЗВСОНИ без да е налице фактическия състав, водещ до възстановяване правото на собственост по силата на закона, е недобросъвестно.*

Решение № 109/25.05.2016 г. по гр.д. № 356/2016 г., I г.о. - : **1.** *частен земеделски имот, находящ се в застроената територия за който няма данни да е отнеман юридически, или фактически може ли да бъде придобиван по давност, за него приложима ли е забраната на чл. 86 ЗС, прилагат ли се правилата за имоти по пар.4 ЗСПЗЗ и приложима ли е нормата на чл. 5, ал.2 ЗВСОНИ и* ***2.*** *може ли да се придобие по давност идеална част от такъв имот от физическо лице, придобило владението по частен писмен договор.* - С Р № 249/04.07.2011г. по гр.д.№ 621/2010г. I гр.о. Р № 488/19.12.2011г. по гр.д.№ 1403/10 I гр.о., Р № 88/17.07.2015г. по гр.д.№ 6225/2014г. на ВКС I гр.о се приема, че могат да бъдат придобивани по давност имотите, за които е запазено владението в реални граници, защото владеещите ги не са станали членове на ТКЗС, не са изгубили реалните си граници, респективно върху тях не е установено кооперативно земеползване, поради което такива земи не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, респективно за тях не се прилага и разпоредбата на чл.5, ал.2 от ЗВСОНИ. Щом тези земи не подлежат на възстановяване по ЗСПЗЗ, те не могат да бъдат включени във фонда по чл.19 от ЗСПЗЗ. В този фонд влизат само земите, които подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, но са останали незаявени в законните срокове. Целта на реституцията, уредена в ЗСПЗЗ е да възстанови правото на собственост, което юридически не е отнето, но фактически владението върху него е отнето, като обособи обекта, върху който се възстановява това право като установи съществуващите реални граници, или ги възстанови, /когато това е възможно/, а когато старите граници не са запазени и не могат да бъдат възстановени, да обособи имоти в същата местност, върху които да се възстанови собствеността. ЗСПЗЗ, като реституционен закон няма за цел да отнема правото на собственост, чието упражняване е продължило и след колективизацията. Запазването на собствеността в реални граници за имотите в строителните граници на населеното място дори да са за

селскостопанско ползване е предвидено в Примерните устави на ТКЗС от 1958г. /Обн., Изв., бр. 14 от 18.02.1958 г. и от 1968г. / ДВ, бр. 83 от 25.10.1968 г./ чл. 10, ал.3, съответно чл. 11. Съгласно чл. 12 ЗСГ от 1973г. и ПМС № 25/75 г. (ДВ, бр. 20/11.03.1975 г.) гражданите, които се занимават лично и с участие на членове на семейството им със селскостопанска дейност, са могли да притежават и запазят в реални граници селскостопански имоти в полските райони до 5 дка поливни и до 10 дка неполивни площи, а в планинските райони – до размерите, които са притежавали до влизане в сила на това постановление, а тези, които не са си получавали доходите основно от селскостопанска дейност са могли да притежават до 2 дка. Тези имоти, за които нормативно е предвидена възможността и реално е запазено владението върху тях, не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 25. (Изм. - ДВ, бр. 98 от 1997 г.) (1) земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост. Тази норма не се отнася за земята, която не подлежи на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, за която не се провежда процедура за възстановяване на собствеността по този закон. Такива земи, ако не са станали държавни на някакво друго основание, или общински след отделяне на общинската собственост от държавната през 1991г., могат да се придобиват по давност ако не съществуват пречките за това, предвидени в отменените ЗРПВПНИ и чл. 29 ЗСГ.

Присъединяване и продължаване на владението:

Съгласно чл.82 от ЗС владелецът може **да присъедини** към своя срок на владение и срока на владение на праводателя му.

Съществуват два фактическия състав, при които може да се извърши присъединяване на владението:

1.присъединяване на владението на универсален праводател /наследодател, вляно, сляно или разделено юридическо лице/, наричано в правната теория **и продължаване на владението**. При него владението на праводателя и правоприемника винаги са еднакви по характер /или добросъвестно или недобросъвестно владение/. Предполага се за добросъвестен владелец този, кой е бил добросъвестен по време, когато е придобил владението, макар с течение на времето тази добросъвестност да е изчезнала. Недобросъвестността, настъпила впоследствие не вреди, щом добросъвестно е било придобито владението, от което следва, че както общия наследодател се счита добросъвестен владелец, макар впоследствие да е станал недобросъвестен, така и общия наследник се счита добросъвестен владелец, макар в момента, в който придобива наследството владението на наследодателя да знае, че имота не е бил на покойния, нито на този, от когото последния го е придобил. Същевременно добросъвестността на наследника не може да унищожи действието на

недобросъвестността, с която общия праводател е придобил владението, защото добросъвестността се иска за началото на владението.

Владението на наследодателя и придобиването му от наследника. ЗИСС съдържа правилото –арг. чл. 309 ЗИСС /отм./, че наследникът на владелеца продължава владението, без да е необходимо той да установява фактическа власт и да има намерение да държи вещта като своя, т.е. владението се продължава по право в лицето на общия правоприемник. Частния правоприемник може към своето владение да присъедини владението на своя праводател. Присъединението цели да присъедини времето, в което е владял настоящия владелец, с това, в което владението е било при праводателя; при продължението, напротив, общия наследник и без да е придоби някога материално владението става владелец по силата на наследството. От това следва най-съществената разлика, че частният правоприемник не придобива владението по силата на основанието, което му прехвърля собствеността, а е необходимо да придобие материалното държане на вещта, за да може да се смята владелец на същата.

ЗС не възпроизвежда това правило, което създава законова фикция. Така **В. Таджер** - в монографията си „Владението" обосновава тезата , че наследството е съвкупност от права и задължения *и фактически отношения*, поради което и владението, като такова отношения е елемент от наследствената маса. Наследството се придобива с приемането му /чл. 48 ЗН/- т.е. с изрично волеизявление или конклудентни действия, поради което и приемайки цялото наследство като съвкупност от права задължения и фактически състояния, владението се придобива от наследника /очевидно се отнася до наследник по закон, призован към наследяване или до наследник по универсално по завещание/, а с оглед на ретроактивното действие на приемането на наследството от датата на откриването му - то следва, че и владението се придобива от момента на откриване на приетото от наследника наследство." Изразената теза се споделя от мнозинството на Общото събрание на гражданската колегия на ВКС и е базата на приетата задължителна съдебна практика с **ТР 4/2012 на ОСГК на ВКС**, касаещо изцяло проблема на придобиването на вещно право на основание придобивна давност.

Състоянието на владението за времето от откриване на наследството до приемането му е неясно, поради което ако има на нарушение на владението – арг. на чл. 58 ЗН, при необходимост да се водят владелчески искове /след като няма позоваване на самото вещно право/, съдът следва да овласти наследника да води иска.

2. присъединяване на владение при **частно правоприемство** – осъществява се при прехвърляне на владяния имот от досегашния владелец върху новия с актове, сключени между тях и насочени към частно приемство – продажба, замяна, дарение, завет, придобиване от публична продан, апорт и др. Наред със сключването на тези актове, трябва да се

извърши още и предаване на владението от досегашния владелец на новия владелец. Едностранното завземане на имота от страна на приобретателя, без или против волята на прехвърлителя, изключва възможността той да присъедини предходно владение към тъй установеното свое владение. **Доброволното предаване на владението от досегашния владелец на новия може да бъде заместено само с волеви акт на надлежен държавен орган /напр. ако съдебен изпълнител въз основа на публична продан въведе купувача във владение на имота, то последният ще може да присъедини към тъй установеното си владение и владението на длъжника по изпълнението**/. От друга страна владението на частния правоприемник не получава по необходимост качеството на предходното владение – владението на праводателя може да е добросъвестно, а това на частния правоприемник – недобросъвестно /например ако новият владелец е получил владението на нищожно или унищожаемо юридическо основание или ако е знаел при възникването на юридическото основание, че праводателят му не е собственик/. И обратно, владението на праводателя може да е недобросъвестно, а владението на частния правоприемник – добросъвестно. Затова при частното правоприемство присъединяването може да обхване за една обща придобивна давност не само две или повече еднородни владения, но и две или повече разнородни владения, но в последната хипотеза това може да има значение само с оглед десетгодишната давност или при единната придобивна давност на движими вещи.

Решение № 178/9.07.2014 г. по гр.д. № 7749/2013 г., I г.о. - *Може ли да бъде присъединено владение по чл.82 от ЗС в конкретната хипотеза, когато позоваващият се на придобивната давност е добросъвестен владелец, а неговият праводател е владелец по договор, който е относително недействителен на основание чл.76 от ЗН спрямо ищеца по делото* - По този въпрос настоящият състав на ВКС приема следното: Съгласно чл.82 от Закона за собствеността владелецът може да присъедини към своето владение и владението на праводателя си. Тоест, присъединяването на владението е допустимо само при наличие на правоприемство между двамата владелци: общо правоприемство /при наследяване/ или частно правоприемство /когато вторият владелец получава владението върху определен имот от предходния владелец на правно основание, което е годно да прехвърли собствеността върху имота/. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, например решение № 958 от 15.12.2009 г. по гр.д.№ 2246 по описа на Второ г.о. на ВКС за 2008 г., постановено от ВКС, Първо г.о., решение № 699 от 02.11.2010 г. по гр.д.№ 1572 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о. и др. постановени по реда на чл.290 от ГПК. Когато се присъединява еднородно владение /например когато и праводателят и правоприемникът са добросъвестни владелци или когато и праводателят и правоприемникът са недобросъвестни владелци/,

необходимият срок за придобиване на имота по давност е този, предвиден в чл.79 от ЗС за съответния вид владение: общо 10 г. недобросъвестно владение на праводателя и на правоприемника или общо 5 г. добросъвестно владение на праводателя и на правоприемника. Когато владението е разнородно /владението на праводателя е недобросъвестно, а на правоприемника е добросъвестно или обратно/, събирането на периодите на владение на праводателя и на правоприемника може да стане само чрез незачитане на добросъвестното владение като такова. Тоест, при присъединяване на разнородно владение необходимият срок за придобиване по давност на недвижим имот е срокът, предвиден за придобиване по давност при недобросъвестно владение /10 г. съгласно чл.79, ал.1 от ЗС/, а не срокът, предвиден за придобиване по давност при добросъвестно владение /5 г. съгласно чл.79, ал.2 от ЗС/.

В хипотезата, при която позоваващият се на придобивната давност е добросъвестен владелец, а неговият праводател е владелец по договор, който е относително недействителен на основание чл.76 от ЗН, спрямо лицето, позоваващо се на относителната недействителност, е налице разнородно владение на двамата владелци: владението на позоваващият се на придобивната давност е добросъвестно, а владението на неговия праводател- приобретател по относително недействителната сделка е недобросъвестно по аргумент за противното от чл.70, ал.1 от ЗС /тъй като макар и действителна между страните, тази сделка няма действие спрямо позовалия се на недействителността по чл.76 от ЗН наследник и съответно спрямо него не е годна да прехвърли собственост/. В този смисъл е и задължителната практика на ВКС, например решение № 221 от 13.01.2014 г. по гр.д.№ 2033 от 2013 г. на ВКС, Първо г.о. Поради това и в тази хипотеза е налице присъединяване на разнородно владение, поради което необходимият срок за придобиване по давност на недвижим имот е 10-годишен, а не 5-годишен.

Горното е вярно само в случаите, в които сънаследникът се е позовал на относителната недействителност по чл.76 от ЗН /съгласно задължителната практика на ВКС, обективирана например в решение № 397 от 27.05.2010 г. по гр.д.№ 711 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о., съдът не може служебно да прилага тази недействителност/. Когато обаче сънаследникът не е направил искане за прогласяване на тази относителна недействителност /а напротив- иска делба с лицето, което е закупило наследствения имот от неговия сънаследник/, съдът следва да зачете сделката като действителна и да приеме, че по отношение на този наследник приобретателят по иначе относително недействителната сделка също е добросъвестен владелец. Поради това в този случай е допустимо придобиването на имота по кратката давност- след изтичане на 5 г. общо владение на имота от приобретателя по иначе относително недействителна сделка и от приобретателя по последващата сделка.

Решение № 17 от 19.02.2016 г. по гр.д. № 4335/2015 г., II г.о. - *В кои случаи при частно правоприемство владението е нееднородно и следва да се приложи 10-годишния давностен срок* - Съгласно чл.82 ЗС когато правната норма свързва определени последици с осъществявано в определен срок владение, е допустимо настоящия владелец да се позове на тези правни последици, като присъедини и владението на своите праводатели. При частно правоприемство между стария и новия владелец, преценката какъв е давностния срок за придобиване право на собственост по някоя от хипотезите по чл.79 ЗС, се свързва с вида на всяко от владенията. В случаите в които единия от владелците е добросъвестен, а другия или другите – недобросъвестни присъединяваните владения са нееднородни и за настъпване на правните последици на придобивната давност е необходимо общо десетгодишно владение.

Присъединяването е възможно само ако владението на праводателя е годно да породи правните последици на давността - **Решение № 98 от 11.05.2016 г. по гр.д. № 201/2016 г., I г.о. -** *може ли в срока на владение, който е от значение за придобиване на имот по давност, да бъде включван период от време, през който владеният имот е бил общинска собственост* - Съгласно чл.86 ЗС /редакция до изм.с ДВ бр.33 от 1996 г./ до 01.06.1996 г. не може да се придобива по давност вещ, която е държавна или общинска собственост. С изменението на чл.86 ЗС, публ.в ДВ бр.33 от 19.04.1996 г., в сила от 01.06.1996 г., тази забрана остава да действа само за имотите- публична държавна или публична общинска собственост. В същия смисъл са и разпоредбите на чл.7, ал.1 от Закона за държавната собственост от 1996 г. и чл.7, ал.1 от Закона за общинската собственост от 1996 г., забраняващи придобиването по давност само на имоти- публична държавна или публична общинска собственост. Преди изтичане на предвидения в чл.79, ал.1 ЗС десетгодишен давностен срок при недобросъвестно владение, с разпоредбата на пар.1 от Закона за допълнение на ЗС, публ. в ДВ, бр.46 от 06.06.2006 г., в сила от 01.06.2006 г., е прието, че давността за придобиване на имоти- частна държавна или частна общинска собственост спира да тече до 31.12.2017 г.

Когато в периода от 01.06.1996 г. до 31.12.2017 г. имот- частна държавна или частна общинска собственост бъде прехвърлен от държавата или общината на юридическо или физическо лице, от момента на прехвърлянето същият става собственост на това ЮЛ или ФЛ и вече няма пречка по отношение на този имот да тече давностен срок, ако той се владее от трето лице. Владелецът може да придобие такъв имот по давност, ако го владее явно, необезпокоявано и непрекъснато в продължение на повече от 10 г., когато е недобросъвестен владелец, или повече от 5 г., когато е добросъвестен владелец /чл.79 ЗС/. С оглед разпоредбата на пар.1 от Закона за допълнение на ЗС от 2006 г., обаче, в този срок на владение не

може да бъде включван периода от време, когато имотът е бил частна държавна или частна общинска собственост.

Чл.82 ЗС – доказване:

За да се приложи чл.82 ЗС следва да е налице изрично позоваване от заинтересования на присъединяване на владение на негов праводател.

Необходимо е твърденията да са конкретизирани относно това:

- кой е праводателят /ако липсват писмени доказателства/,
- кога е завладял имота,
- чрез какви действия е осъществявал фактическата власт.
- за правоприемство между праводателя и позоваващия се на чл.82 ЗС

Наличието на твърдения в тази насока е необходимо с цел преценка на приложимите правни норми и евентуално наличие на забрана за придобиване на недвижим имот по давност, а така също и с оглед правото на защита на ответниците и преценка кои са конкретните спорни обстоятелства между страните и относимостта на ангажираните доказателства

Решение № 958/15.12.2009 г. по гр.д. № 2246/2008 г., ВКС, I г.о. - по приложението на чл.82 ЗС - за да е допустимо присъединяване на владението, следва да е налице правоприемство между предишния и настоящия владелец на имота. Това правоприемство може да е универсално /например при наследяване/ или частно /например в случаите на продажба, дарение на имота или други деривативни способи за придобиване на собствеността/. Във втория случай, за да може частният правоприемник да присъедини владението на праводателя си, самото правоприемство следва да е действително /тоест, договорът за прехвърляне на имота следва да е действителен, включително и да е сключен в предвидената в закона форма за действителност на договора/. При неформална приживна делба на наследствени недвижими имоти, не е налице частно правоприемство, тъй като делбата е нищожна поради неспазване на предвидената в закона форма за действителност на делба на недвижими имоти. В този случай между наследникът, в чийто дял е попаднал един имот при тази неформална делба и общият наследодател на съделителите, е налице универсално правоприемство, при което наследникът придобива от наследодателя си владението само на придобитата от него по наследство идеална част от имота. Останалата идеална част от този имот, дори и фактически да се държи само от един от наследниците, е във владение на останалите наследници на общия наследодател до момента, в който наследникът, който упражнява фактическа власт върху имота, не отблъсне владението на останалите наследници. От момента на неформалната делба на имотите на общия наследодател, всеки от наследниците започва да упражнява фактическа власт върху имота, който му се е паднал при

делбата, с намерение да свои този имот, тоест установява владение върху целия имот. Наследникът, който упражнява фактическа власт върху имот, който е попаднал в негов дял при приживна неформална делба на имотите на общия наследодател, може да присъедини към своето владение владението на общия наследодател не върху целия имот, а върху онази идеална част от него, която съответства на наследствения дял на този наследник от наследството на общия на страните наследодател. Съответно, този наследник може да придобие по давност при условията на чл.82 от ЗС /чрез присъединяване на владението на праводателя си/ само онази част от наследствения имот, която съответства на наследствения му дял. За останалата идеална част от имота наследникът е осъществявал владение само в периода след приживната делба и не може да присъедини към своето владение срока на владение на общия си наследодател.

- Предварителният договор за продажба на недвижим имот също не е годно правно основание по смисъла на чл.70, ал.1 от ЗС за установяване на добросъвестно владение, тъй като няма вещно-прехвърлителен ефект- не е годен да направи купувача по този договор собственик. Действително, съгласно чл.70, ал.3 от ЗС купувачът по този договор се ползва с правата по чл.71 и чл.72 от ЗС на добросъвестния владелец за добивите и за направените от него подобрения в имота - предмет на предварителния договор, но той е недобросъвестен владелец по смисъла на закона и ако не бъде сключен окончателния договор, може да придобие имота след изтичане на общата 10-годишна давност по чл.79, ал.1 от ЗС, а не по кратката давност.

- Купувачът по предварителен договор **не може да присъедини** владението на продавача по този договор, тъй като този договор няма вещно-прехвърлително действие, тоест между продавача и купувача по този договор няма правоприемство по смисъла на чл.82 от ЗС. В този смисъл **е решение № 699 от 02.11.2010 г. по гр.д.№ 1572 от 2009 г. на ВКС, Първо г.о**.

- Съсследникът също не може да присъедини владението на своя наследодател по отношение на идеалните части на другите наследници, тъй като за тези ид.ч. няма правоприемство между наследодателя и този съсследник. В този смисъл **е решение № 958 от 15.12.2009 г. по гр.д.№ 2246 по описа за 2009 г. на ВКС, Второ г.о**., постановено по реда на чл.290 от ГПК.

Позоваване и момент на придобиване на вещни права по давност:

Тълкувателно решение № 4 по т.гр.д. № 4 от 2012 г. на ОСГК на ВКС - **собствеността не се придобива докато владелецът не се позове на придобивна давност, но при позоваване правните последици на**

давността се зачитат към момента на изтичане на законовия срок. Според това тълкуване колкото и дълго да е продължило владението то няма за автоматична последица придобиването на собствеността. Необходимо е и позоваване на давността.

За да може да се позове на давност съответното лице трябва към момента на позоваването да е във владение на имота, т.е. владението му да не е прекъснато за повече от шест месеца преди позоваването. Ако е прекъснато за повече от шест месеца се заличават правните последици на изтеклия до момента давностен срок. Това следва от мотивите в тълкувателното решение: „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 се зачитат от момента на изтичане на законно определения срок.“ В решение № 92 от 25.04.2016 г. по гр.д. № 6259/2015 г. на I г.о. обаче е прието, че с тълкувателното решение е възприето автоматичното придобиване правото на собственост след изтичане на давността при наличие и на двата елемента на владението, като прекъсването след изтичане на давностния срок няма значение, защото правото на собственост вече е придобито.

В противоречие с това тълкуване е **Решение № 92/25.04.2016 г. по гр.д. № 6259/2015 г., I г.о. -** *дали позоваването на придобивна давност е елемент от фактическия състав за придобиване на правото, или това е само средство за процесуална защита* - С ТР № 4/2012г. на ОСГТК на ВКС се прие, че позоваването не е елемент от фактическия състав на придобивната давност, а е процесуално средство за защита, от което следва, че с изтичане на давностния срок, правото на собственост се придобива автоматично дори лицето да не се е позовало на този придобивен способ, който може да релевира и по-късно. До приемане на това ТР в доктрината и съдебната практика съществуваше и становище, изложено в решение № 404 от 16.06.1995 г. по гр. д. № 1904 от 1994 на ВС, 4-то г.о., според което „изтичането на срока на придобивната давност не води автоматично до възникване право на собственост в полза на владелеца на недвижимия имот, тъй като тя не се прилага служебно, а е необходимо позоваване чрез предявяване на иск за собственост, възражение срещу предявен такъв иск или чрез снабдяване с нотариален акт за собственост, издаден по обстоятелствена проверка въз основа на давностно владение”. Като последица от това второ становище, позоваването на придобивна давност след изгубване на владението на имота за повече от шест месеца не може да ползва владелеца и неговите правоприемници поради прекъсване на давността с изгубване на владението и юридическото заличаване с обратна сила на изтеклия период на давностния срок. С приетото ТР № 4/2012г. на ОСГК на **ВКС е възприето първото**

становище за автоматичното придобиване правото на собственост след изтичане на давността при наличие и на двата елемента на владението, като прекъсването след изтичане на давностния срок няма значение, защото правото на собственост вече е придобито

В тълкувателното решение бе прието още и че е възможно да бъде придобито право на собственост на недвижим имот, на основание чл.79 ЗС от лице, което не се е позовало на давността преди смъртта си и неговите права да се признаят на неговите наследници в съдебен процес по спор за собственост. И в този случай, за да могат наследниците да се позоват на давност, те трябва да са във владение на имота и от смъртта на наследодателя владението да не е загубвано за повече от шест месеца. Изключение са случаите по чл.12, ал.7 ЗСПЗЗ – придобивна давност, започнала да тече в полза на владелеца на земеделска земя, който основава владението си на писмен договор, доброволна делба или друг писмен документ, не се прекъсва с включването на земите в ТКЗС, ДЗС или други, образувани въз основа на тях селскостопански организации. В такава хипотеза по изричното разпореждане на закона давност продължава да тече, независимо, че реално е изгубена фактическата власт. Под друг писмен документ по смисъла на чл.12, ал.7 от ЗСПЗЗ се има предвид не документ, установяващ фактическата власт върху имота, а документ, установяващ основанието за установяване на владението върху този имот.

Как се придобива по давност имот с тежести? Оригинерният характер на придобиването на право на собственост по давност обуславя извода, че владелецът придобива имота свободен от всякакви ограничения и тежести, включително и от наложените възбрани, установени срещу предишния собственик.

Действително, съгласно чл.453, ал.1, т.1 от ГПК и чл.347, б.”а” от ГПК /отм./ на кредиторите не могат да се противопоставят прехвърлянето или учредяването на вещни права върху възбранения имот, които не са били вписани преди възбраната. Тази разпоредба обаче има предвид придобиването на право на собственост или ограничено вещно право върху възбранен имот по деривативен начин, при който правото на приобретателя произтича от това на бившия собственик: разпоредбата говори за прехвърляне или учредяване на вещни права върху възбранения имот.

При оригинерните основания за придобиване на право на собственост и ограничени вещни права, каквото е придобиването по давност, вещното право не произтича от правата на бившия собственик на имота. Поради това на придобилия по давност собственик не са противопоставими правата и тежестите, производни от правото на предишния собственик. В този смисъл е **решение № 2109 от 22.09.1965 г. по гр.д.№ 1370 от 1965 г. на ВС, I г.о.**

Обекти, които могат да се придобиват по давност – самостоятелни обекти на вещни права или несамостоятелни обекти, които обаче не са принадлежност към самостоятелен обект.

Решение № 300/15.04.2014 г. по гр.д. № 4521/2013 г., ВКС, I г.о. - *за възможността да се придобие по давност обект в етаж от сграда, който няма самостоятелен вход* - Възможността част от една сграда или етаж от сграда да бъде обект на собственост се определя от действащите към момента на построяването й строителни правила и норми, които са императивни. В чл.209 от Закона за благоустройството на населените места от 1941г. /отм./ е посочено, че всяко жилище трябва да има най-малко: преддверие, стая, кухня, клозет, избено и таванско помещения. Според чл.38 от Строителните правила и норми от 1959г. / отм. 1977г. /. всяко жилище трябва да има най-малко стая за живеене, кухня или кухня-бокс, клозет, помещение за баня с тоалетна мивка и електрическа пералня, преддверие, дрешник, килер или шкаф, зимник или складово помещение. В чл. 35 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977г. /отм./ е казано, че жилището се състои от помещения, които териториално и функционално са обединени в самостоятелен обект, предназначен за задоволяване жилищните нужди на гражданите. То може да се устрои в един или два етажа, свързани с вътрешна стълба /мезонетен тип/. Аналогично е и определението за жилище в последващите Наредба № 5 от 17.05.1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство /отм./ - чл. 93; Наредба № 5 за правила и нормативи за устройство на територията, обн. ДВ, бр. 51 /2001 г. /отм./ – чл.129 и действащата Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони – чл.108.

От тази нормативна уредба се извежда принципът, че не във всички случаи в сгради с повече от един етаж могат да съществуват повече от едно жилища. Същественият признак за всяко самостоятелно жилище, за да се формира етажна собственост по смисъла на чл. 37 ЗС т.е. етажи или части от етажи да принадлежат на различни собственици, е тяхната самостоятелност и отделянето им от общите части на сградата – входни преддверия, стълбища и др. Функционална обособеност не може да съществува за етажи, които се обслужват от вътрешно стълбище ако те не са отделени от него с преддверие и врата. Такава сграда следва да се определи като еднофамилна и отделните етажи независимо, че имат необходимите минимални помещения за жилище и има строителна възможност за обособяването им, не могат да принадлежат на отделни собственици, включително и да се придобиват по давност, защото владението, за да породи правни последици по чл.79 ЗС е необходимо да се осъществява върху годен обект на собственост. Изключение е допустимо само при разделяне на сгради, заварени към 17.05.1963г. преди приемане на

изменението на чл.38 СПН /отм./ съгласно ТР 96/1971г. на ВС, ОСГК. С оглед на изложеното дотук може да се обобщи, че не може да бъде обект на собственост етаж от сграда, който няма самостоятелен вход и врата, а представлява общо пространство със стълбището, обслужващо всички етажи.

Стопански постройки - гаражи, магазини, ателиета, работилници – представляват самостоятелен обект на вещни права

Тълкувателно решение № 96/71 г. на ОСГК - при делба на заварени към 17.V.1963 г. съсобствени жилищни сгради, отредените в реална собственост етажи или части от етажи могат и да не отговарят на нормите на § 38 и § 39 от Строителните правила и норми, ако тези етажи или части от етажи представляват обособени от по-рано отделни жилища. Ако при разделянето на такива сгради се образуват нови жилища, разпоредбите на § 38 и § 39 СПН с предвидените в тях изключения са задължителни. Съображенията за подобно разрешение са, че за пръв път с изменението на § 38 СПН от 05.IV.1960 г. /ДВ.бр.13/50 г./ се създават норми за преустрояването на заварените сгради, но това изменение не урежда как следва да стане разделянето на жилищните сгради на етажи или части от етажи. То урежда само на какви норми следва да отговаря евентуално изграденото в жилищната сграда бекярско жилище. С изменението на § 38 СПН от 17.V.1963 г. /ДВ.бр.39/63 г./ изрично се предвиждат норми за преустройство на жилищните сгради при съдебното им поделяне, но положението на заварените вече обособени жилища не е уредено. Поради това се приема, че при съдебното поделяне на съсобствени жилищни сгради, заварени като такива към 17.V.1963 г. разделянето им на етажи или части от етажи по смисъла на чл.39, ал.2 ЗС следва да стане и без спазване напълно на строителните правила и норми само за обособените дотогава отделни жилища и за жилища, при чието преустрояване не се достига до създаване на нови жилища. Когато обаче в резултат на това разделяне и преустройство се достига до създаване на нови жилища, последните следва да отговарят на изискванията на новите строителни правила и норми.

Тълкуването е от значение, както при преценка дали даден имот е годен обект на вещни права, а съответно и дали може да бъде предмет на придобивна давност, на съдебна делба, така и при спорове относно действителността на придобивното основание или на завещание. Възприето и в практиката на ВКС по чл.290 ГПК – **решение № 118/30.05.2011 г. по гр.д. № 467/2010 г., ВКС, I г.о., решение № 44/12.09.2012 г. по гр.д. № 699/2011 г., ВКС, II г.о.**

ТР 34/83 г. – подпокривно пространство – може да бъде обща по предназначението си част когато има нужната височина, пространство, обем и нормален достъп от стълба и от което могат при спазване на съответните законни изисквания да се изградят отделни обекти или сервизни помещения към самостоятелните обекти в етажната

собственост /преустройството може да стане по съгласие на всички етажни собственици и при спазване на законните изисквания/. Ако няма посочените характеристики и не може да се използва освен за изолация между последната етажна плоча и покрива, тогава е обща част по естеството си и не може да се променя предназначението му. Подпокривното проистранство, което е обща част на сградата не може да бъде обект на прехвърлителни сделки и на съдебна делба, нито да се придобива по давностно владение, докато не бъде променено предназначението му, съответно отделните етажни собственици не могат да извършват разпоредителни действия със своята идеална част от него.

Кога подпокривното пространство или таванът на сграда, притежавана в режим на етажна собственост, представлява обща част на сградата – **решение № 332 от 6.07.2010 г. по гр.д. № 633/2009 г., ВКС, II г.о. по чл.290 ГПК.**

Решение № 118/7.01.2015 г. по гр.д. № 3138/2014 г., II г.о. - *за законовите критерии и правно-релевантни факти при определяне статута на обособено помещение в подпокривно пространство* - **ТР 34/83 год. на ОСГК** на ВС дава разяснения по приложение на чл.37-38 ЗС, като се прима , че „ подпокривното пространство/ таванът/ на сгради, притежавани в етажна собственост, когато не е изградено като жилища, ателиета , стая за творческа дейност, тавански складови помещения или други отделни обекти или сервизни помещение към такива, е обща част на сградата“. Подпокривното пространство е *обща част по предназначение* в случаите когато има нужната височина , пространство, обем, нормален достъп от стълба и когато ,при спазване изискванията на действащи СПН, в това пространство могат да се обособят / при съгласие на собствениците на обекти в етажната собственост/ и изградят отделни обекти или сервизни помещение към обектите на етажната собственост. Ако подпокривното пространство няма нужната височина, площ и обем , нито може да бъде осигурен нормален достъп от стълба и е неизползваемо освен за изолация между последната етажна плоча и покрива, то същото *е обща част по естеството си* . Предназначението на подпокривното пространство не може да се променя, нито да бъде обект на прехвърлителни сделки , съдебна делба или придобиване по давност.

С по новата съдебна практика на ВКС , обективирана с **Решение No 734** от 14.03.2011 год. по гр.д. No 1270/2009 год. на ВКС-I г.о. и **Решение No 211** от 13.09.2011 год. по гр.д. No1940/2009 год. на ВКС-I г.о., постановени по чл. 290 ГПК , се приема , че общите части на сграда , в режим на етажна собственост , определяни като такива по предназначение или по естеството си , макар и да нямат самостоятелно значение и следват главната вещ , могат да бъдат предмет на съдебна делба , доколкото са обособени като самостоятелни обекти в подпокривното пространство , без то да е загубило изцяло или отчасти характера на обща част по

предназначение. Така **,"когато подпокривното пространство е обща част по предназначение т.е. има нужната височина, обем и в него могат да се изградят спомагателни помещения на всеки един от собствениците на обекти в етажната собственост, или има изградени такива, те могат да преминат в самостоятелна собственост на някои от собствениците или трети лица или да се придобият по давност**". Въз основа на изложеното следва , че разясненията на ТР 34/83 год. на ОСГК на ВС не са загубили своето действие, що се отнася до квалификацията дали подпокривното пространство е обща част или не , и дали тази обща част е такава по естеството си или по предназначение. **Налице е отстъпление по въпросите за възможността , доколкото има изградени самостоятелни обекти в таванския етаж , те да могат да се придобиват по давност или да бъдат предмет на съдебна делба** , които изводи се поделят от настоящия състав на ВКС.

Критериите за преценка на характера и естеството на подпокривното пространство изцяло или отчасти като обща част, са както фактически , така и юридически. Фактическите се базират на данните за актуално/ към момента на търсената правна защита / състояние на подпокривното пространство, данните , при изградени обекти на собственост, към кой момент са изградени и налице ли е съгласие - явно или мълчаливо от страна на собствениците на обекти в етажната собственост по отношение на извършеното преустройство, а юридическите - на съответствието на изградените обекти с действащите към момента на изграждане СПН / подзаконови нормативни актове/.

Решение № 81/4.04.2014 г. по гр.д. № 5556/2013 г., ВКС, I г.о. - *в кои случаи избени помещения в сграда в режим на етажна собственост, могат да се придобият по давност от собственик на самостоятелен обект в сградата* - избено помещение в сграда в режим на етажна собственост могат да бъдат придобивани по давност от собственик на самостоятелен обект в сградата само ако това не е единственото складово помещение на друг обект в сградата, за който по закон задължително се предвижда наличието на такова помещение, както и ако това не е единственото складово помещение в сградата, което се ползва общо от всички собственици на самостоятелни обекти.

Ако в сградата различни лица притежават самостоятелни обекти, за които по закон е предвидено наличие и на складово помещение, необходимо е такова помещение /независимо дали в тавана или в зимника/ да съществува като принадлежност към всеки самостоятелен обект, т.е. собственикът на всеки един самостоятелен обект да има възможността да ползва такова помещение и да притежава собственост върху него. Придобиването по давност на складово помещение, което би имало за последица лишаване на друг самостоятелен обект от такова би противоречало на изискването на закона, което е установено като

задължително. Само ако в сградата има повече на брой складови помещения отколкото са самостоятелните обекти, би било възможно собственик на самостоятелен обект да придобие по давност правото на собственост върху складово помещение, което ползва явно, необезпокоявано и непрекъснато повече от 10 години.

Решение № 261/23.10.2013 г. по гр.д. № 3777/2013 г., ВКС, I г.о. - ***съставлява ли самостоятелен обект по смисъла на пар.5 т.39 ЗУТ обект – склад, който има самостоятелен идентификатор и посоченото предназначение -*** Съгласно пар.5, т.39 от допълнителните разпоредби на ЗУТ „обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР. Този текст дава кумулативно характеристиките на самостоятелен обект на строителство, но тъй като нормата има тълкувателен характер, тя се отнася и за вече построените сгради. Дефиниция на това понятие от гледна точка на обектите на правото на собственост е дадена в пар.1 т.1 ЗКИР, според който самостоятелен обект на правото на собственост е етаж, или част от етаж по смисъла на глава. IV от ЗС „Етажната собственост". По аргумент от чл. 39 ЗС основната характеристика на самостоятелния обект на правото на собственост освен обособеността му като етаж, или част от етаж е и тази да може да се ползва самостоятелно. Затова функционалното предназначение е основна кадастрална данна в имотния регистър за самостоятелния обект в сграда, съгласно чл. 27 ЗКИР. Другата характеристика е да е обособен от останалите съседни обособени обекти на собственост – да е етаж, или част от етаж със самостоятелен вход за него. Заснемането на обект от сграда със самостоятелен идентификатор само по себе си не доказва, че този обект е обособен обект на правото на собственост, но е индиция за това, че той притежава характеристиките на такъв и има посоченото предназначение. Данните, отразени в имотния регистър каквото е предназначението на имота и другите му характеристики съставляват официално удостоверяване и до опровергаването им се ползват с доказателствена сила.

Съгласно чл. 40, ал.1 ЗУТ Всяко жилище трябва да има самостоятелен вход, най-малко едно жилищно помещение, кухня или кухненски бокс и баня-тоалетна, както и складово помещение, което може да бъде в жилището или извън него. Когато жилището в сграда-етажна собственост има повече от едно складово помещение, помещението със самостоятелен вход в приземния етаж, в който са разположени гаражи на други етажни собственици няма характер на прилежащо към жилището, защото такова помещение отговаря на нормативно установените изисквания за самостоятелен обект – „склад". Обстоятелството, че се намира в жилищна сграда и е заснето с предназначение „склад" не

означава, че е складово помещение към жилището, щом към последното има други складови помещения – мазе, или таван.

- Земеделски земи, които не са включвани в блок на ТКЗС и са запазили реалните си граници, поради което не подлежат на възстановяване

Решение № 109/25.05.2016 г. по гр.д. № 356/2016 г., I г.о. - ***1.*** *частен земеделски имот, находящ се в застроената територия за който няма данни да е отнеман юридически, или фактически може ли да бъде придобиван по давност, за него приложима ли е забраната на чл. 86 ЗС, прилагат ли се правилата за имоти по пар.4 ЗСПЗЗ и приложима ли е нормата на чл. 5, ал.2 ЗВСОНИ и* ***2.*** *може ли да се придобие по давност идеална част от такъв имот от физическо лице, придобило владението по частен писмен договор.* - С Р № 249/04.07.2011г. по гр.д.№ 621/2010г. I гр.о. Р № 488/19.12.2011г. по гр.д.№ 1403/10 I гр.о., Р № 88/17.07.2015г. по гр.д.№ 6225/2014г. на ВКС I гр.о се приема, че могат да бъдат придобивани по давност имотите, за които е запазено владението в реални граници, защото владеещите ги не са станали членове на ТКЗС, не са изгубили реалните си граници, респективно върху тях не е установено кооперативно земеползване, поради което такива земи не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, респективно за тях не се прилага и разпоредбата на чл.5, ал.2 от ЗВСОНИ. Щом тези земи не подлежат на възстановяване по ЗСПЗЗ, те не могат да бъдат включени във фонда по чл.19 от ЗСПЗЗ. В този фонд влизат само земите, които подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, но са останали незаявени в законните срокове. Целта на реституцията, уредена в ЗСПЗЗ е да възстанови правото на собственост, което юридически не е отнето, но фактически владението върху него е отнето, като обособи обекта, върху който се възстановява това право като установи съществуващите реални граници, или ги възстанови, /когато това е възможно/, а когато старите граници не са запазени и не могат да бъдат възстановени, да обособи имоти в същата местност, върху които да се възстанови собствеността. ЗСПЗЗ, като реституционен закон няма за цел да отнема правото на собственост, чието упражняване е продължило и след колективизацията. Запазването на собствеността в реални граници за имотите в строителните граници на населеното място дори да са за селскостопанско ползване е предвидено в Примерните устави на ТКЗС от 1958г. /Обн., Изв., бр. 14 от 18.02.1958 г. и от 1968г. / ДВ, бр. 83 от 25.10.1968 г./ чл. 10, ал.3, съответно чл. 11. Съгласно чл. 12 ЗСГ от 1973г. и ПМС № 25/75 г. (ДВ, бр. 20/11.03.1975 г.) гражданите, които се занимават лично и с участие на членове на семейството им със селскостопанска дейност, са могли да притежават и запазят в реални граници селскостопански имоти в полските райони до 5 дка поливни и до 10 дка неполивни площи, а в планинските райони – до размерите, които са притежавали до влизане в сила на това постановление, а тези, които не са

си получавали доходите основно от селскостопанска дейност са могли да притежават до 2 дка. Тези имоти, за които нормативно е предвидена възможността и реално е запазено владението върху тях, не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 25. (Изм. - ДВ, бр. 98 от 1997 г.) (1) земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост. Тази норма не се отнася за земята, която не подлежи на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, за която не се провежда процедура за възстановяване на собствеността по този закон. Такива земи, ако не са станали държавни на някакво друго основание, или общински след отделяне на общинската собственост от държавната през 1991г., могат да се придобиват по давност ако не съществуват пречките за това, предвидени в отменените ЗРПВПНИ и чл. 29 ЗСГ.

Обекти, които не могат да се придобиват по давност:

Мораториум по § 1 ДР ЗС за придобиване по давност на имоти частна държавна или общинска собственост – в сила от 31.05.2006 г., продължен до 31.12.2017 г.

Решение № 127/25.11.2014 г. по гр.д.№ 3190/2014 г., II г.о. - *може ли право на строеж върху имот частна държавна собственост да се придобие по давност от трето лице, с оглед нормата на чл.86 ЗС и мораториума, наложен с § 1 ДР ЗС от 31.05.2006 г. до 31.12.2014 г.* - давностен срок за имотите частна държавна и общинска собственост е започнал да тече от 01.06.1996 г., когато влиза в сила изменението на чл.86 ЗС /ДВ бр.33/1996 г./, но течението му е спряно на 31.05.2006 г. до 31.12.2014 г. по силата на § 1 ДР ЗС /ДВ бр.46/6.06.2006 г., в сила от 1.06.2006 г., изм. ДВ, бр. 105 от 2006 г.; изм., бр. 113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г.; изм., бр. 109 от 23.12.2008 г., в сила от 31.12.2008 г.; изм., бр. 105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г./ по следните съображения: до 1.06.1996 г. чл.86 ЗС в редакцията му от ДВ бр.31 от 17.04.1990 г. изключва придобиването по давност на вещ, която е държавна или общинска собственост. С изменението на чл.86 от ДВ бр.33 от 1996 г., в сила от 1.06.1996 г. давността е изключена като придобивен способ само за вещите, които са публична държавна или общинска собственост. Следователно за вещите частна държавна или общинска собственост, които са завладени преди влизане в сила на изменението на чл.86 ЗС от ДВ бр.33 от 1996 г., давностният срок започва да тече от 1.06.1996 г. Десетгодишния срок на недобросъвестното владение изтича на 31.05.2006 г. На тази дата обаче течението на давностния срок е спряно с § 1 ДР ЗС за срок от седем месеца, като с последващите изменения на правната норма спирането течението на давностния срок е продължено до 31.12.2014 г. Следователно вещно право върху имот частна държавна или общинска собственост не може да се придобие чрез десетгодишно давностно владение от трето лице,

тъй като течението на давностния срок е започнало на 1.06.1996 г., но е спряно в последния ден от срока – 31.05.2006 г. с § 1 ДР ЗС за определен период от време, който към настоящия момент е удължен до 31.12.2014 г.

Решение № 203/18.10.2016 г. по гр.д. № 1703/2016 г., I г.о. - *за приложението на чл. 19, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗСПЗЗ при наличие на незавършила процедура по възстановяване на земеделска земя. Въпросът е поставен във връзка с придобивното основание по чл. 79, ал. 1 ЗС, което е предмет на обжалваното решение* - Основната реституционна норма на ЗСПЗЗ - чл. 10, ал. 1, определя като субекти на правото на възстановяване на собствеността собствениците на земеделски земи към момента на включването им в ТКЗС /съответно към обобществяването на земята в различните му проявни форми/. Според действащото към онзи момент законодателство собственици на такива земи са могли да бъдат държавата, физически и юридически лица. Следователно на тях е предоставено и субективното материално право да възстановят собствеността си. Законодателно това е уредено в нормата на чл. 10, ал. 1 ЗСПЗЗ, но още и в чл. 25, ал. 2 ЗСПЗЗ и чл. 29, ал. 1 ЗСПЗЗ.

Като предвижда процедура за възстановяване на собствеността, която започва със заявление на лицата по чл. 10 ЗСПЗЗ и приключва с решение по поземлената комисия по чл. 18ж, ал. 1 или чл. 27, ал. 1 ППЗСПЗЗ, законодателят е определил нейната относимост към физическите лица. Земеделските земи от държавния и общинския поземлен фонд се установяват служебно от поземлената комисия и за тях също се вземат решения за възстановяване - чл. 45, ал. 1 и 2 ППЗСПЗЗ. Според чл. 25, ал. 1 ЗСПЗЗ земеделската земя, която не принадлежи на граждани, юридически лица или държавата, е общинска собственост. Общинска собственост съгласно чл. 19, ал. 1 ЗСПЗЗ стават земите, които подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ, но са останали незаявени в законните срокове. Тази правна последица настъпва след влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници. За тези земи е приложима забраната по чл. 7, ал. 1 ЗОбС за придобиване по давност. Различен е случаят, когато е поискано възстановяване на собствеността. Тогава имотът, предмет на заявлението, не влиза във фонда по чл. 19, ал. 1 ЗСПЗЗ, но докато трае процедурата по възстановяването той не може да бъде предмет на придобивна давност, защото не се знае отнапред дали собствеността върху него ще бъде възстановена или ще последва отказ. В случай, че имотът бъде върнат, няма пречка да бъде придобит по давност след постановяване на решение по чл. 18ж, ал. 1 или чл. 27, ал. 1 ППЗСПЗЗ и ако периодът на владение е след влизане в сила на чл. 5, ал. 2 ЗВСОНИ, т. е. след 21.11.1997 г.

С оглед разрешението на въпроса, по който е допуснато касационното обжалване, въззивното решение се явява неправилно. Порокът му произтича от това, че при разрешаване на спора въззивният съд е приел за незавършена процедурата по възстановяване на собствеността, защото след приключване

на производството по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ с влязло в сила положително за ищците решение, не е постановено решение по чл. 14, ал. 1, т. 1 ЗСПЗЗ или такова по чл. 14, ал. 7а ЗСПЗЗ. Липсата на решение с конститутивен ефект за окончателно възстановяване е довела, според съда, до приложението на чл. 19, ал. 1 ЗСПЗЗ, а оттам - до неоснователност на иска за собственост, придобита на основание давностно владение, тъй като от 22.11.1997 г. до спирането на давносттта на 01.06.2006 г. съгласно пар. 1 от ЗДЗС /Обн., ДВ, бр. 46 от 2006 г., в сила от 01.06.2006 г., с последващи изменения и допълнения/, по отношение на имота, който е частна общинска собственост, 10-годишният срок по чл. 79, ал. 1 ЗС не е изтекъл.

Изводът е неправилен, тъй като въззивният съд не е взел предвид данните по делото, че с решение № 04273/06.04.1998 г. на поземлената комисия правото на собственост върху процесния имот е възстановено на наследниците на Райчин Генков Генков. Действително, такъв акт по делото не е представен, но е цитиран както в мотивите към влязлото в сила решение по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ, така и в договора за доброволна делба от 08.10.1998 г., с който имотът е поставен в дял на Райчин Стефанов Генков, чиито наследници по закон продали имота на ответниците по иска. Това решение следва да бъде зачетено в отношенията между страните по делото, тъй като има конститутивен ефект относно юридическата индивидуализация на земята, която с него тя е обособена като конкретен обект чрез определяне на реалните й граници /ТР № 1/1997 г. на ОСГК на ВКС/ и може да бъде обект на придобиване по давност. След като е безспорно, че положителното решение по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ не е последвано от такова по чл. 14, ал. 7а ЗСПЗЗ на общинската служба по земеделие, то за ищците, които не могат да се легитимират за собственици на основание приключила процедура по възстановяване по подаденото от тях заявление, не съществува пречка да се позоват на друг придобивен способ - в случая на придобивна давност в срока по чл. 79, ал. 1 ЗСПЗЗ, при наличие на приключила процедура по заявление на други лица. Същевременно решението с конститутивен ефект е пречка земята да бъде причислена към фонда по чл. 19, ал. 1 ЗСПЗЗ, по отношение на който е приложима забраната на чл. 7, ал. 1 ЗОбС за придобиване по давност, респ. разпоредбата на пар. 1 от ДР на ЗДЗС за спиране на давността за придобиване на имоти - частна общинска собственост.

ЗПИНМ - Чл. 40. (Изм. - Изв., бр. 68 от 1959 г.) Парцелите по дворищно-регулационния план не могат да се разделят по съдебен ред или чрез доброволна делба на части с размери по-малки от предвидените по действуващите разпоредби и преди съответните дялове да бъдат обособени по законния ред в самостоятелни парцели.

Такива части не могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки, на завети и на придобивна давност. Такива части от парцели могат да бъдат предмет на отчуждителни сделки или завети, ако се включат в съседен парцел при спазване на действуващите разпоредби.

По приложението на тази норма - **ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 76 ОТ 01.06.1967 Г. ПО ГР. Д. № 42/1967 Г., ОСГК НА ВС**, според което изискването за предварително обособяване на реалните части, на които се разделя един парцел, в самостоятелни парцели е установено в чл. 40, ал. 1 ЗПИНМ само с оглед на доброволната или съдебната делба на урегулиран парцел след изменението в Изв бр.68/1959 г. Такова предварително обособяване не се изисква при сделки или за придобиване по давност на реална част от парцел – за да може реална част да бъде предмет на отчуждителна сделка, на завет и на придобивна давност, достатъчно е частите, на които се разделя по този начин парцелът, да са с размери, при които съгласно действуващите разпоредби, залегнали в § 39-46 ППЗПИНМ, могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели, без да е нужно предварителното им обособяване по законен ред в самостоятелни парцели.

Следователно при действието на ЗПИНМ е допустимо да се извършват сделки с реална част от парцел, както и такава да се придобива по давност, щом реалната част и остатъка от парцела могат да се обособят в самостоятелни парцели.

Отношенията във връзка с правните сделки или давността с реални части от парцел при действието на ЗПИНМ са преуредени с със ЗТСУ.

чл. 181. (1) Изтеклата до влизане в сила на този закон /ДВ, бр. 29 от 10.04.1973 г.; в сила от 01.06.1973 г./ придобивна давност върху реално определени части от дворищнорегулационни парцели запазва действието си, ако частите, предмет на владението, и останалите части от парцела могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели по правилата, които са действували досега, или съгласно този закон и правилника за неговото приложение.

(2) Правни сделки за реално определени части от дворищнорегулационни парцели, сключени до влизане в сила на този закон, са действителни, ако частите, предмет на сделката, и останалите части от парцела могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели по правилата, които са действували досега или съгласно този закон и правилника за неговото приложение. Това се отнася и за сключените до влизане в сила на този закон предварителни договори за такива части от дворищнорегулационни парцели.

(3) Когато в случаите по предходните алинеи не е допустимо да бъдат обособени самостоятелни парцели, приема се, че е придобита идеална част, съответствуваща на реално определената част от парцела. Споровете относно размера на съответствуващите идеални части от парцела се решават по съдебен ред.

(4) Одобрени до влизане в сила на този закон дворищнорегулационни планове могат да бъдат изменявани и по едностранно искане на пряко

заинтересуваните собственици при условията и по реда, посочени в правилника за приложението на този закон.

Разпоредбата на чл.181, ал.3 от ЗТСУ с обратна сила урежда действието на придобивната давност върху реално определени части от парцели, както и вещно транслативния ефект на правни сделки с такива части в случаите, в които тези реални части, както и останалата част от парцела не отговарят на изискванията за площ и лице за самостотелно урегулиране. Съгласно тази разпоредба, когато до влизането в сила на ЗТСУ е изтекла придобиваната давност върху реално определени части от даден парцел, приема се, че е придобита идеална част, съответствуваща на реално определена част от парцела, като новата правна уредба е противоположна на нормите на чл. 39 и 40 ЗПИНМ.

ЗТСУ - Чл. 59. Реално определени части от дворищнорегулационни парцели не могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност.

Чл. 60. Собствеността на дворищнорегулационен парцел може да се прехвърля и върху него могат да се учредяват вещни права и когато обезщетението за частите, които се придават от имоти на други лица, още не е платено. Актовете на административни и съдебни органи, издадени по отношение на праводателя във връзка с регулацията, са задължителни и за приобретателя.

Разпоредбата на чл. 59 ЗТСУ, който е в сила от 1.VI.1973 г., не допуска придобиването по давност на реално определени части от дворищнорегулационни парцели. Чл. 181, ал. 1 ЗТСУ запазва действието на изтеклата до влизането на същия закон в сила придобива давност върху реално определени части от дворищнорегулационни парцели, ако частите, предмет на владението, и останалите части от парцела могат да бъдат обособени в самостоятелни парцели по правилата, които са действали дотогава, или съгласно ЗТСУ и правилника за неговото приложение. А съгласно чл. 183, ал. 3 ЗТСУ в случаите по предходните алинеи, когато не е допустимо да бъдат обособени самостоятелни парцели, приема се, че е придобита идеална част, съответстваща на реално определената част от парцела. Но това са разрешения, както се посочи по-горе, само за изтекла придобивна давност до влизането в сила на ЗТСУ, т.е. до 1.06.1973 г. При действието на ЗТСУ, не е допустимо придобиването на идеални части от дворищнорегулационни парцели чрез владение върху реално определени части от парцели, независимо дали двете части могат да се урегулират самостоятелно или не.

При действието на чл.59 ЗТСУ владението върху реални части от парцел не води до придобиване по давност на идеални части **– решение № 3/20.04.2012 г. по гр.д. № 724/2011 г. на ВКС, II г.о.**

Забраната по чл.59 ЗТСУ-отм. **не се прилага за имоти**, предвидени по регулационен план за обществени мероприятия.

Решение № 221/23.10.2014 г. по гр.д. № 843/2014 г., I г.о. - *приложима ли е забраната на чл. 59 ЗТСУ /отм./ за придобиване по давност на имоти на частни лица, за които има отреждане по плана за обществено мероприятие, но не са отчуждени.* - Разпоредбата на чл. 59, ал.1 ЗТСУ/ отм./ в редакцията й ДВ бр. 29/1973 г. до изменението в ДВ бр.34/2000 г., забранява придобиването чрез правни сделки или по давност на реално определени части от дворищнорегулационни парцели. Това са парцели, образувани с дворищнорегулационния план, за индивидуално и кооперативно жилищно строителство и за вилно строителство във вилните зони и курортните места /чл. 52 ППЗТСУ-отм./ чрез урегулиране на пълномерни имоти, чрез упълномеряване на маломерни имоти чрез придаване на разполагаеми части от съседни имоти или чрез урегулиране на имоти или части от тях в общ /съсобствен/ парцел. Отреждането на терени, необходими за мероприятия на държавата, общините и юридическите лица, както и за обществено жилищно строителство, е предмет на застроителния и регулационен план за обществени мероприятия - чл.22 ЗТСУ/ отм./. Този план не попада в приложното поле на забраната по чл. 59, ал.1 ЗТСУ /отм./. За разлика от дворищнорегулационния план, планът за обществените мероприятия, няма пряко отчуждително и вещноправно действие. Собствениците на имоти, необходими за мероприятия на държавата и общините, запазват собствеността си върху тях в кадастралните им граници до влизане в сила на заповедта по чл. 95 ЗТСУ /отм./, за отчуждаване. При отреждане на терен за мероприятието, включващ няколко имота, с факта на отреждането последните не губят своята юридическа самостоятелност и правото на собственост върху тях не се трансформира в съсобственост върху общия парцел при условията на чл. 31 ЗТСУ/ отм./. Цитираната разпоредба е приложима само за общи /съсобствени/ парцели по дворищнорегулационен план, но не и за парцели за обществени мероприятия. До влизане в сила на заповедта по чл. 95 ЗТСУ/ отм./ тези имоти могат да бъдат предмет на разпоредителни сделки, на делба и на придобивна давност.

Решение № 219/10.12.2015 г. по гр.д. № 1716/2015 г., I г.о. - *дали разпоредбата на чл. 59, ал.1 ЗТСУ/ отм./ се прилага и по отношение на неурегулирани с дворищнорегулационен план имоти* - Назначената по делото съдебно - техническа експертиза е установила, че за територията, в която се намира процесния имот № 209, м. ”Кочмар”, има изработени кадастрални планове от 1968 г., от 1988 г. , от 1998 г., и план на новообразуваните имоти, интегриран в кадастралната карта на район “Младост”. По кадастралния план от 1968 г., при действието на който е извършено дарението в полза на Мария Вартанова, имотът е заснет с пл.№ 75 и има площ 1 697 кв.м .

Към този момент е в сила разпоредбата на чл. 59 ЗТСУ/ отм./, в редакция преди изменението в ДВ бр.34/2000 г., съгласно която реални

части от дворищнорегулационни парцели не могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност. При действието на ГПК от 1952 г. е формирана практика на ВКС по приложението на чл. 59 ЗТСУ/ отм./, с която безпротиворечиво се приема, че забраната за придобиване на реално определени части се отнася само за дворищнорегулационни парцели, а не и за неурегулираните с дворищнорегулационен план имоти. В този смисъл напр. решение № 117 от 28.09.1990 г. по гр.д. № 137/90 г. на ВС, 5-чл. състав, решение № 1102 от 29.12.2008 г. по гр.д. № 4818/07 г. на ВКС, II г.о. На основание чл. 291 ГПК настоящият състав намира тази практика за правилна. С дворищнорегулационния план от неурегулираните дотогава недвижими имоти се образуват дворищнорегулационни парцели за индивидуално и кооперативно жилищно строителство и за вилно строителство, които следва да отговарят на определени в закона минимални изисквания за площ и лице. Целта на забраната за извършване на разпоредителни сделки и за придобиване по давност на реални части от дворищнорегулационни парцели е да се избегне влошаване на възможността за осъществяване на предвиденото с плана строителство както в парцела, предмет на разпоредителната сделка, така и в съседните парцели. Очертанията и размерите на недвижимите имоти преди регулацията не влияят върху осъществяването на градоустройствените предвиждания, поради което и в ЗТСУ/ отм./ няма норма, забраняваща извършването на разпоредителни сделки с реални части от такива имоти.

Примери:

На 1.03.1961 г. са завладени 550 кв.м. от парцел I-45, целия с площ 1065 кв.м., като експертизата установява, че двете части могат да се урегулират самостоятелно. Следователно при позоваване на придобивна давност собствеността се счита придобита на 1.03.1971 г. - ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 76 ОТ 01.06.1967 Г. ПО ГР. Д. № 42/1967 Г., ОСГК НА ВС и чл.181, ал.3 ЗТСУ.

На 1.03.1961 г. са завладени 550 кв.м. от парцел I-45, целия с площ 1065 кв.м., като експертизата установява, че двете части не могат да се урегулират самостоятелно**.** Следователно при позоваване на придобивна давност се счита, че на 1.03.1971 г.са придобити 550/1065 ид.ч. от парцел I-45 – чл.181, ал.3 ЗТСУ.

На 1.03.1969 г. са завладени 550 кв.м. от парцел I-45, целия с площ 1065 кв.м., като експертизата установява, че двете части могат да се урегулират самостоятелно. Следователно при позоваване на придобивна давност собствеността не може да се придобие на 1.03.1979 г., поради забраната на чл.59 ЗТСУ, но след отпадането й считано от 1.01.2001 г. с изменението на чл.59 и приемането на чл.182б ЗТСУ, давностния срок продължава да тече.

Нормата на чл.59 ЗТСУ е изменена с ПЗР на ЗКИР в сила от 1.01.2001 г., ДВ бр.34 от 2000 г.

Чл.59. (1) Реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако отговарят на изискванията за минимални размери за площ и лице, определени с правилника за прилагане на закона.

(2) Правилото на ал. 1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 28, а оставащата част отговаря на изискванията за минимални размери за площ и лице или също се присъединява към съседен имот.

Чл. 27. (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2000 г.) (1) С плановете по чл. 21, ал. 2, т. 1 и 2 се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти на физически и юридически лица за жилищно и вилно строителство.

(2) Предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство и застрояване на урегулираните имоти и кварталите.

Чл. 28. (Изм. - ДВ, бр. 34 от 2000 г.) (1) По реда на чл. 27 могат да се урегулират:

1. налични неурегулирани поземлени имоти - за образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти по искане на собствениците с нотариална заверка на подписите;

2. маломерни неурегулирани поземлени имоти - за упълномеряването им с части от съседни имоти;

3. съседни неурегулирани поземлени имоти - за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

(2) В случаите по ал. 1, т. 2 и 3 се сключват договори в нотариална форма, които се вписват.

и се създава нов чл.182б, който възприема същия принцип за урегулираните парцели

Чл. 182б. (Нов - ДВ, бр. 34 от 2000 г., в сила от 1.01.2001 г.) (1) В срока по чл.182а, ал.1 реално определени части от дворищнорегулационни парцели не могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност.

(2) Правилото на ал.1 не се прилага в случаите, когато реално определените части и останалите части от дворищнорегулационния парцел отговарят на изискванията за минимални размери, определени с правилника за прилагане на закона, или когато реално определената част отговаря на изискванията за минимални размери, а останалата част (части) се присъединява към съседен парцел.

Срокът по чл.182а, ал.1 ЗТСУ е влизане в сила на ЗКИР

С това изменение на чл.59 ЗТСУ за пръв път се въвежда забрана за извършване на правни сделки и придобиване по давност на реални части от неурегулирани имоти в границите на населените места щом същите не могат да се урегулират самостоятелно с оглед изискванията за минимална

площ и лице и не е налице изключението на ал.2 едната реална част да се присъедини към съседен имот, а другата да може да се урегулира самостоятелно. Тази забрана е свързана с възможността за бъдещо урегулиране на имотите, доколкото с измененията на ЗТСУ в сила от 1.01.2001 г. отпада и непосредственото отчуждително действие на дворищно-регулационния план и и при урегулирането се следват границите на правото на собственост.

С чл.182б, ал.2 ЗТСУ в сила от 1.01.2001 г. се разрешава при посочените условия извършване на правни сделки и придобиване по давност на реални части от дворищнорегулационни парцели

Тази уредба действа до 31.03.2001 г., когато влиза в сила ЗУТ, който отменя ЗТСУ.

ЗКИР - ДВ, бр.34 от 25.04.2000 г., в сила от 01.01.2001 г.

По ЗУТ

Чл. 200. (1) Реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл. 19.

(2) Правилото на ал.1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл. 17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл. 19 или се присъединява към съседен имот.

Чл. 17. (1) Извън случаите по чл. 16 с подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници.

(2) С плана по ал.1, при спазване на правилата и нормативите, определени в този закон, могат да се урегулират:

1. налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти;

2. поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл. 19, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти;

3. съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) За случаите по ал. 2 заинтересуваните собственици подават заявление до общината, а за случаите по ал. 2, т. 2 и 3 - и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Идеалните части на съсобствениците в образуваните съсобствени урегулирани поземлени имоти се определят със самия договор.

(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация по ал. 2, т. 2 и 3 се засягат поземлени имоти - държавна собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.

(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация по ал. 2, т. 2 и 3 се засягат поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) В случаите по ал. 2, т. 2 и 3 може да се разрешава строителство след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.

Ограниченията по чл.200 ЗУТ касаят само урбанизирани територии.

Кои територии са урбанизирани: Урбанизираните територии включват територията на населени места и селищни образувания, определена с общ устройствен план.

§ 5, т.6 ДР ЗУТ "Територия на населено място" е селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.

Закон за административно територияльното устройство на Република България - **Чл. 3. ал. (4) (Предишна ал. 3, изм. - ДВ, бр. 154 от 1998 г.) Селищните образувания са територии извън строителните граници на населените места, устроени за осъществяване на специфични функции, които са определени със строителни граници, но нямат постоянно живеещо население.**

Чл. 22. (1) Територията на селищното образувание се определя от неговите строителни граници. Селищното образувание е разположено на територията на едно или повече населени места и няма самостоятелно землище.

Според практиката на ВАС дали даден обект представлява селищно образувание се преценява въз основа на белезите, посочени в легалното определение на чл.3 ЗАТУРБ. Единния класификатор на административно-територориалните и територориални единици съдържа статистическа информация и няма нито конститутивно действие, нито обвързваща доказателствена сила при преценката дали даден обект представлява територориална единица по смисъла на закона.

Нормата на чл.200, ал.1 ЗУТ възпроизвежда текста на нормата на чл.59, ал.1 ЗТСУ в редакцията от ДВ бр.34/2000 г., като запазва забраната за придобиване чрез правни сделки или по давност на реални части от поземлени имоти в урбанизирани територия, ако същите не отговарят на изискванията за минимални размери по чл.19 ЗУТ или не отговарят на условията едната реална част да се присъедини към съседен поземлен имот, а другата да може да се урегулира самостоятелно. Видно от чл.200, ал.3 ЗУТ /(3) Когато поземлените имоти по ал. 1 и 2 са урегулирани, кметът

на общината одобрява подробен устройствен план преди издаването на нотариалния акт./, отменена ДВ бр.36/2004 г./ в хипотезата на ал.1 на чл.200 ЗУТ е без значение дали поземленият имот е урегулиран или неурегулиран.

Решение № 195 от 30.06.2014 г. по гр.д. № 1279/2013 г., II г.о. - *може ли да бъде предмет на съдебна делба поземлен имот, който е реално определена част от урегулиран поземлен имот в границите на населено място, след като съгласно чл.200, ал.1 ЗУТ реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл.19 ЗУТ* - Съгласно разпоредбите на чл. 200,ал.1 от Закона за устройство на територията реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност само ако са спазени изискванията за минималните размери по чл.19. Според ал.2 на чл.200 ЗУТ правилото на ал.1 не се прилага в случаите, когато частта от поземления имот се присъединява към съседен имот при условията на чл.17, а оставащата част отговаря на изискванията на чл.19 или се присъединява към съседен имот. Текста възпроизвежда разпоредбите на чл.59 ЗТСУ/отм./ в редакцията с изменението по Д.в.бр.34/2000 г. Анализа на тези разпоредби налага извода, че **законодателят придава значението на годен обект на право на собственост на реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания, които отговарят на изискванията за минимални размери по чл.19 и не попадат сред изключенията, предвидени в ал.2 на чл.200 ЗУТ.** Освен това с посочените разпоредби законодателят придава и правно значение на владението осъществено по отношение на реално определени части от поземлени имоти. Настоящият съдебен състав намира, че след като реално определени части от поземлени имоти в границите на населените места и селищните образувания, отговарящи на изискванията за минимални размери по чл.19 ЗУТ и които не попадат сред изключенията на ал.2 на чл.200 ЗУТ могат да се придобиват чрез правни сделки или по давност то тези реално определени части от поземлени имоти могат да са предмет на съдебна делба.

В ЗУТ липсва правна норма, аналогична на чл.182б ЗТСУ в сила от 1.01.2001 г. в хипотеза на присъединяване на реална част от урегулиран поземлен имот към съседен имот.

Нормата на чл.200, ал.2 ЗУТ урежда хипотеза, в която реална част от поземления имот се присъединява към съседен имот, а останалата реална част може да се урегулира самостоятелно според изискванията на чл.19 ЗУТ. С оглед препращането към чл.17 ЗУТ следва, че тази хипотеза е

приложима само при неурегулираните поземлени имоти в урбанизирани територии. Следователно реална част от урегулиран поземлен имот в урбанизирана територия, която не отговаря на изискванията за самостоятелно урегулиране, не може да се присъедини към съседен поземлен имот, дори и остатъка от владения имот да отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ. Аргумент в подкрепа на това тълкуване е и нормата на чл.15, ал.3 ЗУТ, според която границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, заявено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

Следователно с оглед действието във времето на материалноправната норма на чл.59 ЗТСУ-отм. и на чл.200 ЗУТ придобивната давност е изключена като способ за придобиване на вещни права върху реална част от урегулиран с дворищнорегулационен или подробен устройствен план имот: в периода 01.06.1973 г. – 1.01.2001 г. редакцията на нормата на чл.59 ЗТСУ-отм. въвежда пълна забрана за придобиване по давност на реална част от дворищнорегулационен парцел; давност за реална част, която не може да се урегулира самостоятелно, а се присъединява към съседен имот, тече в периода 1.01.2001 г. – 31.01.2001 г. при действието на редакцията на чл.59 ЗТСУ-отм. от ДВ бр.34/2000 г.; влизане в сила ЗУТ на 31.01.2001 г. отпада възможността за придобиване по давност и присъединяване към съседен имот на реална част от урегулиран поземлен имот, която не може да се урегулира самостоятелно, дори и остатъка от владения имот да отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ.

Обобщение по ЗПИНМ, ЗТСУ и ЗУТ:

1.10.1949 г. – 1.06.1973 г. – допустимо е придобиване на реални части от дворищнорегулационен парцел чрез правни сделки или по давност, ако частите отговарят на изискванията за самостоятелно урегулиране – чл.40 ЗПИНМ

– правни сделки или давностно владение върху реални части от дворищнорегулационен парцел, които не могат да се урегулират самостоятелно са основание за придобиване на идеална част от собствеността на парцела – чл.181, ал.3 ЗТСУ

1.06.1973 г. – 1.01.2001 г. – недопустимо е придобиване чрез правни сделки или по давност на реални части от дворищнорегулационен парцел.

от 1.01.2001 г. – допустимо е придобиване чрез правни сделки или по давност на реални части от урегулирани или неурегулирани поземлени имоти в урбанизирани територии, които части могат да се урегулират самостоятелно.

– допустимо придобиване чрез правни сделки или по давност на реална част от неурегулиран поземлен имот в урбанизирани територии, която не може да се урегулира самостоятелно и се

присъединява към съседен неурегулиран поземлен имот, щом остатъка от имота ще може да се урегулира самостоятелно.

– недопустимо е придобиване по давност на реална част от урегулиран поземлен имот в урбанизирани територии, която не може да се урегулира самостоятелно, а се присъединява към съседен урегулиран поземлен имот, дори и остатъка от имота отговаря на изискванията на чл.19 ЗУТ.

– допустимо е придобиване чрез правни сделки или по давност на реална част от урегулиран поземлен имот, ако два или повече поземлени имота са урегулирани при действието на ЗУТ с общ УПИ по съгласие на техните собственици без създаване на съсобственост.

При решаване на въпроса дали владелецът е придобил вещта по давност съдът служебно следва да вземе предвид дали през периода на осъществяваното владение е била налице законова пречка за придобиване на собствеността по давност – **решение № 62 от 29.03.2016 г. по гр.д. № 5628/2015 г., I г.о.**

Тълкувателно дело № 5/2014 г., ОСГК - *Може ли да се придобие по давност право на собственост върху вещ, собственост на жилищностроителна кооперация, при действието на забраната, установена с чл.31, ал.3 от Закона за кооперациите /обн.ДВ, бр.63 от 1991 г., отменен със Закона за кооперациите, обн.ДВ, бр.113 от 28.12.1999 г./.* – При действието на забраната, установена с чл.31, ал.3 ЗК от 1991 г., отменен със ЗК от 1999 г., правото на собственост върху вещ, собственост на ЖСК може да се придобие по давност.

Значение на иск или на сила на пресъдено нещо по такъв иск за срока на придобивната давност:

Прекъсва срока на придобивната давност уважен иск за собственост или делба, включително и за приобретателя на спорното право /чл.226 ГПК/

Решение № 97/27.07.2015 г. по гр.д. № 6353/2014 г., II г.о. - *за приложението на разпоредбата на чл.121,ал.3 ГПК /отм./,сега чл.226,ал.3 ГПК, и конкретно дали при висящ процес по иск с правно основание чл.108 ЗС, тече придобивна давност за третото лице – приобретател на спорния недвижим имот, което лице се позовава на добросъвестно владение по силата на придобивна сделка с ответника, срещу когото е уважен искът за собственост* - С решение №80/07.07.2014г., постановено по гр.д.№6441/2013г., ВКС , II г.о. по реда на чл.290 ГПК е прието, че съгласно чл.121,ал.2, изр.2 ГПК /отм./, респ. чл.226, ал.2, изр.2 ГПК, ако в течение на производството спорното право бъде прехвърлено върху другиго, приобретателят може да замести своя праводател само при

условията на чл.117,ал.1 ГПК /отм./, респ.чл.222 ГПК, т.е. само със съгласието на двете страни и на лицето, което встъпва като страна по делото. Ако такова съгласие не бъде постигнато, делото следва своя ход между първоначалните страни като приобретателят може да встъпи или да бъде привлечен в делото като трето лице, но постановеното решение във всички случаи съставлява пресъдено нещо и спрямо приобретателя. По отношение на приобретателя важат и материалноправните последици от предявяване на иска спрямо неговия прехвърлител, а именно прекъсване на течението на давността докато делото е висящо /чл.115,б „ж" ЗЗД/, т.е. до приключване на процеса с влязло в сила решение по извършване на делбата. С оглед на това, лице на което един от съделителите е дарил целия имот, не би могло да го придобие по давност по време на делбения процес. Приетото по реда на чл.290 ГПК е относимо и към настоящия спор за собственост при който е налице прехвърляне на имота от ответника на трето лице по време на производството по чл.108 ЗС и позоваване впоследствие на придобивна давност от приобретателя като текла по време на процеса. Ако ответникът по ревандикационен иск прехвърли претендираното от него право на собственост, третото лице като негов правоприемник ще бъде обвързано от решението, което установява, че собственик на имота не е ответникът – владелец, а ищецът. С правилото на чл.416 ГПК /отм/, респ.чл.523,ал.1 ГПК законът потвърждава, че СПН се разпростира срещу приобретателя на владението, върху когото преминава и задължението на предходния владелец да предаде владението на вещта, което е било установено със СПН. Правилото на чл.416 ГПК /отм./ е основано на разбирането, че третото лице, което е правоприемник на владението и на свързаното с него задължение да се предаде на правоимащия, е обвързано от СПН, с което е било установено спрямо предишния носител на същото задължение, че то съществува. От тази принципна позиция изхожда и последователната съдебна практика, като приема, че когато настъпи прехвърлянето на спорното право в рамките на висящ исков процес прехвърлящият го по принцип запазва качеството си на страна освен ако не бъде заместен от правоприемника си. В случаите, когато прехвърлителят запазва качеството си на страна, той действа като процесуален субституент, в защита на едно вече чуждо право.Материалното правоприемство в хода на процеса не дерогира последиците на чл.116,б."б" и чл.115, б."ж" ЗЗД вр.чл.84 ЗС. Така, както в хода на висящия процес придобивната давност върху спорния имот спира да тече за страните по делото, така спира да тече и за третото лице, придобило имота в хода на висящия процес.Оттук следва,че така както страните не могат да се позоват на текла по време на процеса придобивна давност, не може да се позове на придобивна давност и третото лице, придобило от тях владението върху спорния имот /вж. определение № 1153/2011г. по гр.д.№459/2011г., ВКС, I г.о./.

Не прекъсва срока на придобивната давност отхвърляне на предявен от владелеца иск и в последващ процес същия може да се позове и на теклия по време на предходния процес срок.

Определение № 545/7.07.2014 г. по ч.гр.д. № 3852/2014 г., III г.о. - *дали съдът може да съобрази факти и обстоятелства настъпили след предявяването на иска на основание чл. 235, ал. 3 ГПК, ако те не са въведени в предмета на спора с исковата молба или чрез изменение на иска, респ. могат ли тези факти да бъдат предмет на отделен иск* - основанието на установителния иск за право на собственост основано на давностно владение са обстоятелствата относно владението, чийто период е определен с начален и краен момент. Придобивната давност е въздигнат от закона в юридически факт, с който се свързва настъпването на правните последици по чл. 79, ал. 1 ЗС. Затова с исковата молба следва да се конкретизира периода, през който е упражнявано владението и е изтекъл срокът на придобивната давност - най-късно към момента на предявяването на иска за собственост. Периодът на давностното владение е основанието на установителния иск за собственост, основан на този придобивен способ и позоваването на нов период, различен от първоначално заявения може да стане само по пътя на изменение на основанието на иска в рамките на предвидения в закона преклузивен срок (чл. 116, ал. 1 ГПК /отм./; чл. 214 ГПК). Продължилото и след предявяването на иска владение, в случай че такова е налице, не би могло да се съобрази по реда на чл. 235, ал. 3 ГПК (чл. 188, ал. 3 ГПК /отм./) като факт настъпил след предявяването на иска от значение за спорното право. Законът има предвид такива факти, които макар и съществували в хода на съдебното производство се съдържат в заявеното от ищеца основание на предявения иск, но не и такива, които сами по себе си обосновават ново основание и затова могат да бъдат релевирани само чрез предявяване на нов иск. В този смисъл решение по гр. дело № 8/72 г. на ОСГК на ВС; решение по гр. дело № 1310/2007г. на Софийски окръжен съд, влязло в сила с определение по гр. дело № 4454/2008 г. на ВКС, първо г. о.; определение по гр. дело № 221/2009г. четвърто г. о. ВКС.

Определение № 103/3.02.2014 г. по ч.гр.д. № 7010/2013 г., III г.о. - *процесуална пречка ли е силата на пресъдено нещо по отношение на възражение за добросъвестна придобивна давнаст, за претенция за недобросъвестна придобивна давност.*

Очертаването на обективните предели на силата на пресъдено нещо е значимо при разглеждане на направен отвод за непререшимост , респ. при служебната преценка от страна на съда дали не е налице процесуална пречка за съществуване правото на иск. При вече разрешен между страните със сила на пресъдено нещо спор за установяване на право на собственост , в рамките на последващо дело между тях за същото право, съдът следва да

прецени дали е налице тъждество по отношение на въведения от ищеца предмет на делото , съответно предмета, за който се отнася силата на пресъдено нещо при конкретните индивидуализиращи признаци и на първо място правопроизводящите юридически факти . Ако в спор за собственост , с влязло в сила решение е било отхвърлено възражение на владеещите ответници за придобиване на имот по давност -като добросъвестни купувачи съгласно 79 ал.2 ЗС, или предвид изтъквано от тях присъединяване владението на праводател по чл.82 ЗС с оглед постигане на придобивен срок , решението има сила за това ,че към момента на завеждане на иска срещу тях владението им не е правопроизводящо - с оглед срока на упражняването му , или с оглед предпоставките за присъединяване владение на частен праводател. Силата на пресъдено нещо по това решение не препятства ответниците по-късно отново да предявят иск за установяване на придобито по давност право на собственост , като включат в основанието му факта на обследваното в предходното дело свое владение , но заедно с допълнителния факт на продължаването му до изтичането на десетгодишната давност по чл. 79 ал.1 ЗС. При така заведен иск не е налице процесуалната пречка по чл. 299 ал.1 ГПК, а въпросът прекъсната ли е била придобивната давност , годна ли ще е тя като придобивно основание , следва да намери разрешение по същество .

Решение № 184/17.11.2015 г. по гр.д. № 239/2015 г., I г.о. - *установителен иск за собственост, основан на друг период на осъществявано давностно владение, който включва част от периода, посочен по предявен по-рано друг иск, по който производството е прекратено поради направен отказ от иска, има ли различен предмет и дължи ли съдът произнасяне по него* - Придобивната давност е първичен способ за придобиване право на собственост, както и други вещни права върху чужд имот чрез фактическото упражняване съдържанието на тези права в определен от закона период от време. Съдържанието на придобивната давност включва фактическо упражняване на съдържанието на вещното право, придобиването на което се иска и изтичането на определен период от време.

Предмет на настоящия иск е установяване на осъществявано владение върху имота в един различен период от време и признаване на правните последици от това. Съвпадането на част от посочения период от време, с периода от време, за който е направено позоваване в друг правен спор между същите страни, не съставлява идентичност на предмета на спора. Спецификата в оригинерното придобивно основание давностно владение е единият от елементите на фактическия състав – осъществяване на фактическа власт върху имота в определен от закона срок. Когато е направено позоваване на период от време, който по продължителност не е достатъчен, за придобиване на вещни права, позоваването на друг период от време, частично съвпадащ с предходния не означава идентичност на

срока. Обратно направено е позоваване на нов период от време, поради което предметът на иска е различен. На установяване подлежи упражняването на фактическа власт върху имота през този нов период от време с намерение да се придобият вещни права върху него.

Определение № 742/18.11.2015 г. по ч.гр.д. № 5372/2015 г., IV г.о. - *допустим ли е искът по чл. 124 ГПК, в който ищците се позовават на изтекла в тяхна полза придобивна давност и присъединено владение от праводателя им при положение, че в предходен заведен срещу тях иск и висящ процес с правно основание чл. 108 ЗС в срока за отговор по чл. 131 ГПК не са се позовали на придобивната давност, тъй като към този момент съответния давностен срок не е бил изтекъл, както и въпроси за допустимостта на иска за собственост, когато за същия имот и между същите страни е налице друго висящо производство или това производство е приключило с влязло в сила решение* - Искът за собственост по чл. 124 ГПК, в който ищецът се позовава на изтекла в негова полза придобивна давност в случай, когато в процес по по-рано заведен срещу него иск с правно основание чл. 108 ЗС за същия недвижим имот и между същите страни той не е релевирал възражения за придобивна давност, е допустим когато се твърди, че изтичането на давностния срок е настъпило след приключването на съдебното дирене във въззивна инстанция. В този смисъл е и даденото разрешение в Тълкувателно решение № 4/2012 г. на ОСГК на ВКС, според което позоваването на придобивна давност е процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зачитани към момента на изтичане на давностния срок.

Решение № 250/21.12.2015 г. по гр.д. № 3897/2015 г., I г.о. - *в случай на разпореждане с предмета на спора в хода на делото и при условие на формирана на основание чл.221 ГПК/отм./, съответно чл.226 ГПК сила на присъдено нещо по отношение на приобретателите, закупили имота от ищец по делото, постановяването на съдебен акт, с което е установено, че продавачите не са били собственици, отразява ли се и по какъв начин на установеното от тях владение.* - В случай на разпореждане с предмета на спора в хода на делото и при условие на формирана на основание чл.221 ГПК/отм./, съответно чл.226 ГПК сила на присъдено нещо по отношение на приобретателите, закупили имота от ищец, чийто иск за признаване правото на собственост върху имота е бил отхвърлен, установеното от купувачите владение е недобросъвестно, ако исковата молба е била вписана. Приобретателите могат да се позоват на придобивна давност от момента на сключване на договора, ако към този момент владението им е било предадено, тъй като предявеният от техните праводатели иск не прекъсва придобивната давност дори да е бил отхвърлен.

Вписването на исковата молба за признаване право на собственост върху недвижим имот има оповестително действие. Лицата, на които ищецът е прехвърлил спорното право в хода на висящия процес, се считат

за уведомени за наличието на правен спор за принадлежността на прехвърленото им вещно право от вписването на исковата молба, поради което не може да им бъде признато качеството „добросъвестни владелци“ по смисъла на чл.70, ал.1 ЗС. Те могат да се позоват на придобивна давност с начален момент на срока по чл.79, ал.1 ЗС от датата на сключване на договора като недобросъвестни владелци.

Предявяването на иск за признаване правото на собственост прекъсва придобивната давност по отношение на ответника и неговите правоприемници /в този смисъл постановените по реда на чл.290 ГПК решение №97/27.07.2015г. по гр.д.№6353/20914г. на Второ ГО на ВКС и решение №80/07.07.2014г. по гр.д.№5441/2013г. на Второ ГО на ВКС/, но не и по отношение на ищеца. Предявилото иска лице не би могло да прекъсне течението на собствената си давност с каквото и да било свое действие или изявление, освен с признание правата на противната страна.

Тълкувателно решение № 8 от 27.11.2013 г. по т.д. № 8/20102 г. на ОСГТК на ВКС

Правен интерес от отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо състояние или има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника. Ищецът трябва да докаже фактите, от които произтича правния му интерес. При липса на правен интерес производството се прекратява.

Прекратяване на делото, поради недоказване на правния интерес на ищеца, обаче, се постановява само ако ответника не докаже фактическото състояние /че е владелец/ или че има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника. Когато ищецът обуславя правния си интерес на твърденията, че притежава вещното право, включително и когато се позовава на изтекла в негова полза придобивна давност /дори и да не разполага с документ за собственост/, в този случай доказването, че спорното право принадлежи на ищеца е въпрос не на процесуална, а на материална легитимация и въпросът за титулярството на правото обуславя произнасянето по съществото на спора, доколкото установяването на собственическите права на ищеца изключва тези на ответника върху същия имот - **Определение № 427/ 12.12.2013 г. по ч.гр.д.№ 3593/13 г. на ВКС, II г.о., Решение № 15 от 19.02.2016 г. по гр.д. № 4705/2015 г., II г.о**. /с това решение е прието и, че съгласно чл.5 ЗОС актът за общинска собственост има качеството на официален свидетелстващ документ, който, без да има правопораждащо действие, констатира собствеността на общината, но само когато удостоверява осъществяването на конкретно придобивно основание, при наличие на което, аналогично на възприетото в Тълкувателно решение № 11/2012 г. от 21.03.2013 г. по т.д. №11 /2012 г. на ОСГК, на акта следва да се признае легитимиращо действие, по силата на която актуваният имот се

счита за общинска собственост до доказване на противното. В заключение, простото възпроизвеждане в акта за общинска собственост на обща законова разпоредба, по силата на която определена категория държавни имоти стават общински по силата на закона, не е в състояние да обуслови извод за установеност на правото на собственост на общината при липса на проведено пълно и главно доказване на фактите, по силата на които имотът е станал държавен в периода преди влизане в сила на въпросната разпоредба /в случая- П..42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС /обн.ДВ, бр.96/99 г./.

Особеност: придобивната давност е способ за придобиване на вещни права, който има действие спрямо всички и легитимира новия собственик за такъв спрямо всички, а не само спрямо определено лице, а именно – досегашния собственик на вещта. Персонифицирането на същия не е елемент от фактическия състав на владението като фактическо състояние. Изключение от това положение е налице, когато уважаването на отрицателен установителен иск е в зависимост от разрешаването на противопоставеното от ответника възражение, че имотът е имал статут на безстопанствен и е станал държавна собственост по силата на чл.6, ал.2 ЗС /ДВ бр.92/1951 г./. В този случай ищецът следва да докаже, че е владял спрямо правен субект, по отношение на който забраната на чл.86 ЗС е неприложима, а ответникът – че се касае за безстопанствен имот. – **решение № 27/15.04.2016 г. по гр.д. № 3554/2015 г., I г.о.**

Решение № 13/12.03.2016 г. по гр.д. № 3637/2015 г., II г.о. - *дали указанията на т.1 от ТР № 8/ 2012 г. от 27.11.2013 г. по т.д.№ 8/ 2012 г. на ОСГТК, според които производството по предявен отрицателен установителен иск подлежи на прекратяване при недоказване от ищеца на фактите, обуславящи правния му интерес, са приложими и в хипотезата, при която този интерес произтича от твърдението на ищеца, че е титуляр на спорното право, т.е. допустимо ли е съдът да не се произнесе с решение по съществото на спора, когато преценката за правния интерес по същество е идентична с тази за материалноправната легитимация на страните.* - Според т.1 от ТР № 8/ 27.11.2013 г. по т.д.№ 8/ 2012 г. на ОСГТК, в производството по предявения отрицателен установителен иск ищецът е длъжен да докаже само фактите, обуславящи правния му интерес да оспорва правото на ответника, при което и доколкото правният интерес е абсолютна положителна процесуална предпоставка за съществуване правото на иск, при недоказване на фактическите твърдения, които го пораждат, производството по отрицателния установителен иск подлежи на прекратяване като недопустимо. Тази постановка обаче е в сила само в случай, че ищецът извежда правния си интерес от твърдения, които не включват притежаване на самото спорно право, което той отрича на ответника. Когато ищецът

поддържа, че е собственик на спорния имот, по силата на диспозитивното начало в гражданския процес той е в състояние сам да определи обема и интензивността на търсената защита, вкл. като се ограничи до отричане със сила на пресъдено нещо на правото на ответника, т.е. предявявайки отрицателен установителен иск. В този случай доказването, че спорното право принадлежи на ищеца, обаче е въпрос не на процесуална, а на материална легитимация- въпросът за титулярството на правото обуславя произнасянето по съществото на спора, доколкото установяването на собственическите права на ищеца изключва тези на ответника върху същия имот /Определение № 427/ 12.12.2013 г. по ч.гр.д.№ 3593/13 г. на ВКС, II г.о., постановено по реда на чл.274, ал.3, т.1 ГПК, както и Решение № 15 от 19.02.2016 г. по гр.д.№ 4705/15 г. на ВКС, II г.о./. Производството по делото ще подлежи на прекратяване поради недоказване фактическите твърдения на ищеца, обуславящи правния му интерес, само в случай, че този интерес се обосновава с претенция ищецът да е титуляр на самостоятелно право, различно от спорното, респ. позовава се на фактическо състояние или на възможност да придобие процесния имот при отричане правата на ответника.

Решение № 32/10.03.2016 г. по гр.д. № 4741/2015 г., II г.о. - *каква е силата на пресъдено нещо на решение с което се отхвърля отрицателен установителен иск, че ответникът не е носител на права в съсобствеността над посочен от ищеца размер, при последващо производство за съдебна делба между същите страни на същото имущество*. - Въпросът е свързан с тезата на касатора Николай Борисов Христов, че влязлото в сила решение, с което е отхвърлен предявения от Таня Рангелова Стоянова против него отрицателен установителен иск, установява със сила на присъдено нещо правата в съсобствеността. В практиката на ВКС по Решение № 530 от 5.07.2010 г. по гр.д. № 1560/2009 г. на I г.о. е прието, че да се отхвърли отрицателен установителен иск е равнозначно на това да се уважи положителен установителен иск относно същото право, предявен от ответниците по отрицателния установителен иск. Това разрешение следва да се приложи и за случаите, когато с отрицателния установителен иск се оспорват не всички претендирани от ответника права, а само част от тях. В този случай отхвърлянето на отрицателен установителен иск за конкретно посочени права формира сила на пресъдено нещо, че именно ответника по този иск е носител на тези права и в последващо производство за съдебна делба между същите страни съдът е длъжен да зачете установеното със сила на пресъдено нещо съществуване на тези права. Обективните предели на силата на пресъдено нещо се разпростира само върху конкретно посочените в диспозитива на съдебното решение права, но не и тези, които са приети в мотивите и които са обусловили извода за неоснователност на отрицателния установителен иск.

Тълкувателно решение № 11 от 31.03.2013 г. по т.д. № 11/2011 г. на ОСГК на ВКС – Нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл.587 ГПК, не се ползва с материална доказателствена сила по чл.179, ал.1 ГПК относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на

собственост, тъй като такава е присъща на официалните свидетелстващи документи за факти. При оспорване на признатото с акта право на собственост тежестта на доказване се носи от оспорващата страна, без да намира приложение редът на чл.193 ГПК.

Решение № 19/25.03.2015 г. по гр.д. № 7783/2013, II г.о., решение № 113 от 31.07.2014 г. по гр.д. № 6740/2013 г., I г.о., решение № 239 от 30.12.2015 г. по гр.д. № 6619/2014 г., I г.о. - нотариалният акт, с който се признава право на собственост върху недвижим имот по реда на чл.587 ГПК, не се ползва с материална доказателствена сила по чл.179, ал.1 ГПК относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост и при оспорване на правния извод на нотариуса не намира приложение редът на чл.193 ГПК. Когато и двете страни в правния спор легитимират с нотариални актове правото си на собственост върху имота /било констативни или такива за правна сделка/, то разпределението на доказателствената тежест при оспорването се извършва по общото правило на чл. 154, ал.1 ГПК като всяка страна следва да докаже своето право, т.е. фактическия състав на съответното удостоверено от нотариуса придобивно основание.

При тези разяснения и с оглед на настоящия случай, при който всяка от страните разполага с нотариален акт за собственост, то всяка страна дължи доказване на фактическия състав на своето придобивно основание.

Тълкуването се отнася за всички случаи, когато и двете страни разполагат с документи за собственост, независимо от тяхната форма – напр. констативен нотариален акт за едната страна и решение на общинска служба земеделие /поземлена комисия/ за възстановяване правото на собственост за другата страна.

Решение № 42/11.05.2016 г. по гр.д. № 4643/2015 г., I г.о. - *Как се разпределя доказателствената тежест, когато едната от страните в правния спор представя констативен нотариален акт за установяване качеството си на собственик на имота, а насрещната страна представя влязло в сила решение за възстановяване на правото на собственост по ЗСПЗЗ, придружено със скица, на което законът признава силата на констативен нотариален акт за собственост върху същия имот (чл. 14, ал. 1, т. 1 или чл. 17, ал. 1 ЗСПЗЗ)* - В тежест на страната, представила констативния нотариален акт, е да докаже предпоставките на придобивния способ (на правното основание), установено с издаването на нотариалния акт. В тежест на насрещната страна е да докаже материалните и процесуалните предпоставки за законосъобразност на конститутивното решение за възстановяване на правото на собственост по ЗСПЗЗ, като се зачита следващата от чл. 17, ал. 2, изр. 1 и 2 ГПК компетентност на гражданския съд при провеждане на инцидентния съдебен контрол на решението на органа на поземлена собственост в качеството му на индивидуален административен акт. В зависимост от спецификата на

спора, следва да бъдат съобразени и указанията по прилагането на чл. 17, ал. 2 ГПК по тези дела, дадени с ТР № 9/ 07.11.2012 г. по тълк. д. № 9/ 2012 г. ОСГК на ВКС

Решение № 19/12.02.2016 г. по гр.д. № 3401/2015 г., II - *за доказателствената сила на констативния нотариален акт, който не е оборен по надлежния ред и за наличието на конкуренция на права с държавата когато имотът не е отчужден в полза на държавата, не е придобит от нея чрез друг способ, нито е съставен акт за държавна собственост -* Съгласно разрешенията в Тълкувателно решение № 11/2012г. на ОСГК когато страната, оспорваща констативния нотариален акт, не разполага с документ за собственост, тя носи тежестта да докаже несъществуването на признатото от нотариуса право. А когато и двете страни в правния спор се легитимират с нотариални актове /респ. с доказателства за осъществяване на конкретно придобивно основание/, то разпределението на доказателствената тежест се извършва по общото правило на чл. 154, ал.1 ГПК като всяка страна следва да докаже своето право правото на собственост, т.е. фактическия състав на съответното придобивно основание.

Развитите в посоченото от въззивния съд Решение № 25 от 27.02.2015г. по гр.д. № 5326/2014г. на I г.о. съображения, че когато едната страна се позовава на придобиване по силата на закона, то другата страна, ползваща се от констативен нотариален акт, следва да установи, че нейното придобивно основание се е осъществило преди влизане в сила на сочения закон, принципно са правилни, но те не са приложими за настоящия случай. Ответникът по иска не се е позовал на правно основание за собственост в полза на държавата, произтичащо от закон и осъществено преди съставянето на констативния нотариален акт на ищеца, а единствено на базата на актовете за общинска собственост, съставени през 2001г. на основание § 42 ПЗР ЗОбС, е изложил разсъждения, че имотът следва да се счита за държавен по силата на чл. 2 от Закона за държавните имоти от 1948г. Затова, за разрешаване на спора, е необходимо ответникът, който не разполага с документ за собственост, удостоверяващ конкретно придобивно основание, да опровергае доказателствената сила на констативния нотариален акт на ищеца.

Тълкувателно решение № 7 от 2.11.2012 г. по т.д. № 7/2012 г. на ОСГК на ВКС е посветено на иска по чл.31, ал.2 ЗС. – Лично ползване по смисъла на чл.31, ал.2 ЗС е всяко поведение на съсобственик, което възпрепятства или ограничава останалите съсобственици да ползват общата вещ, съобразно правата им, без да се събират добиви и граждански плодове.

Практика на ВКС по въпросите:

1) за действието на писмената покана

Решение № 154/10.06.2014 г. по гр.д. №428/2014 г., I г.о. - *необходима ли е допълнителна писмена покана за заплащане на обезщетение по реда на чл.31, ал.2 ЗС при наличие на сключен договор между съсобствениците на една вещ, уреждащ условията за ползването й само от един от съсобствениците* настоящият състав приема следното: При наличие на сключен договор между всички съсобственици на една

вещ, уреждащ условията за ползването й, не е необходима допълнителна писмена покана за заплащане на обезщетение по реда на чл.31, ал.2 ЗС.

Съображенията за това са следните:

Начинът на ползване на съсобствената вещ се определя по общата воля на всички съсобственици. Писмена покана за заплащане на обезщетение по смисъла на чл.31, ал.2 ЗС е необходима когато един от съсобствениците ползва вещта без да е постигнато съгласие за начина на ползване, т.е. когато не е изразена воля за това и единият от съсобствениците е установил самостоятелна фактическа власт без съгласието на останалите. Ако такава воля е изразена и е постигнато съгласие, покана не е необходима-при постигане на съгласие ползващият вещта съсобственик е уведомен, че следва да заплаща обезщетение, както и че останалите съсобственици не желаят да ползват вещта реално и се е съгласил с това без да предлага насреща на останалите съсобственици да ползват имота според правата си.

Решение № 187/6.11.2014 г. по гр.д. № 7187/2013 г., III г.о. - *за необходимостта от писмено искане за обезщетение, като предпоставка за възникване на задължението, при отправено преди възникване на съсобствеността такова към ползващите имота ответници* - Приетото от въззивния съд, че липсва отправено към ответниците след възникване на съсобствеността писмено искане за обезщетение, като решаващ мотив за отхвърляне на иска, противоречи на цитираната при допускане на обжалването практика на ВКС. Там в отговор на въпроса, по който е допуснато обжалването, е прието, че когато едно лице използва чужд имот, то дължи обезщетение на всеки от съсобствениците и без покана. Няма пречка обаче някои от съсобствениците да го поканят да им заплаща обезщетение. Ако след получаване на поканата използващият придобие някаква идеална част от имота, не е необходимо съсобствениците, които вече са го поканили да заплаща обезщетение за имота, да го канят повторно. Само съсобствениците, които не са го канили преди придобиването трябва да го поканят, за да получат обезщетение за времето след това. Достатъчно е поканата на неползващия съсобственик да бъде отправена до един от съпрузите – съсобственици и еднолични ползватели на имота, както е в случая, за да възникне солидарната им отговорност за обезщетението – чл.25, ал.2 СК, отм.

2) от кой момент се дължат лихви

Решение № 121/7.04.2014 г. по гр.д. № 3220/2013 г., ВКС, IV г.о. - *за предпоставките при които следва да бъде уважен иск с правно основание чл.86 ЗЗД при уважен иск по чл.31, ал.2 ЗЗД и по конкретно от кой момент става дължимо акцесорното задължение за лихви за забава, при наличие на изпратена покана за заплащане на основното задължение* - на така поставени въпрос въззивният съд е дал отговор в противоречие с практиката на ВКС, изразена и в постановени по реда на чл.290 ГПК

решения от 22.06.2011г. гр.д.N 1568/ 2010г., IV г.о. на ВКС, от 02.07.2013 го № 1011 / 2013г., IVг.о. на ВКС, решение от 15.11.2010г. по гр.д.№478/2009г. на ВКС, и решение от 21.05.2010г. на ВКС, IV г.о. по гр. дело №4249/2008г.. В същата е прието, че съобразно разпоредбата на чл.31, ал.2 ЗС обезщетението се дължи от момента на получаване на писменото поискване, то представлява едностранно волеизявление, от което следва да е видно, че лишеният от ползване иска да му се заплаща обезщетение и веднъж отправено, писменото искане се разпространява неограничено във времето докато съществува съсобствеността или се прекрати ползването от съсобственика. Приема се, че писменото поискване по чл. 31, ал. 2 ЗС е равнозначно на поканата по чл. 81, ал. 2 ЗЗД и след получаването му съсобственикът изпада в забава, като от този момент той дължи заплащането на обезщетение, като законът не поставя изискване относно съдържанието на поканата, поради което няма основание по пътя на едно разширително тълкуване на нормата да се изискват и други реквизити от поканата освен същата да е писмена и да е достигнала до своя адресат -ползуващия имота съсобственик.

3) освобождаване от отговорност за заплащане на обезщетение

Решение № 104/8.04.2014 г. по гр.д. № 5821/2013 г., ВКС, I г.о. - *1. отправянето на покана за ползване и предоставянето на достъп до съсобствения имот достатъчно условие ли е за освобождаване от отговорност за заплащане на обезщетение от страната на ползващия имота съсобственик на неползващия; 2. какви са възможностите за неползващия съсобственик да реализира правата си спрямо ползващия при невъзможност съсобствената вещ да се ползва едновременно от съсобствениците.* - Когато обективно е невъзможно всеки съсобственик да ползва общата вещ съобразно правата си, тогава пречененето да се ползва веща от част от съсобствениците включва както реалното ползване на целия имот, така и невъзможността той да се ползва от други съсобственици. Формалното изразяване на съгласие другите също да се ползват от имота, при обективна невъзможност от реализирането на техните субективни права, не освобождава ползващия съсобственик от задължението му да заплати обезщетение за ползата, от който останалите са лишени. Противното би било в противоречие с принципа, че никой няма право да се обогатява за сметка на друг без основание, залегнал в чл. 59 ЗЗД, хипотеза на който е уредена в чл. 31, ал. 2 ЗС.

Решение № 95/16.06.2014 г. по гр.д. № 1913/2014, II г.о. - Ползването на една недвижима вещ следва да се третира като елемент от правото на собственост, предполагащ възможността за титуляря на правото на фактическо използване на вещта, без промяна на субстанция и параметри като площ, граници и функционално предназначението, извличане на ползи и добиви. Разбирано в този аспект ползването недвижим имот предполага и може да бъде упражнявано от собственика-

респ. от съсобствениците , ако вещта е обща, само ако е годен за ползване обект на собственост. Ако съществуват технически или други фактически основания , препятстващи възможността да се ползва една вещ според предназначението и за съсобственикът , установил фактическа власт , са налице обективни пречки да не може реално да ползва имота , то обективно установеното обстоятелство , е условие да не се уважи и искането на неползващия имота съсобственик по чл. 31 ал.1 ЗС. Вътрешните отношения между съсобствениците се уреждат в съответствие на принципа на неоснователното обогатяване, неоснователното разместване на блага без правно основание. След като съществуват обективни пречки, препятстващи реалното ползване на вещта в смисъл, уточнен по-горе, то тези пречки касаят всички титуляри на правото на собственост да ползват имота, т.е. и за онзи съсобственик който счита , че е ограничен от ползата поради поведението на друг съсобственик.

Решение №241/10.10.2014 г. по гр.д. № 928/2014 г., I г.о - ***дали поканата - предложение от единия съсобственик, отправена до съсобственикът, който не ползва имота, освобождава първият от тях от отговорността по чл.31, ал.2 ЗС***, становището на съдебната практика е обобщено в ТР № 7/ 2012 г. на ОСГК на ВКС. В тълкувателното решение е дадено разяснения за съдържанието на понятието лично ползване, като се акцентира върху поведението на съсобственика с оглед на това, дали той пречи на другите съсобственици да ползват вещта, а не върху това дали той лично, пряко и непосредствено употребява общата вещ. Преченето е налице когато ползващият съсобственик не е отстъпил частта, полагаща се на другия съсобственик или не му е предоставил възможността да ползват заедно общата вещ. Обезщетение не се дължи ако на съсобственика е дадена възможност да ползва общата вещ, защото в този случай няма лишаване от ползване, а нежелание да се ползва. С оглед на разбирането за лично ползване следва да се приеме, че такова е налице и когато съсобственик отправи покана до другия съсобственик да ползват общо съсобствения имот, но такава възможност обективно не съществува, като за този извод са от значение данните за вида, предназначението и местонахождението на имота, семейното положение на съсобствениците, тяхното местоживеене и всички други обстоятелства по делото, относими към разглеждания въпрос. Меродавни в тази насока са и съображенията, изложени и в ТР № 67/ 25.11.1969 г. по гр.д.№ 67/ 69 г. на ОСГК на ВС. Конкретно по настоящото дело е установено, че се касае за двустаен апартамент в гр.Русе, в който ответникът живее с тричленното си семейство, докато семейството на ищцата живее в гр.Велико Търново. Жилището има един вход, едно санитарно помещение и една кухня, като стаята, която ответникът предлага на ищцата, се нуждае от ремонт. При тези данни жилището реално не би могло да се ползва от двете семейства, поради което следва да се приеме, че поканата, отправена от ответника е

формална и на практика неизпълнима, и затова не го освобождава от отговорността да плаща обезщетение на другия съсобственик.

Решение № 45/19.07.2016 г. по гр.д. № 61/2016 г., II г.о. - *при наличие на алтернативни искания от страна на неползващия съсобственик, изпълнението на едно от тях погасява ли задължението за изпълнение на другото и какво е правното значение на изявлението за готовност за плащане на обезщетение с конкретно предложение , прекъсва ли състоянието на дължимост респ. от кой момент в тези хипотези би било изискуемо задължението по чл. 32 ал.1 ЗС.* - С разясненията на ТР 7/2012 год. на ОСГК на ВКС по приложение на чл. 31 ал.2 ЗС се прие 1./ че ползващият съсобственик почва да пречи , когато друг съсобственик е отправил искане да се служи с вещта, доведено до знанието му и ползващият вещта съсобственик не е отстъпил съответстващата на дела на претендиращия или не му е предоставил възможност да ползва общата вещ , заедно с него; 2./ препятстването от страна на ползващият съсобственик - макар и по силата на правомерно поведение - на възможността друг съсобственик да упражни субективното си материално право да ползва своята част от общата вещ, нарушава забраната на ал.1 – да не се пречи и поражда установеното в чл. 2 на чл. 31 ЗС – право на обезщетение ; 3./задължението за заплащане на обезщетение възниква с получаване на писмено поискване от лишени от възможността да ползва общата вещ съсобственик. Писменото поискване по чл. 31 ал.2 ЗС е едностранно волеизявление за заплащане на обезщетение , което е равнозначно на покана по чл. 81 ал.2 ЗЗД и след получаването му съсобственикът изпада в забава и 4./ правото на обезщетение не възниква когато съсобственикът отказва да приеме предоставената му възможност да ползва общата вещ, съответно на дела му или да ползва общата вещ заедно с другия съсобственик, в този случай е налице нежелание да се ползва общата вещ.

С цитираното ТР на ОСГК на ВКС няма отговор на въпроса дължи ли с обезщетение в хипотезите , когато ползващият общия имот съсобственик вместо да предостави реално ползване на имота направи предложение за заплащане на обезщетение в определен от него размер, което не се приеме от неползващия съсобственик. Без съмнение в тези хипотези не може да се приеме , че се касае до алтернативни искания от страна на неползващия съсобственик, тъй като последният като съсобственик на обща вещ има правото да ползва реално свойствата и според нейното предназначение , а неизпълнението на реално ползване поражда правото на вземане за паричен еквивалент на ползата от която е лишен съсобственика. Ето защо само предоставяне на реалното ползване на общата вещ препятства възникване на задължението за изпълнение на паричното задължение. В случай на изявлението за готовност за плащане на обезщетение вместо предоставяне на реално ползване с конкретно предложение , ясно сочи на несъгласие на ползващия вещта съсобственик да предостави реалното ползване на общата вещ . Ако е налице предложение за обезщетяване на ползата от която е лишен неползващия съсобственик вместо предоставяне на реално ползване на вещта, достигнало по последния , без съмнение е налице основание за съществуването на притезателно право. За да е ликвидно и изискуемо същото следва да е определено и по размер, но без да се прекъсва състоянието на неговата дължимост и без да се променя моментът от който се дължи - а именно отказа да се предостави реалното ползване на общата вещ след получаване на писмената покана.

4) размер на обезщетението

Решение № 335/15.01.2013 г. по гр.д. № 1369/2012 г., ВКС, IV г.о. -

“Намалява ли се отговорността на ползващия имота съсобственик за заплащане на обезщетение по чл.31, ал.2 ЗС в случаите, когато той е допуснал в имота трети лица – негови низходящи, да ползват съвместно с него?”., е налице отговор, даден с решение №347/02.12.2011 г.- по гр.д. №30/2011 г. по описа на Върховния касационен съд, II г.о., съгласно който “В хипотеза, при която две лица са запазили за себе си правото на ползуване върху недвижим имот заедно и поотделно,всяко едно от тях има правото да ползува цялата вещ при зачитане обаче правата и на другия ползувател,като това негово право е противопоставимо на всички трети лица, вкл. и на собственика на имота. Правото на ползуване може да бъде ограничено само от правата на другия ползувател и то само доколкото последният изяви желание да ги упражнява лично или чрез другиго в рамките на правомощията по чл.56,ал.1 ЗС. Всеки един от ползувателите следователно може да претендира заплащане на обезщетение за целия имот от всяко трето лице, което му създава пречки да упражнява правата си, вкл. и от собственика на имота. Ползувателят може да допусне трети лица в имота, но само до размера на правата, които може да противопостави на другия ползувател, т.е. ако правото на ползуване е учредено в полза на две лица заедно и поотделно, всеки един от тях може да противопостави на другия права върху ½ ид.част от имота.”.

Решение № 116/8.10.2015 г. по гр.д. № 2677/2015 г., II г.о. - Въпросът *при предявен иск по чл.31, ал.2 ЗС имат ли ползването на помощни помещения /мазе, таван/ икономическа стойност, която следва да бъде установена самостоятелно и взета предвид при определяне размера на обезщетението*, обусловил допускане на касационно обжалване, е относим към изводите на Софийски градски съд по отношение на ползването на процесния имот за периода 24.04.2009 г. до 4.07.2012 г., който е отчетел, че ответникът не е оспорил твърдението на ищците, а и ползването се установява от страна на ангажираните свидетелски показания в тази насока-Николова, Стойнева, Васев и Лилянов. Прието е, че същите доказателства установяват също, че ответното дружество ползва целия апартамент, а неизползването на прилежащите помощни помещения, с оглед на тяхното предназначение на обслужващи главната вещ, не може да се приеме, че същите е можело да се ползват от страна на ищците и съответстват на квотата им в съсобствеността.

По този въпрос съдът приема следното: В практиката на ВКС - решение № 516/11.01.2011 г. по гр.д. № 1385/2009 г., ВКС, III г.о. – е прието, че нормата на чл.31 ал.2 ЗС се явява частен случай на общата забраната /чл.59 ЗЗД/ едно лице да се облагодетелства за сметка на друго лице, като препятства макар и по силата на едно правомерно от гл.т. на закона поведение възможността да се упражнява едно субективно материално право - правото на съсобственика да ползува своята част от

имота. В Тълкувателно решение № 7/2.11.2012 г. по т.д. № 7/2012 г., ОСГК на ВКС е прието, че понятието „лично ползване” обхваща всяко поведение на съсобственик, което възпрепятства или ограничава останалите съсобственици да ползват общата вещ, съобразно правата им, без да се събират добиви и граждански плодове. Размерът на дължимото в тези случаи обезщетение се определя от закона – пропуснатата полза от неползващия собственик, а за недвижимите имоти това е средният месечен наем за имот със съответното предназначение и състояние, освен ако ищецът не е доказал по-голям размер. Обезщетение се дължи само за използването от страна на съсобственика-ответник на площ, по-голяма от притежаваната от него в съсобствеността. Следователно в случаите, когато съсобственикът-ответник ползва главната вещ, но не и принадлежащите към нея обслужващи помещения /мазе и таван/, обезщетение се дължи само за ползваната вещ, но не и за прилежащите й помощни помещения, спрямо които не е осъществено ползване.

Недопустимо е съдът да се произнася за период, вземането за който не е изискуемо към момента на предявяване на иска /от предявяването на иска до последното съдебно заседание/ - **решение № 99/13.05.2016 г. по гр.д. № 83/2016 г., I г.о.**

5) хипотеза, когато съществуват нормативни изисквания за ползването на вещта

Решение № 187/4.11.2016 г. по гр.д. № 1562/2016 г., I г.о. - *Възниква ли вземането по чл. 31, ал. 2 ЗС, когато съсобственикът осъществява фактическата власт върху вещта, но за ползването на съсобствената вещ съществуват нормативни изисквания, спазването на които е обусловено от съдействието на останалите съсобственици* - когато след писмена покана съсобственикът осъществява фактическа власт върху общата вещ, но ползването й е обусловено от законови изисквания, спазването на които зависи от съдействието на останалите съсобственици и те не го дават, вземането по чл. 31, ал. 2 ЗС възниква, само ако чрез конкретни действия съсобственикът си служи с вещта. За дефиницията на понятието „лично ползване“ значение имат задължителните указания по нормативното тълкуване на чл. 31, ал. 2 ЗС, извършено с ТР № 7/ 02.11.2012 г. по тълк. д. № 7/ 2012 г. ОСГК на ВКС. Мотивите за отговора са следните:

Правото на всеки съсобственик да си служи (да използва) общата вещ съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите собственици също да си служат с нея, отчита ограниченията в абсолютното вещно право (чл. 30, ал. 1 ЗС) и е предвидено в чл. 31, ал. 1 ЗС. Смисълът на закона е, че всеки съсобственик има право да си служи с общата вещ и може да упражнява това си право, но е длъжен да допуска и другите

съсобственици да упражняват правата си. Съсобственикът, който използва сам вещта, започва да пречи на останалите (не зачита техните права), когато има конкретно искане от друг съсобственик (писмена покана) и искането, за което законът предвижда писмена форма за доказване е доведено до знанието на ползващия съсобственик (поканата е едностранно изявление с адресат, което поражда действие при достигането). Съгласно чл. 31, ал. 2 ЗС, когато общата вещ се използва лично само от някои от съсобствениците, от деня на писменото поискване те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени. За възникване на вземането в общия случай е достатъчно, че съсобственикът упражнява лично фактическа власт върху цялата вещ, а при необходимост може да се възползва от нейните полезни свойства. Личното служене с вещта не се разбира в тесен смисъл, като извършване на продължителни или многократни действия с вещта.

Чл. 31, ал. 2 ЗС е частен случай на общата забрана за неоснователно обогатяване. Забраната проявява основен принцип на гражданското обективно право, който законодателят провежда последователно и до край (аргумент от чл. 59 ЗЗД). По правило противоправността в поведението на съсобственика, който продължава да си служи със съсобствената вещ лично след получаване на писмената покана, се изчерпва в акта на незачитане на чуждите (на останалите съсобственици) права. Възможно е обаче личното използване на вещта да осъществява административно нарушение. Например той използва обект, който не е въведен в експлоатация по реда на ЗУТ или използва съсобствено пътнотранспортно средство, което не е регистрирано, спряно е от движение или не е преминало преглед за проверка на техническата му изправност, каквито са изискванията на ЗДвП. Възможно е личното използване на съсобствената вещ да осъществява дори престъпление – например той използва огнестрелно оръжие без издадено по надлежния ред разрешение. Това (допълнително) проявление на противоправността не изключва вземането по чл. 31, ал. 2 ЗС. Възможно е също осъщественото административно нарушение или престъпление да имат за причина поведението на другия съсобственик. Такава причина не изключва вземането по чл. 31, ал. 2 ЗС. При тези хипотези обаче личното служене с вещта следва да се разбира в тесен смисъл като извършване на конкретни действия с общата вещ. Възможността вещта да се използва е изключена или ограничена от действието на закон, специален по отношение на чл. 31, ал. 1 ЗС, но чл. 31, ал. 2 ЗС повелява да бъде изравнено неоснователното разместване на блага, тогава когато то е настъпило.

По същество - Настоящият състав на Върховния касационен съд, като разгледа жалбата според изискванията на чл. 290, ал. 2 ГПК, намира въззивното решение валидно и допустимо. Резултатът от служебната проверка сочи, че при постановяването му са спазени изискванията за

валидност и са налице всички процесуални предпоставки по уважените искове. Решението обаче е неправилно. Съображенията за това са следните:

По тези искове производството продължава да е висящо, а те са приети за съвместно разглеждане при условията на чл. 346 ГПК във втората фаза на съдебната делба. С допуснатото последващото обективно съединяване първостепенният съд е бил длъжен да обезпечи правото на защита, което касаторът има като ответник по тези искове (чл. 56, изр. 1, вр. чл. 117, ал. 1 КРБ, вр. чл. 9, изр. 1 ГПК). Първостепенният съд обаче не предоставя на касатора възможността за писмен отговор по тях, а с решението ги уважава. Поради това са били своевременни (непреклудирани) възраженията, направени за пръв път във въззивната жалба от касатора, че вземанията по чл. 31, ал. 2 ЗС не съществуват. Касаторът ги обоснова с твърденията, че след смъртта на наследодателя държи ключа и малкия талон на автомобила, но това не му предоставя възможността да си служи с него. Първо, защото е паркиран в гаража - обект на другия иск за делба, а в релевантния период касаторът няма ключ от гаража. Второ, защото през същия период лекият автомобил не е преминал задължителния преглед за проверка на техническата му изправност (чл. 147, ал. 1 ЗДвП), а това юридически осуетява възможността общата вещ да се използва. Причината е в съделителя Верка Семерджиева. В нея са т. нар. „голям талон“ и доказателствата за платени данъци на автомобила, като документите са сред онези, които е необходимо да бъдат представени, за да премине задължителен преглед за проверка на техническата изправност (чл. 147, ал. 1 ЗДвП, вр. чл. 28, ал. 1, т. 1 и 5 от Наредба № 32/ 05.08.1999 г. (отм.)).

В обжалваното решение въззивният съд зачита задължителното действие на влязлото в сила решение за допускане на делбата на лекият автомобил (чл. 297 и чл. 298 ГПК). Намира, че на 01.10.2009 г. на касатора е връчена писмена покана, съдържаща искането на ответниците по касация да си служат с автомобила според техните права. Прави извода, че в релевантния период (01.10.2009 – 15.04.2010 г.) само касаторът има възможността да си служи с общата вещ. Въззивният съд определя обезщетенията, които е длъжен да плати на ответниците по касация при размери според заключението на автотехническата експертиза и дяловете на съсобствениците.

Изводът, че в релевантния период касаторът упражнява фактическата власт върху автомобила, а при необходимост е можел да го използва, въззивният съд прави според признанията, че в касатора са единственият ключ и т. нар. „малък талон“. Въззивният съд констатира липсата на спор за това, че лекият автомобил обичайно се паркира в съсобствения гараж в гр. София (обект на другия иск за делба). Позовава се на изявленията на съделителите в открито съдебно заседание от 17.06.2010 г. Добавя, че в това заседание ответниците по касация не са признавали касаторът да няма

ключ от гаража (противоположният довод е във въззивната жалба). Напротив, признание за положителния факт, който изключва осъществяването на отрицателния, има, но то е на касатора. Въззивният съд приема последният да е признал, че има ключ от гаража: съдебно – в обстоятелствената част на исковата молба по предявените делбени искове и извънсъдебно – в констативния протокол от 06.10.2009 г. на нотариус Светлана Клинкова. Приел е, че признатият факт е установим и от показания на свидетеля Димитър Терзиев, а изискванията на чл. 175 ГПК са спазени. При такова обсъждане на доказателствата въззивният съд прави извода, че в релевантния период касаторът е имал възможността да си служи с лекия автомобил. Съгласно чл. 33, ал. 5 от Наредба № I-45/ 24.03.2000 г. за регистриране, отчет, пускане в движение и спиране от движение на моторните превозни средства (МПС) и ремаркета, теглени от тях и реда за предоставяне на данни за регистрираните пътни превозни средства част II от свидетелството за регистрация на МПС (т. нар. „малък талон“ е необходимият и достатъчен документ, който предоставя възможността касаторът да използва автомобила.

Въззивният съд не разглежда другото възражение на касатора, че неспазените изисквания на чл. 147, ал. 1 ЗДвП в релевантния период осуетяват (юридически) възможността лекият автомобил да се използва, а конкретната причина за това е неоказаното съдействие от Верка Семерджиева, в която са част от документите, необходими за преминаване на задължителния преглед за техническа изправност (т. нар. „голям талон“ и доказателствата за платени данъци на автомобила). Осъдителното първоинстанционно решение е потвърдено.

Настоящият състав на Върховния касационен съд приема, че въззивният съд е нарушил задълженията си по чл. 271, ал. 1, изр. 1, вр. чл. 269 in fine ГПК. Двете възражения касаторът прави във въззивната жалба, но те са своевременни. Нарушавайки задължението си по чл. 131 ГПК, първата инстанция е осуетила правото на писмен отговор на касатора по исковете по чл. 31, ал. 2 ЗС, които ответниците по касация предявяват във втората фаза на делбеното производство. Въззивният съд е инстанция по същество. Той е бил длъжен да разгледа и двете правоизключващи задължения; второто – в съответствие с отговора на материалноправния въпрос. Допуснатото процесуално нарушение обаче не е съществено (чл. 281, т. 3, пр. 2 ГПК). Т. нар. „малък талон“ удостоверява с материалната доказателствена сила, следваща от чл. 179 ГПК, че съсобственият лек автомобил е регистриран първоначално на 26.02.2008 г. Следователно е „нов“ по смисъла на чл. 147, ал. 3 ЗДвП и чл. 37, ал. 1 от Наредба № 32/ 05.08.1999 г. за периодичните прегледи за проверка на пътните превозни средства, издадена от министъра на транспорта; отменена, но в сила към релевантия период (01.10.2009 – 15.04.2010 г.). Не е подлежал на преглед за техническа изправност, а използването му от съсобствениците и в частност

от касатора, административният закон не санкционира (ЗДвП). Неоснователно е касационното оплакване, че въззивното решение е неправилно поради съществено процесуално нарушение (чл. 281, ал. 1, т. 2 ГПК).

Основателно е обаче оплакването за необоснованост на решението. Действително касаторът е признал, че при него са единственият ключ и т. нар. „малък талон“ на автомобила, а протоколът от откритото съдебно заседание от 17.06.2010 г. засвидетелства липсата на спор между съделителите, че автомобилът се паркира в съсобствения гараж. И това е обяснимо. Към тази дата, както и през целия релевантен период, лекият автомобил марка Мерцедес, модел С 220 CDI, продължава да е относително нов и с висока пазарна стойност, а по делото са въведени твърдения, че е нямал застраховка „каско“. Касаторът обаче не е признавал (съдебно или извънсъдебно) в релевантния период да е имал ключ от гаража. Предявяването на делбените искове на 06.10.2009 г. е мотивирал, макар и ненужно с оглед изискванията от чл. 127, ал. 1, т. 4 ГПК, с отказа на ответницата по касация Анелия Башева - Терзиева да му предостави ключ от гаража, след като преди това касаторът й е дал своя. Нотариалната покана, с която той е претендирал обезщетение поради това, че е лишен от ползването на гаража, доказва също, че към 16.09.2009 г. е бил проявен спорът, има ли касаторът ключ от гаража. Констативният протокол от 06.10.2009 г. на нотариус Светлана Клинкова, обсъждан от въззивния съд, удостоверява, че спорът е факт към началото на релевантния период (01.10.2009 г.) и съделителите го демонстрират пред нотариуса. Констативният протокол засвидетелства направеното, но неприетото предложение към ответницата по касация Анелия Башева – Терзиева касаторът да осигури ключар за подмяна на бравата на гаража и ключ за всеки съсобственик. Следователно в тежест на ответниците по касация е било да докажат, че в релевантние период той е имал възможността да използва лекия автомобил; в частност, че има ключ от гаража. За това пред първата инстанция са ангажирани гласни доказателства чрез разпит на свидетел. Свидетелят Димитър Терзиев обаче е съпруг на ответницата по касация Анелия Башева -Терзиева, а чл. 172 ГПК повелява неговите показания съдът да обсъди с оглед всички други данни по делото. Терзиев е свидетелствал, че всеки съсобственик е имал ключ от гаража, но показанията не са конкретни по време. Твърденията на касатора са били, че и той е имал ключ от гаража, но към релевантния период това вече не е така. Терзиев е свидетелствал също, че след смъртта на наследодателя само касаторът ползва лекия автомобил и свидетелят го е виждал паркиран на различни места. Добавил е, че касаторът не е преставал да ползва автомобила, но и напоследък го паркиран само извън гаража. Разпитът е извършен в откритото съдебно заседание от 10.05.2012 г. и следва приблизително с три месеца датата на изготвяне на заключението по

допуснатата автотехническа експертиза (12.02.2012 г.). Вещото лице-автоексперт е изготвило заключението след оглед, от който констатира нулево налягане на гумите и дълбок слой натрупан прах върху автомобила. Такова е състоянието на автомобила и по снимките към заключението на съдебно-техническата експертиза, допусната в първоинстанционното производство за поделяемостта и пазарния наем на гаража (другият обект на исковете за делба). Следователно достоверността на показанията на свидетеля е опровергана, доколкото автомобил в такова състояние не се използва от дълго време, а чл. 172 ГПК изключва възможността решението да се базира на показанията. И такова оплакване във въззивната жалба има (първоинстанционното решение също е базирано на свидетелските показания), а според неговата основателност въззивният съд е бил длъжен да приложи неблагоприятните последици на доказателствената тежест спрямо ответниците по касация (чл. 154 ГПК). Той е бил длъжен да приеме, че в релевантния период касаторът няма ключ от гаража, където скъпият и сравнително нов автомобил се паркира, а с това – и възможността да го използва. Основателно е и касационното оплакване, че обжалваното решение е неправилно поради противоречие с чл. 31, ал. 2 ЗС (чл. 281, т. 3, пр. 1 ГПК). Вземанията от неоснователно обогатяване не са възниквали. Касационната инстанция е длъжна да отмени въззивното решение и да отхвърли осъдителните искове, уважени с него (чл. 293, ал. 2 ГПК).

Тълкувателно решение № 5/24.06.2016 г. по т.д. № 5/2014 г. на ОСГК на ВКС, т.4 – Разпоредбата на чл.31, ал.2 ЗС е приложима при съпружеска имуществена общност, когато при фактическа раздяла общият имот се ползва само от единия съпруг.

Тълкувателно решение № 13 от 10.04.2013 г. по т.д. № 13/2012 на ОСГК на ВКС е посветено на съдебната администрация по чл.32, ал.2 ЗС.

1. Допустимо е да се иска разпределение на ползването на съсобствена вещ по реда на чл.32, ал.2 ЗС от съсобственик, притежаващ сам повече от половината от общата вещ.

2. В производството за разпределение на ползването на съсобствен имот по чл.32, ал.2 ЗС съдът е длъжен да разгледа всички направени възражения относно правата на страните в съсобствеността, освен тези, чрез които се упражняват потестативни права.

Решението за разпределение на ползването не се ползва със сила на пресъдено нещо по отношение принадлежността на правото на собственост и по отношение правата в съсобствеността, поради което наличието на решение по чл.32, ал.2 от ЗС не е пречка за предявяване на установителен или осъдителен иск за собственост. Ако е оспорено наличието на съсобственост и е налице висящо друго дело в тази връзка,

включително и административно /щом касае основането за възникване на съсобствеността/ производството по чл.32, ал.2 ЗС се спира на основание чл.224, ал.1, т.4 ГПК – решение № 199/10.03.2009 г. по гр.д. № 6529/2007 г., ВКС, I г.о. Същото се отнася и до хипотезата, когато се оспорва участието на някоя от страните в съсобствеността, респ. размера на дела й от нея.

Практика на ВКС във връзка:

1) с допустимостта на иска по чл.32, ал.2 ЗС при наличие на договор за разпределение на ползването

Решение № 143/6.10.2015 г. по гр.д. № 1325/2015 г., I г.о. - *дали монтирането на лодката по посочения начин представлява промяна във фактическото положение на имота, налагащо ново разпределение на ползването, а също и по въпроса дали договорът за разпределение между страните от 2002 г. има изпълнителна сила* - Съгласно ТР № 13/ 2012 г. на ОСГК на ВКС решенията на мнозинството, а в случая и договорът между съсобствениците от 2002 г., който освен другото няма и нотариална заверка на подписите, нямат изпълнителна сила. Подобни договори обвързват страните относно установения начин на ползване на съсобствения имот докато трае съсобствеността, като също така страните могат да ги изменяват по взаимно съгласие. Ако такова съгласие липсва начина на разпределение на ползването може да се преуреди в едно производство по чл.32,ал.2 ЗС, при условие че е настъпило изменение на фактическите обстоятелства спрямо постигнато предишното съгласие. Според установената съдебна практика- напр. решение № 97 от 10.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 866/2012 г., I г. о., такива обстоятелства могат да са свързани с предназначението и състоянието на съсобствената вещ. **Всякакъв вид ново строителство или преустройство, или създаването на каквито и да е обективни пречки за ползването на определената с договора реалната част на един от съсобствениците би трябвало да се квалифицира като промяна във фактическото положение и да обуслови допустимост на съдебната намеса по реда на чл.32, ал.2 ЗС**.

Защитата срещу действия нарушаващи постигнатото споразумение без оспорване на вещните права следва да се извърши чрез иск по чл.109 ЗС за прекратяване на всяко неоснователно действие, което пречи на съсобственик да упражнява своето право, а при оспорване на вещните права следва да се извърши чрез искове за собственост - **Решение № 171/12.10.2015 г. по гр.д. № 1231/2015 г., I г.о.** по въпроса: *допустим ли е иск с правно основание чл. 32, ал. 2 ЗС, ако съсобствениците са сключили договор за разпределение ползването на имота, искът е предявен след сключване на договора и претенцията за съдебно разпределение се обосновава с извършени от част от съсобствениците действия нарушаващи постигнатото споразумение или защитата срещу такива действия следва да се осъществи чрез искове по чл.чл.108 и 109 ЗС.*

2) разпределение на жилища

Ако съсобственият обект е жилищен се съобразява възможно ли е според вида и броя на помещенията, този имот да задоволява жилищните нужди на съсобствениците, всеки от които да ползва определени самостоятелни помещения и сервизи. Предоставяне на общо ползване на определени помещения е допустимо само при изрично съгласие на съсобствениците, респ. на част от тях. Ако според състоянието на имота е невъзможно същият да бъде ползван едновременно по предназначение от всички съсобственици, то разпределението следва да се осъществи при съобразяване на осъществяваното до момента фактическо ползване и заплащане на парично обезщетение на неползващия съсобственик докато трае така разпределеното ползване или се променят обстоятелствата, при които е постановено. В този смисъл:

Решение № 72/15.07.2015 г. по гр.д. № 553/2015 г., II г.о. - *Допустимо ли е при произнасяне по иск за реално разпределение на съсобствен имот, който не може да се ползва по предназначение от всички съсобственици, съдът да извърши разпределение като съобрази фактическото ползване от част от съсобствениците и присъди на ищеца съответните на правата му граждански плодове от вещта, съответни на ползването от което е лишен.*

В практиката на ВКС е дадено тълкуване с решение № 291 от 29.11.2011 г. по гр.д. № 212/2011 г., II г.о. по въпроса кои обстоятелства трябва да се съобразят при преценка възможно ли е реално разпределение на ползването, като е прието, че когато съсобствения имот е жилищен съдът следва да съобрази възможно ли е според вида и броя на помещенията, този имот да задоволява жилищните нужди на съсобствениците, всеки от които да ползва определени самостоятелни помещения и сервизи; предоставяне на общо ползване на определени помещения е допустимо само при изрично съгласие на съсобствениците, респ. на част от тях и ако според състоянието на имота е невъзможно същият да бъде ползван едновременно по предназначение от всички съсобственици, то разпределението следва да се осъществи при съобразяване на осъществяваното до момента фактическо ползване и заплащане на парично обезщетение на неползващия съсобственик докато трае така разпределеното ползване или се променят обстоятелствата, при които е постановено.

Настоящият съдебен състав възприема посочената практика на ВКС при следните уточнения:

Съсобствената вещ се ползва и управлява по общо съгласие на съсобствениците, по решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вещта /ако не се постигне общо съгласие/ или по решение на съда – чл.32 ЗС. Съдебната администрация по чл.32, ал.2 ЗС замества решението на мнозинството в случаите когато то липсва или е вредно за вещта. Правомощията на съда в това производство се ограничават в

рамките на решенията, които мнозинството може да вземе във връзка с ползването и управлението. Правомощията на съсобствениците във връзка с ползването и управлението на общата вещ по общо съгласие или решение на мнозинството са: да определят как и от кого ще се осъществи непосредственото служене с вещта или как ще се извличат плодовете от нея, естествени или граждански, с оглед предназначението на вещта и желанието на съсобствениците. Ползването може да бъде разпределено за непосредствено служене с вещта от всички или някои съсобственици, за стопанисването й от всички или някои от тях с оглед получаването на естествени плодове или за получаване на граждански плодове от вещта чрез сключване на облигационни договори. Ако вида и предназначението на вещта не позволяват непосредствено ползване на реални части от нея от всеки от съсобствениците, мнозинството може да определи кой от съсобствениците, поискали лично да ползват съсобствената вещ, да я ползва, както и при желание на неползващ съсобственик – каква сума да му се заплаща за личното ползване, което не може да осъществява, т.е. гражданския плод, който да получава от неговото право на собственост. В практиката на ВКС по решение № 154/10.06.2014 г. по гр.д. № 428/2014 г. на I г.о. е прието, че когато съсобствениците са изразили воля единия от тях да ползва общата вещ, ползващият вещта съсобственик е уведомен, че следва да заплаща обезщетение /т.е. гражданските плодове за правата на останалите съсобственици/, както и че останалите съсобственици не желаят да ползват имота реално и се е съгласил с това, поради което покана по чл.31, ал.2 ЗС не е необходима. Разрешението касае именно случай, при който е взето решение по ползване и управление на общата вещ, като единия съсобственик получава личното служене с вещта, а останалите – гражданските плодове от вещта съобразно правата си при изразена воля за това, а след като е допустимо съсобствениците или мнозинството да вземат решение един или някои от тях да осъществяват непосредственото служене с вещта, а останалите по тяхно желание да получават гражданските плодове за правата си от ползващите съсобственици, допустимо е и в производство по чл.32, ал.2 ЗС съдът след като прецени, че видът и предназначението на вещта не позволява всички съсобственици да ползват лично реална част от нея, да разпредели ползването като се съобрази със съществуващото фактическо положение и присъди гражданските плодове на съсобствениците, които не могат да получат реално ползване, щом същите са изразили воля за това.

Какви са правомощията на въззивния съд, ако искането разпределението да бъде извършено като на ищеца се заплащат съответните на правата му граждански плодове е направено за пръв път във въззивната жалба.

Производствата по спорна съдебна администрация на граждански правоотношения не са уредени в ГПК, поради което, доколкото в други

закони няма особени процесуални норми за тях и доколкото самата специфика на съответното производство не налага друго, по отношение на тези производства се прилагат процесуалните правила на общия исков процес, а характерът и целта на производството по чл.32, ал.2 ЗС не налагат отклонение от процесуалните правила на общия исков процес. Този мотив е в основата на тълкуването по т.2 на Тълкувателно решение № 13/10.04.2013 г. по т.д. № 13/2012 г. на ОСГК на ВКС. След като в съдебното производство по чл.32, ал.2 ЗС се прилагат правилата на общия исков процес, то всички искания, доводи и възражения на страните следва да бъдат направени в исковата молба и отговора на исковата молба, съответно в сроковете по чл.143 и чл.144 ГПК. Нови обстоятелства пред въззивния съд може да се твърдят само при условията на чл.266 ГПК. Искането при липса на възможност за разпределение на ползването чрез предоставяне на реален дял от общата вещ на всеки от съсобствениците, разпределението да бъде извършено като неползващия съсобственик получи гражданските плодове, съответни на правата му е свързано с необходимост от събиране на доказателства за размера на наемното възнаграждение, на което съответстват, поради което е недопустимо да бъде направено за пръв път във въззивното производство, освен в случаите, когато не е необходимо събиране на нови доказателства.

Според това тълкуване е допустимо, ако е невъзможно предоставяне на реално ползване и ищецът е заявил съгласие да получава паричен еквивалент /за което съдът следва да даде възможност всяка от страните да изрази становището си/, съдът вместо да отхвърли иска по чл.32, ал.2 ЗС да разпредели ползването като предостави имота на лицето, което го ползва фактически и да го осъди да заплаща определена сума на ищеца от момента на влизане в сила на решението докато трае така разпределеното ползване или се променят обстоятелствата, при които е постановено.

Съществува и становище, че ако е невъзможно предоставяне на реално ползване, искът по чл.32, ал.2 ЗС се отхвърля, а отношенията между собствениците следва да се уредят по друг ред – чл.30, ал.1 ЗС, чл.31, ал.2 ЗС, чл.34 ЗС – **решение № 185/3.08.2012 г. по гр.д. № 1380/2010 г. Във всеки случай обезщетяване на съсобственика вместо реално ползване на част от съсобствения имот се допуска само при липса на възможност за определяне начина на реално ползване за всеки от съсобствениците, а не принудително, без съгласието на желаещия определяне на този начин.**

Служебно се присъжда парично обезщетение в случаите, когато определените за ползване реални части не отговарят напълно на

притежаваните дялове от имота - **Решение № 139/16.11.2015 г. по гр.д. № 27.15/2015 г., II г.о. -** Разпределението на ползването на съсобствената вещ по принцип следва да се извърши като всеки съсобственик получи за ползване реална част, съответстваща на квотата му в съсобствеността. Когато обектът на съсобственост не позволява такова разпределение, то няма пречка определените за ползване части да не отговарят напълно на притежаваните дялове от имота. В този смисъл е практиката в посоченото в определението за допускане на касационно обжалване Решение № 41 от 20.06.2011г. по гр.д. № 415/2010г. на I г.о., която настоящият състав споделя. Когато на един съсобственик бъде определена за ползване площ, по-голяма от неговия дял в съсобствеността, а на друг съсобственик - по-малка площ, то ползващият по-голяма площ дължи парично обезщетение, съответстващо на гражданските плодове за частта, надвишаваща неговия дял в съсобствеността. За да не бъде разрешаването на един спор източник на бъдещ такъв, то изравняването на несъответствието между правата в съсобствеността и определените за ползване дялове, следва да се извърши в същото производство. В такава хипотеза следва да се приеме, че искането за реално ползване обхваща и искането за парично компенсиране при предоставяне за ползване на част от имота, неотговаряща на правата в съсобствеността. Затова, в рамките на производството по чл.32, ал.2 ЗС съдът следва да определи и дължимото парично обезщетение, равняващо се на гражданските плодове за частта от имота, която съсобственикът не може да ползва съразмерно на дела си

3) допустимостта в хода на делото мнозинството да вземе решение за разпределение на ползването.

Ако в хода на делото пред първоинстанционния или въззивният съд мнозинството от съсобствениците, определено от дяловото им участие в съсобствеността, вземе решение за разпределение на ползването на съсобствената вещ, то се касае за новонастъпило обстоятелство, което съдът следва да отчете при условията на чл.147, ал.2 и чл.235, ал.3 ГПК. В този случай в рамките на съдебната администрация, която осъществява, съдът следва да прецени дали е налице надлежно взето решение, дали то е в рамките на компетентността на мнозинството, дали не е вредно за общата вещ и с оглед на изводите си да постанови решението си, като се съобрази или не с волята на мнозинството – **решение № 71/19.04.2011 г. по гр.д.№ 727/2010 г., ВКС, II г.о**.

4) присъждането на разноски

Разноски: в производство по разпределение ползването на съсобствен имот страните трябва да понесат такава част от разноските, включващи заплатени такси и възнаграждения за назначени от съда технически експертизи, съответстващи на размера на дела им в

съсобствеността, а относно заплатените от страните възнаграждения за адвокат, разноските следва да останат за всяка страна в обема в който са направени. Това разрешение следва от характера на производството по чл.32, ал.2 ЗС, представляващо спорна съдебна администрация, приложима когато съсобствениците не могат да постигнат съгласие по управлението на общата вещ или взетото решение е вредно за вещта. Съдебното решение ползва и двете страни и затова в първоинстанционното производство същите понасят разноските за адвокатско възнаграждение така, както са направени, а разноските за такси и експертни възнаграждения се разпределят според правата в съсобствеността. При обжалване отговорността за разноски се разпределя по общите правила и се понася от страната чиято жалба е отхвърлена или срещу която жалбата е уважена, освен когато ответната по жалбата страна не е дала повод за обжалването и признае основателността му, в който случай и при обжалването разноските се разпределят както в първоинстанционното производство – **решение № 275/30.10.2012 г. по гр.д. № 444/2012 г., ВКС, II г.о.**

Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. по т.д. № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС – посветено е на проблемите на кадастралното заснемане на имотите и значението му за допустимостта и основателността на исковете за защита правото на собственост.

Ще се спрем на тълкуването по т.4. – Иск за собственост на реална част от поземлен имот, когато тази част неправилно е заснета в кадастралния план или в кадастралната карта като част от съседен имот или изобщо не е заснета като самостоятелен имот, е допустим, дори да не е проведена административната процедура по чл.53, ал.1, т.1 ЗКИР /първоначална редакция/ за поправяне на непълноти и грешки в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри, или иск по чл.53, ал.2, изр.2 ЗКИР /първоначална редакция/, нов чл.54, ал.2 ЗКИР. В производството по иска за собственост съдът изследва наличието на непълнота или грешка в одобрената кадастрална карта.

Изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри:

Съгласно чл.51, ал.1 ЗКИР изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри се извършва в две хипотези:

– при изменения в данните за обектите на кадастъра, настъпили след влизане в сила на кадастралната карта и кадастралните регистри.

– при непълноти или грешки.

Изменението на кадастралната карта и кадастралните регистри се одобрява със заповед на началника на службата по ГКК само в случаите на отстраняване на непълнота или грешка – чл.54, ал.4 ЗКИР, освен ако се касае до изпълнение на влязло в сила решение /чл.53а, т.1 ЗКИР/..

Легални определения:

Явна фактическа грешка – несъответствието в границите на поземлените имоти между урбанизирана и неурбанизирана територия, получено при обединяване на данните по чл.41, ал.1 ЗКИР /по планове и регистри/, както и несъответствие в границите на съществуващите на местността (терена) трайни топографски обекти с естествен или изкуствен произход в неурбанизирана територия, определени чрез геодезически измервания и границите им от планове и карти, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ - §1, т.9 ДР ЗКИР

Непълноти или грешки – несъответствия в данните за недвижимите имоти в кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти в урбанизирана територия спрямо действителното им състояние - § 1, т.16 ДР ЗКИР.

Според буквалния прочит на измененията от ДВ бр.57/2016 г. в тези легални определения непълнота или грешка може да съществува само относно имоти в урбанизирана територия; явна фактическа грешка за имоти в урбанизирана територия е несъответствие в границите при урегулирането им, а в неурбанизирана територия – несъответствие в границите на трайни топографски обекти.

Тези изменения поставят въпроса с правната квалификация при предявен иск, касаещ спор за собственост във връзка с пространствения обхват /граници/ на правото на собственост – дали квалификацията по чл.54, ал.2 ЗКИР е само за имоти в урбанизирана територия и каква ще е квалификацията при спор относно имоти в неурбанизирана територия /чл.124, ал.1 ГПК, чл.108 ЗС, евентуално чл.109а ЗС/. Преди тези изменения се приемаше, че след приемане картата на възстановената собственост спорът между собствениците на реституирани по ЗСПЗЗ в стари реални граници съседни имоти къде е границата между имотите към момента на образуване на ТКЗС, следва да се реши по реда на чл.53, ал.2 ЗКИР /сега чл.54, ал.2 ЗКИР/ - **решение № 526/11.06.2010 г. по гр.д. № 1032/2009 г., I г.о.**

Значение на влязлата в сила кадастрална карта с оглед дейността на съда:

В мотивите е изяснено правното действие на кадастралната карта и кадастралните регистри – декларативно, без влияние върху вещноправния статут на имотите.

Проблема с индивидуализацията на недвижимите имоти в исковата молба и в съдебното решение и вписването на исковите молби.

Решение № 727 от 28.10.2010 г. по гр.д. № 1889/2009 г., ВКС, I г.о., допуснато по въпроса за редовността на исковата молба, когато индивидуализирането на имота, предмет на иска, не е направено по актуалното кадастрално заснемане и действащия регулационен план, с което е обоснован извод за неоснователност на иска - След като имотът е бил индивидуализиран с регулационния му статут по предходните регулации, а в хода на съдебното дирене и по действащия план, то той е достатъчно индивидуализиран, поради което исковата молба е била редовна и това не е процесуална пречка за постановяване решение по съществото на спора. Посочването на имота с актуалния му регулационен статут в решението, не би било еднозначно с произнасяне по не предявен иск.

Определение № 464/26.11.2010 г. ч.гр.д. № 455 по описа за 2010 г., II г.о. - съгласно чл.2, ал.1 ЗКИР кадастъра е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България, набирани, представяни, поддържани в актуално състояние и съхранявани по установен от закона ред, а съгласно чл.27, ал.1 ЗКИР основните кадастрални данни са: идентификатор; граници, определени с геодезическите координати на определящите ги точки; площ; трайно предназначение; начин на трайно ползване; адрес за поземлените имоти; идентификатор, очертание на сградата, определено с геодезическите координати на определящите го точки, застроена площ, брой етажи, предназначение, адрес за сградите и съответно идентификатор, местонахождение, етаж и предназначение за самостоятелни обекти в сграда. **От посоченото легално определение на кадастъра и от вида на кадастралните данни следва, че кадастралната карта има информативно значение и от тази гледна точка факта дали и как даден имот е отразен в кадастралната карта, няма пряко действие върху действително притежаваните вещни права. От изложеното следва, че индивидуализацията на недвижим имот в делбеното производство съобразно кадастралните данни не е част от изискванията за редовност на исковата молба**. Данните могат да бъдат събрани в хода на процеса, както чрез представяне на скица, установяваща как имота е заснет и нанесен в кадастралната карта, така и чрез други доказателствени средства – например съдебна експертиза, а могат да бъдат изискани и служебно от съда с оглед задължението на съда да отрази в решението си индивидуализацията на имота както по документи за собственост, така и по кадастрална карта. Дори имотът да не е заснет в кадастралната карта, то с оглед на нейното информативно значение това не може да се отрази върху притежанието на вещни права и в делбеното произвоство съдът дължи произнасяне налице ли е съпритежание на правото на собственост в границите, установени от документите, удостоверяващи придобивното основание.

Определение № 531/29.11.2010 г. по ч.гр.д. № 402/2010 г., ВКС, I г.о. – ако кадастралната карта е непълна, за вписването са достатъчни белезите по чл.6, ал.1, б.”в” ПВ /тълкуването е по отказ да се впише възбрана, допусната от съда като обезпечение, но може да бъде възприето и при задължение за вписване на искова молба относно имот, който не е нанесен или е нанесен погрешно в кадастралната карта/.

Решение № 173 от 7.04.2010 г. по гр.д. № 527/2009, II г.о. - С определение № 659 от 27.07.2009 г. постановено по делото е допуснато касационно обжалване на решението на въззивния съд на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК с оглед въпроса *административният акт за одобряване на кадастралния план, отразява ли се на правото на собственост на заснетите с този план имоти и има ли правно значение при предявения спор за собственост, по който всяка от страните твърди, че й е възстановено правото на собственост върху различен земеделски имот в старите му реални граници* - Правното значение на административния акт за одобряване на кадастрален план, както и на самия кадастрален план, се определя съобразно действалата към момента на влизането им в сила нормативна уредба. До приемането на Закона за кадастъра и имотния регистър, в сила от 1.01.2001 г., кадастралните планове се изработват за достоверно и точно установяване и документиране на геометрични и физически характеристики на недвижимите имоти и имат само информационно значение при издаване на скици и удостоверения за недвижимите имоти, изработване на устройствени планове, проучване и проектиране на строителни и благоустройствени обекти, създаване на планове на подземните проводи и съоръжения и други тематични планове, дейности по опазване и възпроизводство на околната среда и решаване на други технико-стопански задачи, като данните за собствеността се записват в регистъра на имотите /разписен списък/, който е неразделна част от кадастралния план /чл.2 и чл.3 от Наредба № 7 от 10.10.1995 г. за изработване и поддържане на кадастрални планове в мащаби 1:1000 и 1:500, издадена на основание чл.17, ал.1 от Закона за единния кадастър на Република България и чл.29 от Правилника за приложението му/. Тази нормативна уредба не предвижда специално производство за отстраняване на непълноти или грешки в кадастрален план. След влизане в сила на Закона за кадастъра и имотния регистър се изработват кадастрални карти и кадастрален регистър, които съгласно чл.2 от закона имат чисто информативно значение, но грешките в който, когато са свързани със спор за материално право, се отстраняват по реда на чл.53, ал.2 след решаването на спора по съдебен ред. Следователно отразяването на даден имот в кадастралния план или в кадастралната карта нямат пряко действие върху действително притежаваните вещни права и не съставляват пречка за тяхната защита по съдебен ред.

Решение № 672 от 7.03.2011 г. по гр.д. № 1584/2009 г., ВКС, I г.о. - по въпроса **за индивидуализацията на един недвижим имот, когато собствеността му е предмет на спор между страните -** индивидуализацията на недвижимите имоти става по тяхното местонахождение, граници, регулационен статут, площ, както и всички други данни и доказателствата за тях, които могат да послужат за установяване на това обстоятелство. За да се установи идентичност между два имота, съществували към различни периоди от време с различна индивидуализация е достатъчно те да съвпадат по местонахождение и граници, като последната характеристика се свързва с пространствените предели на правото на собственост върху определена част от земната повърхност, достигащи до там, откъдето започват имотите на неговите съседи и на тяхното право на собственост. Ако в различни периоди от време съседите/ или техните наследници/ съвпадат, може да се направи извод, че и заключеният между тях имот не е променен. Площта на имота и сигнатурата по плана, ако има такава, не са присъщи белези, тъй като зависят от начина на измерване или могат да се променят при изменение на плана. За индивидуализацията на имотите и установяване идентичността между два имота е допустимо да се използват експертни знания чрез назначаване на вещи лица, включително и за проследяването на съседите на имотите и тяхната съпоставка според отразеното по различните планове, разписни листове и документи за собственост и всичката налична документация. Относно наименованието на местността са допустими и свидетелски показания, тъй като то няма официален характер, а и самите й граници не са точно определени и затова е възможно да са настъпили промени през годините, или ако местностите са съседни е възможно да преливат една в друга или да са наричани с едно общо наименование. Относно това, че не площта, а границите са индивидуализиращ белег, е и постоянната съдебна практика, изразена и в решения, постановени по реда на чл.290 ГПК, които са задължителни за съдилищата- напр. решение № 253 от 18.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1114/2009 г., II г. о., ГК.

Решение № 99/26.06.2014 г. по гр.д. № 4583/2013 г., I г.о. - *дали когато имоти, които принадлежат на различни лица, са заснети като един в кадастралната карта, възниква ли съсобственост между техните собственици и какъв е способът, чрез който те могат да защитят правата си.* По този въпрос настоящият състав приема, следното:

Кадастралната карта няма правопораждащо, правопроменящо и правопрекратяващо действие по отношение на правото на собственост. Нейната цел и функция е да отрази пълно и точно актуалното състояние на поземлените имоти - местоположение, граници, размери, предназначение. Основно изискване на ЗКИР е отразените в кадастралната карта граници на поземлените имоти да съответстват на обема на правото на собственост. Когато в кадастралната карта не е отразена кадастралната граница между

два съседни имота, а същите са заснети като един имот, правото на собственост върху тях не се трансформира в съсобственост върху заснетия имот. Касае се за непълнота в кадастралната карта, която не влияе върху действително притежаваните от собствениците вещни права. Когато между собствениците на съседните имоти няма спор за собственост или за точното местоположение на границата, отстраняването на непълнотата или грешката се извършва по административен ред. Местоположението на границите, за които има спор, се установява по исков ред.

Когато при изработване на кадастралната карта границите на имота са били установени въз основа на последния одобрен кадастрален план, но междувременно след одобряването му са се осъществили такива юридически факти, в резултат на които границите са се променили – по взаимно съгласие на собствениците, правни сделки, придобивна давност, делба, регулация, и тези изменения не са отразени в кадастралния план, а поради това- и в кадастралната карта, заинтересованият собственик има правен интерес от предявяване на положителен установителен иск за собственост по чл. 124, ал.1 ГПК, тъй като ако този иск бъде уважен, влязлото в сила решение ще бъде основание за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. Такъв е и настоящия случай, при който имотът на ищците не е бил нанесен като самостоятелна кадастрална единица в кадастралния план от 1979 г., въз основа на който е изработена кадастралната карта, поради което не е бил отразен в нея. Поради това касационният довод за недопустимост на въззивното решение като постановено по недопустим иск е неоснователен.

Решение № 68/14.07.2015 г. по гр.д. № 7224/2015 г., II г.о. - *може ли да се прави съпоставка на идентичност между два имота без да са събрани данни от кадастрална карта и кадастрални регистри.* - Съгласно легалното определение в чл.2, ал.1 ЗКИР кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти. Гаражът, ограден с огржадащи стени и със самостоятелно функционално предназначение, съставлява самостоятелен обект в сграда и като такъв е обект и на кадастъра /чл.23, т.3 ЗКИР/. Във всички случай при спор за собственост, съдът следва да съобрази и отрази в решението си и индивидуализацията на спорния имот по кадастрална карта, щом същия е заснет в нея и според трайната практика на ВКС посочването на тази индивидуализация в хода на процеса не съставлява изменение на иска, нито служебното й съобразяване от съда съставлява произнасяне по непредявен иск. След като при влязла в сила кадастрална карта и регистри индивидуализацията на спорен недвижим имот по данните от кадастъра /когато имотът е заснет в него/ е изискване за редовност на исковата молба, съответно и за вписването й /чл.6, ал.3 ПВ/, както и с оглед задължението на съда да съобрази индивидуализацията на влязла в сила в хода на процеса кадастрална карта и кадастрални регистри,

то и при спор за идентичност на недвижими имоти, следва да бъдат събрани и съобразени данни от кадастралната карта и кадастралните регистри, въз основа на които данни в съвкупност с останалите доказателства да се формира извода по спора налице ли е идентичност на имотите, описани в актовете, легитимиращи правата на всяка от страните или на някои от тях и съществуващият в действителност недвижим имот-обект на кадастъра.

Определение № 494 от 9.11.2015 г. по ч.гр.д. № 4788/2015 г., I г.о. - *може ли съдът да прекрати производството по делото при неотстраняване недостатъците на исковата молба, ако това се дължи на бездействие на административния орган да издаде необходимите документи – данъчна оценка и скица* -

Когато ищецът предяви вещен иск, но не представи данъчна оценка на спорния имот и не внесе държавна такса, исковата молба е нередовна. Съдът е длъжен да даде указания за отстраняване на тези недостатъци. Освен това исковата молба следва да се впише, в противен случай тя подлежи на връщане.

Ако ищецът не може да отстрани изброените недостатъци поради това, че му бъде отказано издаването на данъчна оценка, както и скица, ако тя е необходима за вписването, съдът няма правомощието да върне исковата молба и да прекрати производството по нея, преди да съдейства на ищеца за привеждането и в съответствие с изискванията на процесуалния закон.

Липсата на данъчна оценка, а оттук – невъзможността да се определи цената на иска и да се внесе държавна такса по него, следва да се отстрани по реда на чл.70, ал.3 ГПК, като съдът определи приблизителна цена, а впоследствие, при необходимост, изиска внасяне на допълнителна държавна такса или върне надвзетата такса. Когато общината не може да издаде данъчна оценка на имота, тъй като той не е нанесен в действащия план или кадастрална карта, или по други съображения - например защото по предвижданията на плана той представлява улица или терен за озеленяване, съдът може да прибегне до информация от общината как се формира данъчната оценка за съседен частен имот и на тази база да определи данъчната оценка на процесния имот.

Липсата на скица, когато тя е необходима за вписване на исковата молба съгласно чл.6, ал.3 от Правилника за вписванията, също може да бъде преодоляна с помощта на съда, за да се избегне отказ на съдията по вписванията. Страната може да получи съдебно удостоверение, по силата на което да се снабди с такава скица, която отразява засегнатия от спора имот и въз основа на нея да се извърши вписването.

Решение № 196/11.11.2015 г. по гр.д. № 2495/2015 г., I г.о. - *по група процесуалноправни въпроси, засягащи проблеми, свързани с индивидуализиращите недвижимите имоти признаци и с доказването на идентичност между два имота* - В определението по допускане на

касационно обжалване е прието, че в решения на ВКС, постановени по реда на чл. 290 ГПК - решение № 672 от 07.03.2011 г. по гр.д. № 1584 /2009 г. на I г.о. и решение № 842 от 02.12.2010 г. по гр.д. № 2006 /2009 г., на I г.о. се приема, че индивидуализацията на недвижимите имоти става по тяхното местонахождение, площ, граници, регулационен статут и по всички други данни за тях, а за да се установи идентичност между два имота е достатъчно те да съвпадат по местонахождение и граници, както и че е прието, че за установяване идентичност между два имота е допустимо да се използват експертни знания, включително и за проследяване на съседите на имотите, вписвания в разписни листове към регулационни планове и в други документи касаещи имотите, свидетелски показания. В определението по допускане на касационно обжалване е прието също, че в обжалваното въззивно решение, в противоречие с приетото в цитираните решения, е направен извод за липса на идентичност между спорния имот и този на общата наследодателка на страните, въпреки посочени в определението събрани доказателства и признания на насрещна страна, установяващи площ, местонахождение и граници на имота (установена е необоснованост на фактическите изводи на въззивния съд) - С оглед дадения отговор на правния въпрос следва да се приеме, че при извод за частична идентичност на наследствения имот с процесния, съдът е следвало служебно да постави допълнителна задача на вещото лице след допълнителни проучвания и изследване на събраните по делото доказателства и съпоставка на кадастралните и регулационни планове на с. Топола, да даде заключение за местоположението на наследствения имот, определено чрез неговите граници, изчертани на комбинирана скица върху извадка от действащия кадастрален и регулационен план и каква част от него попада в процесния имот по актуалния му териториалноустройствен статут, за който ответникът Огнян Бонев се е снабдил с констативен нотариален акт за собственост.

След приемането на допълнителното заключение въззивният съд е следвало да извърши съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, като вземе предвид и безспорното между страните обстоятелство, че наследствения имот е част от процесния имот, за който ответникът се е снабдил с нотариален акт за собственост по обстоятелствена проверка и едва след това да постанови решението си.

Определение № 516/1.07.2014 г. по гр.д. № 3668/2014 г., III г.о. – отказ за вписване на искова молба по чл.53, ал.2 ЗКИР, поради непредставяне на скица-копие от кадастрална карта - *Компетентен ли е съдията по вписванията да извършва проверка дали заявената за вписване искова молба отговаря на изискванията на закона съгласно чл.32а от ПВ след като нейното вписване е разпоредено от съда?*- Противоречието между постановения въззивен акт и решение № 7 от 25.04.2013г.по т.д.№ 7/12г.на ОСГТК на ВКС е относно правомощието на съдията по

вписванията, в настоящата хипотеза когато съдът е проверил редовността на исковата молба и е разпоредил вписването. В този случай съдията по вписванията е длъжен да извърши вписването без да подлага на контрол неговата преценка. Като не се е съобразил с посоченото в т.6 от т.д.№ 7/12г. въззивният съд е постановил неправилен акт, който следва да бъде отменен, а преписката върната на съдията по вписванията за вписване на исковата молба.

Решение № 201/8.11.2016 г. по гр.д. № 2212/2016 г., I г.о. - По първия процесуалноправен въпрос - *дали при иск за защита на реална част от поземлен имот ищецът следва да я индивидуализира чрез посочване на границите и*, настоящият състав намира, че както е прието в решение № 75 от 16.07.2015 г. по гр.д. № 6599 /2014 г. по описа на ВКС, I г.о., постановено в производство по чл.290 ГПК, се дължи индивидуализация както на целия недвижим имот, така и на спорната реална част, като трябва да се посочи точно кое място от имота тя заема, чрез описване на границите и площта и.

Така е, защото частта се обособява от цялото по границите си, от това произтича и думата отграничава. Посочване на площта е функция от посочване (очертаване) на границите, т.е. тя е определяема. Реална част от имот означава определена чрез границите си част от имот.

Така както исковата защита на имот предполага спор относно точно определен имот (дворното място следва да се индивидуализира по актуалния му териториалноустройствен статут), така и исковата защита на реална част от имот предполага спор относно точно определена част от имот, т.е. определена чрез посочване на граници (в първия случай на имота, във втория – на имота <u>и</u> на реалната част от имота).

Затова посочването на границите на реална част от имот, за защита на която се предявява иск, е предпоставка за надлежно упражняване на правото на иск. Предпоставката е положителна, поради което липсата и означава, че правото на иск не е надлежно упражнено. Това означава, че исковата молба е нередовна. Съгласно чл.129 ГПК съдът не следва да разглежда нередовна искова молба, а да даде указания на ищеца да отстрани нередовностите, след което съдът процедира според това дали нередовностите са отстранени. В случаите, в които съдът се произнася по нередовна искова молба, решението му е недопустимо. (Това е част от отговора на втория процесуален въпрос.)

По втория процесуалноправен въпрос - *дали при липса на индивидуализация на реалната част съдебното решение е нищожно, когато волята на съда не може да бъде изведена поради абсолютната и неразбираемост:*

По-горе е посочено, че в случаите, в които съдът се е произнесъл в решението си относно реална част, която не е индивидуализирана в

исковата молба, той се произнесъл по нередовна искова молба и решението му е недопустимо.

В други случаи, когато волята на съда относно надлежно индивидуализираната в исковата молба реална част от имот не може да бъде изведена поради абсолютната и неразбираемост, решението може да бъде нищожно.

В мотивите на Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. по т.д. № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС - е изяснено правното действие на кадастралната карта и кадастралните регистри – декларативно, без влияние върху вещноправния статут на имотите.

Искът по чл.54, ал.2 /стар чл.53, ал.2/ ЗКИР:

В мотивите на Тълкувателно решение № 8 от 23.02.2016 г. по т.д. № 8/2014 г. на ОСГК на ВКС е разяснен и характера на иска по чл.54, ал.2 ЗКИР – положителен установителен иск за принадлежността на правото на собственост, който е от значение за отразяването на имота в кадастралната карта съобразно действителните граници на правото на собственост.

С оглед целта на иска, лицето, което поддържа, че неговият имот не е нанесен или е неправилно нанесен, следва да предяви положителен установителен иск за своите права и за констатиране непълнота или грешка в кадастралната карта /кадастралната основа на ПУП/. Не е налице правен интерес от отричане правата на лице, чийто имот е нанесен в кадастралната карта и оспорва правата на ищеца, поради което отрицателен установителен иск по чл.53, ал.2 /сега чл.54, ал.2/ ЗКИР е недопустим – **решение № 329/24.11.2011 г. по гр.д. № 1439/2010 г., ВКС, II г.о.**

Спор за материално право:

Правен интерес – наличие на спор за материално право.

По правило ЗКИР урежда административен ред за отстраняване непълноти или грешки в кадастралната карта, а съдебно установяване на правата е необходимо само при спор за имуществено право – чл.53, ал., изр.2 ЗКИР. Искът е допустим във всички случаи, в които администрацията е отказала изменение на кадастралната карта, без значение дали е обжалван отказът за нанасяне на имота в кадастралната карта, както и ирелевантни са мотивите за отказа, в това число и относно вида собственост – публична частна или общинска собственост – **решение № 294/20.06.2011 г. по гр.д. № 871/2010 г., ВКС, I г.о.**

Решение № 9/5.02.2015 г. по гр.д. № 4105/2014 г., II г.о. - не е налице спор за материално право по смисъла на чл.53, ал.2 ЗКИР-редакция от ДВ бр.34 от 25.04.2000 г. в случай на записване на ответника като собственик на имот без негово искане затова, а поради грешка на администрацията и не представлява оспорване на правото

на собственост отказът на ответника да се яви по покана на ищеца пред нотариус и да подпише декларация, че няма претенции за собствеността на имота. След като службата по картография и кадастър е длъжна да поправи по инициатива на действителния собственик извършеното без правно основание вписване на друго лице като носител на вещни права, то бездействието на това друго лице да подпише декларация, че няма претенции са собствеността на имота, не съставлява оспорване на правото на собственост, тъй като за отстраняването на извършеното без основание вписване, не се прилага процедурата за отстраняване на непълнота или грешка в кадастралната карта.

Решение № 61/10.07.2015 г. по гр.д. № 4712/2014 г., II г.о. - С предявяването на този иск ищецът може да цели или да се запълнят непълноти в кадастралната карта, изразяващи се в ненанасяне на собствения му имот като самостоятелен, а отразяването му като част от имота на ответника, или да се поправи грешка в кадастралната карта, изразяваща се в неправилно заснемане на част от имота на ищеца в границите на имота на ответника, тоест в несъответствие между границата на собственост и отразената в кадастралната карта граница между имота на ищеца и имота на ответника. И в двата случая обаче предмет на делото /заявеното за защита субективно материално право от страна на ищеца е правото му на собственост спрямо конкретен поземлен имот.

Самото заснемане в кадастралната карта на част от собствения на ищеца имот като част от имота на ответника сочи на правен интерес от искова защита и то с този специален, уреден в ЗКИР иск. Съществуващият спор за материално право като предпоставка за допустимостта на иска е обективен факт и наличието му, когато е свързано с твърдяна непълнота или грешка в кадастралната карта, се обуславя от факта, въведен чрез твърдения от страна на ищеца за грешно или непълно отразяване на териториалните параметри/ границите на имота/ в действащия КП и КК.

Решение № 48/11.07.2016 г. по гр.д. № 3495/2015 г., II г.о. – *за проверка допустимост* - С обжалваното решение, в правомощията на въззивна инстанция по чл. 258 и сл. ГПК, окръжният съд е потвърдил решение № 569 от 23.10.2014 г. по гр.д.№ 271/2014 г. по описа на Районен съд – Смолян, с което е признато по отношение на Община Баните, че към момента на одобряване на кадастралната карта на Община Баните е налице кадастрална грешка, изразяваща се в неправилно записване на Община Баните като собственик на поземлен имот с идентификатор № **44402.500.316** по КК и КР на село Баните, с площ от 1 545 кв.м., при граници: поземлен имот с идентификатор № 44402.500.842, № 44402.500.315, № 44402.500.313, № 44402.500.312, № 44402.500.311 и № 44402.500.841, вместо на действителия собственик Велин Руменов Фиданов.

Целта и предназначението на кадастъра според ЗКИР е да заснеме местоположението, границите и размерите (площта) на недвижимите имоти, включително на всеки обект на собственост на територията на Р. България, чрез основни кадастрални данни (чл. 27), да ги обозначи с идентификатор, който е уникален номер за еднозначно посочване (чл. 26) и да ги нанесе на карта, както и да обезпечи

връзка с данните за собственост и други вещни права. В ЗКИР се прави разлика между данните за недвижимите имоти и данните за вещните права върху тях (чл. 6, ал. 2, изр. 1 и изр. 2) - първите са от техническо естество и се получават от кадастъра, а вторите - от имотния регистър, които са свързани чрез двустранна връзка въз основа на идентификатора на недвижимите имоти (чл. 6, ал. 1). *Основните кадастрални данни* за имотите (чл. 27) *са от техническо естество*; за всички имоти такива са идентификаторите им, за поземлените имоти - точното местоположение чрез границите, трайното предназначение и начинът на ползване, адресът; за сградите – очертанията, застроена площ, брой етажи, предназначение, адрес; за самостоятелните обекти в сграда – местонахождение, етаж, предназначение. В практиката на ВКС последователно се приема, че е недопустимо предявяването на иск по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР (в редакцията преди измененията и допълненията, публикувани в ДВ бр.49 от 13.06.2014 г.), когато *техническите характеристики на имота*, съставляващи *основни кадастрални данни* са отразени правилно в кадастралната карта и кадастралните регистри (така : Решение № 867 от 20.11.2009 г. по гр.д. № 5397/2008 г., I г.о., Решение № 9 от 05.02.2015 г. по гр.д. № 4105/2014 г., II г.о.). Основната функция на кадастралния регистър, е информационно-оповестителна, без той да доказва или създава вещни права. Записването на недвижим имот на друг собственик, различен от титуляра на това право, или невписване на някой от съсобствениците не лишава действителния титуляр от правото му на собственост. Защитата на това право е посредством исковете за собственост, а не с иска за грешка в кадастралната основа. За извършването на промяна в записването не е необходимо да се представи влязло в сила решение за установяване на грешка или непълнота в кадастъра. Ако техническите характеристики на имота са отразени правилно в кадастралната карта и кадастралния регистър, то спорът кому принадлежи правото на собственост следва да се разреши чрез предявяване на установителен или осъдителен иск за собственост.

Непълнота и грешка:

Непълнота и грешка в кадастралната карта е налице само при хипотези на незаснети или погрешно заснети имотни граници на имота в КП и пренесен в КК **- Решение № 156/28.01.2015 г. по гр.д. № 3805/2014 г., II г.о.** - *несъществуването/ незаснемането/ на един имот в цифровия вид на КП представлява ли грешка в кадастъра, когато същият имот съществува/ е заснет/ в графичния вид на същия план* - Съгласно параг.1 т.6 на ДР на ЗКИР „цифров вид“ на КК , съответно на книгите по вписванията , е *дигитален запис в определен формат* на пълното съдържание върху магнитен , оптически или друг технически носител , който *чрез компютърна обработка позволява възпроизвеждане* върху екран или традиционен носител на данни/ т.е.хартия, полиестерно фолио или друга материя с подобни качества“, Доколкото един имот е отразен в графичния вид на плана, то невъзможността да бъде възпроизведен след съответна компютърна обработка на традиционен носител поради липсата в цифровия вид на плана , не съставлява грешка в КП по см. на чл. 53 ал.2 ЗКИР/ стар/. Цифровият вид на КП е основен негов компонент като дигитален запис в определен формат на графичното изражение на КП, тъй като именното този компонент позволява възпроизвеждането му на традиционен носител/ хартия, фолио и др./ Липсата на цифровизация не

засяга данните нито за реалните параметрите на териториално устройство , нито на самата собственост и нейното отразяването с границите в КК и разписните листове , а само не дава възможност тези данни да бъдат възпроизведени и в тази аспект следва , че не може да има различия между графичния и цифров вид на КП. Кадастралните карти и кадастралните регистри документират местоположение, граници, площ,трайното предназначение и начина на трайно ползване на недвижимите имоти. Кадастралните регистри съдържат данни за титулярите на правото на собственост , за носителите на други вещни права и за актовете , от които те черпят правата си върху недвижимите имоти, както и за точките от геодезическата основа и за идентификаторите на недвижимите имоти и техните промени.

Непълнота и грешка в кадастралната карта е налице само при хипотези на незаснети или погрешно заснети имотни граници на имота в КП и пренесен в КК, тъй като в рамката на проведената административна процедура по нанасянето им в плана не са били верни данните а местоположението им. Т.е. „грешките и непълнотите“ , доколкото ги има засягат данните , отразени с КП и КК , но не и и IT начините за възпроизвеждането им. Несъответствието между действителните пространствени характеристики на имотите и тяхното отразяване в КК представлява грешка или непълнота по см. на отменения чл. 53 ал.2 ЗКИР/ стар/. Непълнотите и грешките в КК могат да се съпътстват и от спор за собственост т.е. до нарушаване на материални субективни права или до хипотеза на закононарушение при одобряване на нов РП, но ако закононарушението се изразява в несъблюдаване на конкретни организационни или административни правила , касаещи КП и КК , в това число липсата на цифров вид на графичния вид на КП или КК, то отстраняването му не може да бъде предмет на иска по чл. 53 ал.2 ЗКИР/ стар/.

Решение № 867/20.11.2009 г. по гр.д. № 5397/2008 г., I г.о. - *Правният въпрос, по който е допуснато касационно обжалване е допустим ли е иск по чл. 53, ал.2 от ЗКИР за установяване на грешка в записването на собствениците в разписната книга за един имот.* При действието на Закона за единия кадастър на Народна Република България /ДВ, бр. 35 от 4.05.1979 г., в сила от 1.01.1980 г., отм., бр. 34 от 25.04.2000г. от ЗКИР, в сила от 1.01.2001г. Единният кадастър осигурява информация за държавните граници, за административните граници на окръзите, общините, районите и кметствата; за границите на населените места, на кадастралните единици на обектите по чл. 4; за собствеността на недвижимите имоти и другите вещни права върху тях./чл.7/ Той се състои от карти, изобразяващи графически имотите и разписен лист към него, съдържащ останалите посочени данни, обединени в разписна книга. Със ЗКИР, в сила от 01.01.2001г. се даде детайлна уредба на кадастъра, който

съгласно чл.2 е съвкупността от основни данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти. Той обхваща кадастралната карта и кадастралния регистър и съдържа данни както за техническите характеристики на имотите, така и правото на собственост и другите вещни права и титуляра му. /чл.30, ал.2, т. 2 и 3 от ЗКИР/ Основната функция на разписната книга, а сега та кадастралния регистър е информационно-оповеститулна, но той не доказва и не създава вещни права. Записването в разписната книга на недвижим имот на друг собственик, различен от титуляра на това право, или невписване на някой от съсобствениците не лишава последния от правото му на собственост. Защитата на това право следва да стане с исковете за собственост, а не с иска за грешка в кадастралната основа, защото промяната в записването на недвижим имот в разписната книга, респективно в кадастралния регистър се извършва въз основа на документ за собственост. Не е необходимо за извършване промяна в записването да се представи влязло в сила решение за установяване на грешка, или непълнота в кадастъра, както това се изисква при неправилно заснемане на недвижим имот в кадастралния план, респективно в кадастралната карта. Разписната книга, респективно кадастралния регистър следва да отразява правото на собственост по действащия план, доказано с документи за собственост, или влезли в сила решения, с които са уважени искове за собственост именно към този момент. По тези съображения, съдът намира, че не е налице правен интерес от предявяване на иск за установяване на грешка, или непълнота в разписната книга, респективно в кадастралната карта, когато имотът е заснет с действителните му граници, но неправилно са отразени титулярите на правото на собственост в разписната книга, защото дори да бъде уважен такъв иск, съдебното решение по него няма да бъде основание за изменение на кадастралния план, касаещо предвижданията по подробния устройствен план

Отчитаме, че споровете в практиката на ВКС до този момент касаят граници на поземлени имоти или ненанесени в кадастралната карта поземлени имоти. По реда на чл.54, ал.2 /стар чл.53, ал.2/ ЗКИР не са повдигани спорове пред ВКС по отношение неправилно заснемане границите на правото на собственост на застроени обекти или заснемането със самостоятелен идентификатор на обект, който не е самостоятелен обект на вещни права.

След приемане картата на възстановената собственост спорът между собствениците на реституирани по ЗСПЗЗ в стари реални граници съседни имоти къде е границата между имотите към момента на образуване на ТКЗС, следва да се реши по реда на чл.53, ал.2 ЗКИР /сега

чл.54, ал.2 ЗКИР/ - **решение № 526/11.06.2010 г. по гр.д. № 1032/2009 г., I г.о.**

Предявяване на иска:

Чрез иска по чл.53, ал.2 ЗКИР /сега чл.54, ал.2 ЗКИР/ се защитават имуществени права, поради което същият е оценяем.

От цената на иска ще зависи родовата подсъдност на спора.

Цената им се формира на основата на данъчната оценка или пазарната цена на частта от имота, правото на собственост върху която се защитава с предявяването на иска – т.1.

Държавната такса по този род искове се определя според изричното правило на чл. 71, ал.2 ГПК- върху една четвърт от цената на иска.

Местна подсъдност – чл.109 ГПК – по местонахождението на недвижимия имот.

Обстоятелствена част – твърдение, че ищецът е собственик и имотът не е заснет или неправилно е заснет в кадастралната карта към момента на одобряването й

Петитум – да се установи, че ищецът е собственик и в кадастралната карта е допусната непълнота или грешка

Правен интерес – спор за собствеността

Страни:

Ищец – собственик на поземления имот или суперфициарен собственик на сграда в държавен/общински поземления имот

Определение № 371/17.07.2015 г. по ч.гр.д. № 2992/2015 г., I г.о. - С Р № 16/18.03.2015г. по гр.д.№ 5579/2014г. II гр.о. по чл. 290 ГПК, на което се позовават жалбоподателите е прието, че суперфициарния собственик е легитимиран да предяви иск по чл. 53, ал.2 ЗКИР /сега чл. 54, ал.2 ЗКИР/, тъй като той може да се ползва от дворното място до колкото това е необходимо за използване на постройката – чл. 64 ЗС. Когато правото на строеж е учредено от държавата, респективно от общината на основание чл. 15, ал.3 ЗС в редакция от ДВ бр. 87/ 08.11.1974г. до ДВ бр. 33/01.06.1996г., чл. 130, ал.4 ЗТСУ /отм/ и чл. 105, ал.1 НДИ /отм: то включва и правото да се ползва целия парцел. Нормите са преуредили и възникналите вече отношения, т.е. и случаите, при които е отстъпено право на строеж преди влизането в сила на чл. 15, ал.3 ЗС. Настоящият състав споделя този извод. Аргумент в негова подкрепа е и уредената в чл. 35, ал.3 ЗОС възможност за суперфициарните собственици да изкупят от общината без търг терена, върху който е построена сградата. Действително искът за попълване непълнота, или грешка в кадастралната карта е иск за собственост, но тази му характеристика не изключва възможността този иск да се предяви от носителят на ограниченото вещно право на строеж

върху имота с оглед съдържанието на това право, определящо интереса от петиторна защита.

Решение № 16/18.03.2015 г. по гр.д. № 5579/2014 г., II г.о. - ***Суперфициарните собственици на постройката с произтичащите права на ползватели на държавния/ общински/ поземлен имот не упражняват от свое име чужди права , а упражняват свое/ лично/ право на процесуална защита на вещно право на супрефициарни собственици и произтичащото акцесорно право на ползватели на държавния/ общински/ поземлен имот/ парцел,***

Съгласно разпоредбата на чл. 64 ЗС собственикът на постройката, в чиято полза е надлежно учредено право на строеж, може да се ползва от земята върху която е изградена постройката, доколкото това е необходимо за използването и по предназначение, но без да стане собственик на терена, който ползва. Правото на ползване и действията по ползването на терена са в рамките на правомощията на самия собственик да ползва вещта си. Правото на ползване на държавен/ общински/ парцел от страна на лицето, в чиято полза е учредена суперфиция , е **акцесорно право,** произтичащо от отстъпеното право на строеж върху него и се разпростира в рамките на целия урегулирания парцел, поради което в тези хипотези границите на урегулирания поземлен имот определят териториалните предели на ограниченото вещно право, чиято защита се търси в процеса от суперфициара - ползвател на терена върху който е уредено правото на строеж, в съответствие с разпоредбите на чл. 15 ал.3 ЗС/ отм./ и чл. 105 ал.1 НДИ / отм./ респ. чл. 130 ал.4 ЗТСУ/ отм./

Със задължителната съдебна практика- **Решение No 461** от 27. 04. 2012 год. по гр.д. No 1316/2010 год. I г.о., постановено по реда на чл. 290 ГПК, което настоящия състав споделя изцяло, се приема , че правото на ползване на супрефициарния собственик се разпростира в рамките на имота, за който е учредено правото на строеж. Когато след учредяване правото на строеж е настъпило *изменение на регулацията* и имотът е увеличил или намалил размерите си, това рефлектира върху обема на правото, което суперфициарът има относно ползването на терена. Акцесорността на правото на ползване на терена от страна на суперфициара налага извод , че когато парцелът / съответно УПИ / променя границите си чрез изменение на регулацията , това води съответно до увеличаване или намаляване на терена , които собственикът на сградата може да ползва с цел нейното обслужване и използване по предназначение. При действието на ЗТСУ/ отм./ това следва от вещно отчуждителното действие на дворищната регулация и макар да няма изрична разпоредба за това положение в действащия ЗУТ , аналогично следва да се даде разрешение на хипотезите с приложена регулация. Когато се касае до държавен / общински/ ПИ , който не е нанесен в РП и нанасянето му в съответната КК като последица на проведена процедура по

реституция, засяга техническите параметри на отразяване на площта на терена на държавната респ. общинска собственост, по отношение на който е учредено право на строеж реализирано в натура, въпросът дали с заснемането на новия ПИ със самостоятелен идентификационен номер засяга и за обема на правото на собственост на държава, респ. общината се решава в спор за материално право касаещ обема на правото на собственост на засегнатите субекти- държава/ респ. община / и реституиран собственик.

От тази г.т. е допустимо искът по чл. 53 ал.2 ЗКИР/ стара редакция/ да се предяви от суперфициарните собственици, респ. от част от тях на основание чл. 111 ЗС във вр. с чл. 64 ЗС , като търсената защита на правото на собственост на парцела по отношение на който е учредено правото на строеж на ищците- суперфициарни собственици и ползватели на същия се обуславя от засягането правото на собственост на държавата/ респ. общината/ от нанасянето в КК на нов недвижим имот и съответно признатите в реституционно производство по ЗВСНОИ по ЗПИНМ, ЗТСУ др. благоустройствени закони вещни права на ответника по иска.

Ответник – собственика на заснетия имот.

Решение № 170/18.06.2014 г. по гр.д. № 189/2014 г., I г.о. - *може ли иск по чл.53, ал.2 ЗКИР да бъде уважен по отношение на съпруг на собственика на съседен имот, ако не е установено имотът да се притежава в режим на съпружеска имуществена общност, а е лична собственост само на единия съпруг* с оглед наведените доводи, че Атанас Иванов Луков, съпруг на Станка Иванова Лукова, е получил имота по договор за дарение.

По така поставения въпрос настоящият състав приема следното:

По отношение на съпруг на собственик на съседен имот предявеният по реда на чл.53, ал.2 ЗКИР иск може да бъде уважен само ако по делото е установено, че имотът е придобит от двамата съпрузи по време на брака посредством възмезден придобивен способ и се притежава от тях в режим на съпружеска имуществена общност. Ако имотът е лична собственост на единия съпруг, искът не може да бъде уважен по отношение на другия съпруг.

Иск по чл.53, ал.2 ЗКИР при твърдения за допусната грешка при заснемане на имотна граница между два поземлени имота може да бъде уважен само по отношение на лице, което се легитимира като собственик на съседния имот. По отношение на правата на съпруга на собственика на съседния имот приложение намират правилата, установени в действащия към момента на постановяване на решението Семеен кодекс. И само ако по делото е установено, че имотът е придобит и се притежава от двамата съпрузи в режим на съпружеска имуществена общност или макар при режим на разделност е съсобствен помежду им, искът може да бъде уважен по отношение на двамата съпрузи.

Когато спорът по чл.53, ал.2 /сега чл.54, ал.2/ ЗКИР касае имот съпружеска имуществена общност, съпрузите са задължителни необходими другари – решение № 101/6.04.2012 г. по гр.д. № 28/2012 г., ВКС, II г.о., с което на основание чл.304 ГПК е отменено влязло в сила решение, поради неучастие по делото на съпругата на ищеца.

Въпросът „Какво е другарството на съпрузите по предявени от или срещу тях искове за собственост на вещи или имоти, придобити в режим на съпружеска имуществена общност“ е включен в т.д. № 5/2014 г. на ОСГК на ВКС, но е отделен в друго дело. Формираното противоречие е дали другарството е задължително необходимо /и съвместната легитимация е въпрос на допустимост на иска/ или е факултативно необходимо.

Предмет на доказване:

Правото на собственост на спорната площ към момента на предявяване на иска, респ.приключване на съдебното дирене и неотразяването й /непълнота/ или неправилното й отразяване /грешка/ в кадастралната карта към момента на одобряването й.

Правото на собственост и границите му се установяват към момента на предявяване на иска, респ. приключване на съдебното дирене. Изоставя се терминологията, че иска е за установяване правото на собственост към минал момент.

Решение № 119/2.11.2015 г. по гр.д. № 2289/2015 г., II г.о. - *може ли да бъде уважен иск по чл.53, ал.2 ЗКИР /в редакцията преди изменението в ДВ бр. 49/2014г./ за установяване правото на собственост върху имот, ненанесен в кадастралната карта, попадащ в общински парк, за който реституционната процедура е приключила с отказ за възстановяване на правото на собственост* - Въпросът следва да получи отрицателен отговор. Кадастърът е съвкупност от основни данни за местоположението, границите, площта, трайното предназначение и начина на трайно ползване на недвижимите имоти, както и за *правото на собственост* и другите вещни права върху недвижимите имоти и техните носители. Основанието на иска по чл. 53, ал. 2, изр. 2 ЗКИР /нов чл. 54, ал. 2 ЗКИР/ относно имот, който изобщо не е нанесен в кадастралната карта, несъмнено предполага установяване на правото на собственост на ищеца върху имота. Когато този имот е имал характер на земеделска земя, притежавана преди образуване на ТКЗС, ДЗС и други подобни организации, за установяване правото на собственост към настоящия момент, е необходимо да се докаже, че правото на собственост е възстановено по реда, предвиден в ЗСПЗЗ. Когато такова възстановяване е отказано поради наличие на някоя от предвидените в закона пречки, то бившият собственик, респ. неговите наследници, не могат да се

легитимират като носители на правото на собственост и да претендират нанасяне на имота в кадастралната карта като тяхна собственост.

Ако грешката е следствие на обстоятелства следващи приемането на кадастралната карта, т.е. е резултат от неактуализирането й, спорът следва да се разреши чрез предявяване на иск по чл.124, ал.1 ГПК или чл.108 ЗС.

В производството по чл. 53, ал.2 ЗКИР подлежи на изследване положението на имота по предхождащите одобряването на кадастралната карта регулационни планове, но само доколкото това е необходимо да се установи има ли приложена регулация, която би обусловила трансформиране на регулационните граници в имотни и на тази база да се прецени има ли несъответствие между границите на имота, отразени в кадастралната карта, и действителното притежаваното от ищеца право на собственост. Изводите си относно регулационния и вещноправния статут на спорния имот по предходни регулационни планове съдът излага в мотивите на решението, а в диспозитива следва да се произнесе относно съществуването или несъществуването на претендираното от ищеца право на собственост, като вземе предвид и настъпилите след влизане в сила на плана до одобряване на кадастралната карта факти и обстоятелства, които са от значение за правото на собственост.

Изисквания за редовност на исковата молба:

От характера на иска /установителен за притежание на вещни права/, предмета на доказване /притежаване на правото на собственост и неговите граници/ и значението на влязлото в сила съдебно решение за уважаване на иска /като основание за изменение на кадастралната карта, респ. последния кадастрален план или картата на възстановената собственост, послужили като основа на ПУП/ следват и изискванията за редовност на исковата молба. Исковата молба следва да съдържа твърдения за съществуване на правото на собственост в лицето на ищеца към настоящия момент и в лицето на ищеца или негов праводател към момента, в който се твърди, че е допусната непълнотата или грешката, включително и за придобивното основание на ищеца или неговия праводател. Петитумът съдържа две части – установяване правото на собственост на ищеца върху спорната площ и установяване на грешното й заснемане или липсата на заснемане. Пасивно легитимирани са лицата-собственици на имота, към който е присъединена неправилно заснетата площ или в чиито граници попада незаснетия имот според твърденията на ищците. Административните органи, ангажирани с правилното заснемане на имотите, не са страни по спора - **определение № 42/2.02.2011 г. по ч.гр.д. № 26/2011 г., ВКС, I г.о**. /следва да се отчита, че при постановяване на голяма част от актовете е използвана терминология, отречена с ТР № 8/2016 г. на ОСГК на ВКС, а именно, че ищецът е собственик към момента на одобряване на кадастралната карта/.

Изискванията към индивидуализацията са самата спорна площ зависят от конкретния случай - дали се претендира част от имота на ищеца /индивидуализацията ще е на имота на ищеца с приблизително посочване размера на спорната площ към границата на ответника/, незаснемане на самостоятелен имот /индивидуализацията следва да е по всички известни на ищеца данни – по документа, обективиращ придобивното основание, начин на заснемане по предходни планове, настоящ градоустройствен статут – в рамките на кой заснет имот или имоти – урегулирани или неурегулирани - попада, но са достатъчни и част от тези данни/.

Тежест на доказване: съгласно чл.2, ал.5 ЗКИР данните в кадастралната карта и кадастралния регистър са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят до доказване на противното. В мотивите на тълкувателното решение е разяснено действието на презумпцията на чл.2, ал.5 ЗКИР за вярност на данните: графичното отразяване на границите на правото на собственост не води до пораждане, изменение или погасяване на правото, а данните в кадастралния регистър имат само това доказателствено значение, което имат актовете за собственост Следователно тежестта на доказване е по общите правила – ищецът следва да установи придобивното основание, от което черпи правата си и начина на заснемане и/или урегулиране на имота, респ.част от имота от момента на първото му заснемане. В тежест на ответника е да установи основание за промяна в границите на имота на ищеца, с оглед конкретните си възражения /придобиване чрез сделка или по давност или чрез приложена регулация.../.

Начина на отразяване на имота в кадастрален и/или регулационен план от първото му заснемане се установява от съдебна експертиза. Изводът налице ли е непълнота или грешка към определен релевантен момент е правен и се прави от съда въз основа на всички събрани доказателства и при прилагане на правните норми, свързани със способите за придобиване, респ.изгубване право на собственост, кадастралното заснемане на имотите и регулационното им отреждане към съответния минал момент.

В хипотеза на възстановяване правото на собственост по административен ред и предявен от или срещу държавата иск, легитимацията на възстановеното право на собственост е с административния акт и не може да се осъществява косвен съдебен контрол - **Решение № 76/27.06.2016 г. по гр.д. № 6326/2014 г., II г.о. -** *ако собствеността върху даден имот е установена и призната с влязло в сила решение , въз основа на което е издадено и решението за възстановяване правото на собственост на базата на анализирани доказателства, свързани със собствеността на имота, следва ли решаващият съд по иска по чл. 53 ал.2 ЗКИР / редакция ДВ. бр.34/2000 год. / отново да събира доказателства за собствеността на имота щом в производството по чл. 53 ал.2 ЗКИР / стара редакция/ ответникът, отказал да*

подпише акта за изменение и допълване на КК , не е доказва в производството право на собственост върху имота , а само оспорва правото на собственост на ищеца, - Така с **ТР No 8/23.02.2016 год. по т.д.No 8/2014 го д.,отделено от т.д. No 5/2014 год. , на ОСГК на ВКС се** прие , че искът по чл. 53 ал.2 ЗКИР, ред. до изм. с ДВ. бр.49/2014 год., е положителен установителен иск за собственост в хипотези , когато ПИ, предмет на иска, е неправилно/ неточно / заснет в КК и отразен в КР на населеното място, или изобщо не е заснет като самостоятелен такъв. Когато се претендира установяване на собственост върху имот, който не е бил заснет и нанесен като самостоятелен ПИ в КК на населеното място , а е отразен като част от имот на ответника е налице твърдение за непълнота на КК и КР и предмет на делото е правото на собственост на ищеца. Ако се касае до възстановено право на собственост въз основа на административен акт - решение на органа на поземлена реформа по ЗСПЗЗ, то границите на възстановената собственост се определят от този акт. Спорът за правото на собственост, като неотменна част от предмета на иска по чл. 53 ал.2 ЗКИР/ ред. до изм. чл. 49/2014 год. /цели да установи по един безусловен начин ,между спорящите страни, пространствените граници на ПИ, чието право на собственост е възстановено, но несъществува като самостоятелна териториална единица в КК на населеното място.

С разясненията на **ТР 5/2011 год. на ОСГК на ВКС** се прие , че когато върху акта на ОбСЗ е упражнен съдебен контрол по реда на чл. 14 ал. ЗСПЗЗ или чл. 13, ал. 6 ЗВСГЗГФ , в производството на пряко административно правораздаване, макар и да не се разрешава спор за собственост, се установява наличието на предпоставките за уважаване на реституционната претенция и по този въпрос съдебното решение обвързва със сила на присъдено нещо страните по делото. Съгласно чл. 153, ал. 1 АПК органът, издал административния акт - в случая ОбСЗ, има качеството на страна по делото, наред с оспорващия и всички заинтересовани лица. В качеството си на страна в това производство, което има състезателен характер според чл. 170, ал. 1 и чл. 171 АПК, ОбСЗ може да ангажира доказателства за установяване на възприетите от нея факти, както и да обоснове изводите си за това дали са били налице фактическите основания за издаването на акта. Това следва и от нормите на чл. 14, ал. 3 и 5 и чл. 12, ал. 2 ЗСПЗЗ и на чл. 13, ал. 3 ЗВСГЗГФ, уреждащи доказването на правото на възстановяване на собствеността и допустимите доказателства, поради което е недопустимо в производство по предявен иск за собственост на гори и земеделски земи от или срещу държавата, гражданският съд да упражни наново върху него косвен съдебен контрол за нищожност и материална незаконосъобразност, като извърши преценка на доказателствата за собственост на ищеца в насока , различна от тази, която вече е направена при признаване на правото за реституция на конкретните ПИ при конкретните граници.

Задача на вещото лице, когато спорът е за приложена регулация: Решение № 227/12.11.2013 г. по гр.д. № 3340/2013 г., ВКС, II г.о.

Основателен е и довода в касационната жалба, че въззивният съд не е обсъдил наведените във въззивната жалба доводи по отношение експертното заключение. Не е преценено, че на експерта е поставена задача да се произнесе по правни въпроси: налице ли е грешка или непълнота в предходния план, в последната одобрена кадастрална карта, грешно или непълно заснемане на имотите, както и че заключението е непълно, тъй като въпреки констатацията за наличие на придаваеми и отчуждаеми места

по плана от 1989 г., разминаване на регулационната и имотната граница между имоти 8124 и 8125, различия в кадастралната основа по плановете от 1958, 1960 и 1964 г., вещото лице не конкретизирало за какви площи се отнасят тези констатации, нито е изготвило скици.

Допуснатите нарушения на процесуалните правила са съществени и обуславят отмяна на атакуваното решение. Тъй като поради липса на експертно заключение не може да се формира извод допусната ли е грешка при заснемане на имотите на ищеца в кадастралната карта, делото следва да се върне за ново разглеждане от въззивния съд. При новото разглеждане следва да се изслуша експертно заключение, което **да проследи кадастралното и регулационно заснемане на имотите на ищеца, както и на съседните имоти на ответниците, като констатира на какво основание за изготвени и приети последващите регулационни планове /в обществен интерес във връзка с цели и нужди на градоустройството; поради неосигуряване възможност за целесъобразно застрояване по действуващите строителни и технически правила, норми и нормативи за архитектурно-градоустройствените изисквания; поради грешка в кадастралния план, поради явна фактическа грешка, свързана с регулационните предвиждания, поради допуснато при утвърждаването му съществено закононарушение/ и има ли по някои от плановете придаваеми и отчуждаеми места /включително за каква площ и от кой към кой имот/ и да придружи заключението си с графичен материал – скици по всеки от плановете и комбинирани скици.** Въз основа констатациите на експерта и след обсъждане доводите на страните, съдът следва да формира правния извод налице ли е грешно заснемане на границите по някой от плановете, като съобрази предпоставките за стабилизиране отчуждителното действие на регулацията в зависимост от различията в основанията за изменение на влезлия в сила дворищнорегулационен план /Тълкувателно решение № 3/10.07.1993 г. по гр.д. № 2/1993 г. на ОСГК на ВС/ евентуално основания за преценка отпадане на отчуждителното действие на регулационен план съгласно § 8 ПР ЗУТ и ако да – къде минава вярната имотна граница, която следва да бъде отразена в кадастралната карта.

Комбинирана скица за пълна или частична идентичност:

Наредба № 3 от 28.04.2005 г. За съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри - Чл. 34. (1) Комбинираната скица за пълна или частична идентичност на границите на поземлен имот съдържа данни от действащата кадастрална карта и/или съвместените данни от кадастрални, регулационни, устройствени планове, карти и планове, одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

(2) Границите на поземлените имоти от съвместените планове или карти се изобразяват с различни цветове съгласно приложената легенда към всяка скица.

Когато в документите за собственост имотът е описан така, че не може да бъде идентифициран в последния кадастрален план, се изработва комбинирана скица за идентичност на имота – чл.16, ал.3 ЗКИР, в която се съвместяват данни от предходни кадастрални и регулационни планове, както и от карти и планове по ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

Комбинираната скица служи не за събиране на информация за терена, а за определяне възможно най - точно пространствения обхват на правото на собственост, като интересуващите ни легитимиращи доказателства ги отнесе към актуалните площи и граници на поземления имот. Пространствените предели на правото на собственост се установяват чрез идентифициране на границите и площта на терена в настоящия момент към момента на придобиване или към момента на друго надлежно писмено доказателство, установяващо противопоставими права.

Комбинираната скица за идентичност не може да съдържа забележката, че не служи за документ за собственост.

Създава се не чрез замерване на имота, а чрез съпоставянето на съществуващите последни планове към предходните и представлява оценка на вещноправните последици, настъпили върху терена вследствие налагането на един план върху друг. Комбинираната скица трябва да установи трансформацията на регулационните линии в имотни граници при хипотезите на чл. 33, ал. 1 и 2 ЗТСУ (отм.). Тази трансформация на регулационни в имотни граници ни дава представа, че е приложена регулацията (тълкувателно решение № 3 от 15.07.1993 г. по гражд. д. № 2/93 г., ОСГК на ВС). Именно поради обстоятелството, че регулационните линии са линии на пространствения обхват на правото на собственост, кадастралните карти, изготвени по реда на ЗКИР, трябва да приемат регулационните линии като кадастрална карта и да оцифряват именно тях.

Отразяване в кадастъра на приложените и неприложените регулационни планове

Обстоятелството, че дворищнорегулационният план е приложен, ще даде представа за наличието на разделна собственост, при условията на § 8 ЗУТ. Разделната собственост, възникналите реални части трябва да се отразят в съответната част на имотна партида, създадена по реда на ЗКИР, със съответните площи и граници. Отразяването в кадастралната карта на реалните части трябва да стане, независимо дали е изменен устройственият план, по простата причина, че тези части са граници на пространствения обхват на правото на собственост и са от значение за гражданския оборот.. Когато се създава (променя) урегулиран поземлен имот (извън случаите на чл. 15, 17 и параг. 8 ЗУТ), регулацията създава съсобственост, но при

нейното изменение тя не се прекратява. На практика поземлен имот по ЗКИР, който е парцел или урегулиран поземлен имот, може да се окаже съсобствен в определени пропорции с всичките последствия, които съсобствеността води след себе си. Комбинираната скица за идентичност трябва да отрази тази съсобственост с оглед точната правна оценка на терена и съответно възпроизвеждането на данните в имотния регистър.

Характер – комбинираната скица за идентичност е официален свидетелстващ документ

Тежест на доказване – на оспорващия удостоверените с нея права и в този случай в негова тежест са разноските за експертизата.

Съдебно решение

- Ищецът е собственик
- Към момента на влизане в сила на кадастралната карта /кадастрален план, план на новообразуваните имоти/ е допусната е грешка/непълнота, изразяваща се – индивидуализира се незаснетия имот или погрешно заснетата граница словесно и графично по приподписана от съда скица на вещото лице, която е неразделна част от съдебното решение
- **Не може да се постанови решение при признание на иска**
- По иска по чл.54, ал.2 ЗКИР не може да се постанови решение при признание на иска.

Решение № 20 от 7.04.2014 г. по гр.д. № 5289/2013 г., I г.о. - *за приложението на чл. 237 ГПК, който урежда условията и реда за постановяване на решение при признание на иска* - Признанието на иска е процесуално действие на ответника, с което той заявява, че се отказва от защита срещу иска, защото искът е основателен. То има за предмет субективни права и е несъвместимо с оспорване на иска, за разлика от признанието на факти - юридически или доказателствени, което е доказателствено средство /чл. 175 ГПК/, и е съвместимо със защита срещу иска: ответникът може да отрече въведения от ищеца правопораждащ факт /факти/, а ако го признае - да противопостави съответни възражения. Съгласно ГПК /в сила от 1.03.2008 г./ признанието на иска е свързвано със специфични правни последици. Според чл. 237 ГПК то може да доведе до прекратяване на съдебното дирене и постановяване на решение с оглед признанието, при такова искане от ищеца. Това означава съдът да преустанови извършването на по-нататъшни действия по събирането и преценката на доказателствата, установяващи въведените твърдения, и да постанови съдебен акт, без да изследва основателността на иска и да прави собствени фактически и правни изводи по предмета на спора. Искът следва да бъде уважен така, както е предявен.

Решение при признание на иска не може да се постанови, когато признатото право противоречи на закона или на добрите нрави и когато е

признато право, с което страната не може да се разпорежда - чл. 237, ал. 3 ГПК; по брачни искове - чл. 324 ГПК; по искове за гражданско състояние - чл. 334 ГПК и по иск за поставяне под запрещение - чл. 339 ГПК.

Исковете за собственост не са сред посочените изключения. Съгласно чл. 77 ЗС правото на собственост се придобива чрез правна сделка, по давност или по други начини, определени в закона. Защитата на собствеността се състои на първо място в съдебното установяване /признаване/, че ищецът е собственик. Това изисква доказване на всички елементи от фактическия състав на съответния въведен от ищеца придобивен способ с допустимите за този способ доказателствени средства. Така например, когато спорът има за предмет недвижим имот, придобит чрез сделка, правото на собственост следва да се установи с нотариален акт - чл. 18 ЗЗД; когато придобиването касае имоти - частна държавна или общинска собственост, следва да се представи договор в писмена форма, вписан по разпореждане на съдията по вписванията по местонахождението на имота - чл. 18 ЗС; когато ищецът твърди, че е придобил имот по силата на изтекла придобивна давност, той следва да установи в самото исково производство - чрез свидетелски показания, извлечения от данъчни книги или по друг подходящ начин, че е упражнявал владение за себе си през давностния период; ако се позовава на придобиване чрез административен акт, следва да представи този акт в исковото производство, и т.н. Ако ищецът не успее да докаже правото си на собственост, искът ще подлежи на отхвърляне, дори ответникът да заяви, че признава иска, т.е., че имотът принадлежи на ищеца. Искът за собственост има за цел съдебното установяване на собствеността на ищеца, а това, по изложените вече съображения и такива за правна сигурност, не може да стане с признание на иска. Затова и направено от ответника признание, че ищецът е собственик, не обосновава основателност на иска, а следва да бъде преценено от съда съгласно чл. 175 ГПК, ако например касае елементи от основанието на иска за собственост - например владеенето на имота и времето, през което то е упражнявано, или в някои хипотези на придобиване на движима вещ и др. С оглед изложеното, макар исковете за собственост да не са сред изброените в закона изключения, по тях не се постановява решение при признание на иска.

Решението, основано на признание на иска, може да се постанови само ако след проверка на процесуалните предпоставки за съществуването и надлежното упражняване на правото на иск, се окаже, че предявеният иск е допустим. Затова, независимо от направено признание на иска, съдът следва да се произнесе по неговата допустимост, защото само един допустим иск може да бъде основателен или неоснователен.

Решение № 70/20.06.2015 г. по гр.д. № 6305/2015, II г.о. - *Към кой момент се установя правото на собственост на ищеца, основано на реституция по*

ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС по иск с правно основание чл.54, ал.2 ЗКИР /преди чл.53, ал.2 ЗКИР/ и *Допустимо ли е съдебно решение, в което правото на собственост е установено към момент, предхождащ одобряването на кадастралната карта при заявен петитум да се установи собствеността към момента на одобряване на кадастралната карта* - Безспорно съдебната практика приема, че чрез иска по чл.54, ал.2 ЗКИР /първоначална редакция чл.53, ал.2 ЗКИР/ се разрешава спор за собственост. При постановяване на Тълкувателно решение № 8/23.02.2016 г. по т.д. № 8/2014 г., т.4 ОСГК на ВКС е изходило от виждането, че принцип в гражданския процес е спорното право да се установява към момента на предявяване на иска, респ. към момент на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество при условията на чл.235, ал.3 ГПК. Определението, дадено в § 1, т.16 ДР ЗКИР, следва да се тълкува не изолирано, а във връзка с чл.2, ал.5 и чл.51 ЗКИР, в смисъл, че установяването както на спорното право на собственост, така и на неточното отразяване на обема на това право, по принцип е към момента на предявяване на иска, респ. – на приключване на съдебното дирене в инстанцията по същество, като се вземат предвид и тези настъпили след одобряване на кадастралната карта юридически факти, които имат значение за придобиване, изменение или погасяване на правото и само по изключение правото на собственост се установява към минал момент /напр. в хипотезата на чл.16, ал.1 ЗУТ – предвид прякото отчуждително действие на заповедта за одобряване на първия подробен устройствен план и с оглед правилното имотно обезщетяване на бившия собственик/.

Следователно в случаите, в които ищецът се легитимира като собственик към момента на предявяване на иска, правото на собственост се установява към този момент и само в случаите, в които поради отчуждително действие на влязъл в сила административен акт за одобряване на подробен устройствен план по чл.16 ЗУТ или за отчуждаване на имот-частна собственост за държавни или общински нужди по реда на ЗДС или ЗОбС, когато ищецът не може да се легитимира като собственик към настоящия момент, но при установяване на правата му към момента, в който е настъпило отчуждаването ще има възможност да получи обезщетение /имотно или парично/, правото на собственост се установява към минал момент. Дали предявеният положителен установителен иск ще бъде квалифициран по чл.54, ал.2 ЗКИР или по чл.124, ал.1 ГПК зависи единствено от твърденията, с които е обоснован правния интерес – ако същите са свързани с липсата или наличието на неточно отразяване на границите на правото на собственост в кадастралната карта, искът е по чл.54, ал.2 ЗКИР, а ако правния интерес се извежда от други твърдения – по чл.124, ал.1 ГПК. Същите съображения важат и в случаите, когато правото на собственост се легитимира с реституция по ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС.

По основанието за допускане на касационно обжалване по въпроса д*опустимо ли е съдебно решение, в което правото на собственост е установено към момент, предхождащ одобряването на кадастралната карта при заявен петитум да се установи собствеността към момента на одобряване на кадастралната карта:*
В практиката на ВКС – напр. решение № 406/14.01.2014 г. по гр.д. № 1585/2013 г., ВКС, IV г.о. – се приема, че спорното право се индивидуализира в исковата молба чрез посочване на спорния предмет /основание на иска/ и посочване в какво се състои искането /петитум/. Съдебното решение е недопустимо, ако съдът е разгледал други факти, а не тези на които е основан иска и/или се е произнесъл по искане, различно от заявеното от ищеца. Обективните предели на силата на пресъдено нещо на съдебното решение се определят съобразно разрешения спор, а при исковете по чл.54, ал.2 ЗКИР това е принадлежността на правото на собственост и липсата на отразяване или неправилното отразяване на границите на правото на собственост. Отразяването в

решението на момента, към който е допусната непълнотата или грешката – одобряване на кадастралната карта е от значение за основанието, на което ще се извърши изменението на кадастралната карта – чл.51, ал.1, т.2, както и на процедурата по изменение – въз основа служебно изпратен от съда препис от влязлото в сила съдебно решение /чл.54а, ал.1, изр.първо ЗКИР/, придружено със скица-проект /чл.54, ал.2 във вр. с чл.54а, ал.1, изр.2 ЗКИР/ и без издаване на заповед /чл.53а, т.1 ЗКИР/. Възпроизвеждането в петитума на исковата молба, а съответно и в диспозитива на съдебното решение на текста от легалното определение в § 1, т.16 ДР ЗКИР, че установяването на грешката или непълнотата е към момента на одобряване на кадастралната карта, следва да се тълкува именно в посочения по-горе смисъл, а посочването в диспозитива на съдебното решение на момента на конкретното придобивно основание – че това придобивно основание удостоверява границите на правото на собственост, които не са претърпели промяна към момента на предявяване на иска, респ. на приключване на устните състезания пред инстанциите по същество. Следователно щом съдът е разгледал заявеното в исковата молба основание за придобиване на правото на собственост и е констатирал наличие на непълнота или грешка в кадастралната карта, решението му е процесуално допустимо, независимо дали в диспозитива на решението е отразил момент на придобиване на собствеността предхождащ одобряването на кадастралната карта.

Разлика между иска по чл.54, ал.2 ЗКИР и иска по § 4к, ал.8, т.1 ПЗР ЗСПЗЗ.

§ 4к. (Нов - ДВ, бр. 98 от 1997 г., изм. - ДВ, бр. 68 от 1999 г., в сила от 30.07.1999 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 99 от 2002 г.) За земите, предоставени за ползване на граждани въз основа на актове по § 4, се изработват помощен план и план на новообразуваните имоти.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 99 от 2002 г.) Помощният план по ал. 1 съдържа данни както за имотите, предоставени за ползване, така и за имотите, съществували преди образуването на трудовокооперативните земеделски стопанства и държавните земеделски стопанства.

(6) (Изм. - ДВ, бр. 99 от 2002 г., изм. - ДВ, бр. 30 от 2006 г., в сила от 01.03.2007 г.) Планът на новообразуваните имоти се одобрява от областния управител. Заповедта се обнародва в "Държавен вестник", разгласява се чрез средствата за масово осведомяване, включително чрез два централни ежедневника, и се обявява на подходящи места с публичен достъп в сградите на общината и кметството. Жалби срещу одобрения план на новообразуваните имоти могат да се подават пред административния съд в 14-дневен срок от обнародването на заповедта в "Държавен вестник".

(7) Възстановяването, съответно придобиването на правото на собственост върху новообразуваните имоти, се извършва със заповед на кмета на общината, която се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс. В заповедта се описват местоположението, границите, съседите, както и ограниченията на собствеността и основанията за тях. Към заповедта се прилага скица на имота.

(8) Влязъл в сила план на новообразуваните имоти може да се изменя:

1. (изм. - ДВ, бр. 99 от 2002 г.) **когато помощният план, въз основа на който е изработен, съдържа съществени непълноти или грешки; при спор за материално право заинтересуваните лица осъществяват правата си по съдебен ред**;

Решение № 134 от 17.07.2015 г. по гр.д. № 6104/2014 г., I г.о. – ищецът е твърдял, че след като е заплатил стойността на предоставен му за ползване през 1987 г. земеделски имот, установил, че той не е идентичен с имот № 56722.701.1645, а с част от имот с идентификатор 56722.701.2820, възстановен по реда на ЗСПЗЗ на ответниците. Поискал грешката бъде поправена по административен ред и в изпълнение на дадените му указания възложил изготвяне на проект за промяна в кадастъра, съобразно който от имоти 56722.701.1645 с площ 407 кв.м и имот № 56722.701.2820 с площ 1497 кв.м на наследниците на Андрея Петков Недин се образуват нови имоти както следва: имот № 56722.701.1645 с площ 407 кв.м за наследниците на Андрея Недин, имот № 56722.701.3196 с площ 897 кв.м също за наследниците на Андрея Недин и имот № 56722.701.3107 за ищеца.

При така изложените в исковата молба обстоятелства въззивният съд неправилно е квалифицирал предявения иск като такъв по чл. 53, ал.2 ЗКИР/ сега чл.54, ал.2 ЗКИР/. Този иск има за предмет спор за материално право по отношение на собствеността върху недвижим имот към момента на одобряване на кадастралната карта, което предполага в исковата молба ищецът да е навел твърдения, с които обосновава съществуването на претендираното право към този момент. В случая изложените в исковата молба факти и обстоятелства за това, че със заповед по § 4к, ал.7 ПЗР на ЗСПЗЗ на ищеца е било признато правото да придобие при условията на § 4а на собственост върху имот, който е различен от предоставения му за ползване и в който се намира построената от него сграда, тъй като предоставеният му за ползване имот неправилно е бил идентифициран като имот № 255, парцел 234, докато в действителност той е идентичен с имот № 255, парцел 224. Макар и непрецизно заявени, по съществото си това са твърдения за грешка в помощния план, въз основа на който е изработен планът на новообразуваните имоти, на основание на който е издадена заповедта на кмета по § 4к, ал.7 ПЗР на ЗСПЗЗ. Съгласно чл. 28, ал.1 ППЗСПЗЗ помощният план съдържа данни както за имотите, предоставени за ползване, така и за имотите, съществували преди образуване на ТКЗС и ДЗС. В Заповед № РД-46-964 от 22.08.2003 г. на МЗГ за определяне на техническите изисквания и условия за контрол към плановете по § 4к, ал.1 ПЗР на ЗСПЗЗ сред източниците на данни, въз основа на които се изготвя помощния план, изрично са посочени и протоколите на комисията по § 62,

ал.2 или влезлите в сила заповеди по § 62, ал.3 от ПЗР на ПМС 456/97 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ. Помощният план се придружава от списъци на имотите, предоставени за ползване, които съдържат данни за имота, за ползвателя и за документите за предоставянето му за ползване. **Тези данни имат пряко отношение към плана на новообразуваните имоти, чиято основна функция е да индивидуализира подлежащите на възстановяване, респ. на придобиване от ползватели имоти в терени по § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ** като **самостоятелни обекти на правото на собственост с конкретно определени граници и площ**. Установяването на непълноти и грешки в помощния план е предмет на установителния иск по § 4к, ал.8, т.1 ПЗР на ЗСПЗЗ, уважаването на който е основание за изменение на влезлия в сила план на новообразуваните имоти. Този иск е специален по отношение на иска по чл. 53, ал.2 ЗКИР, който се основава на твърдения за придобито право на собственост към момента на одобряване на кадастралната карта и кадастралните регистри . За разлика от него, искът по § 4к, ал.8, т.1 ПЗР на ЗСПЗЗ се свързва с възможността за бъдещо придобиване на това право с издаване на заповед по § 4к, ал.7 ПЗР на ЗСПЗЗ и поради това петитумът на този иск следва да бъде ориентиран към установяване на признато право на придобиване по § 4а или 4б ПЗР на ЗСПЗЗ, съответно на признато право на възстановяване при условията на § 4-4 л ПЗР на ЗСПЗЗ, към момента на приемане на помощния план с оглед установяване непълнота или грешка в него, която е от значение за предвижданията на плана на новообразуваните имоти и за приключване на административната процедура по възстановяване, съответно придобиване на правото на собственост.

Съединяване на искове: допустимо е съединяване на иск по чл.54, ал.1 ЗКИР с иск по чл.108 ЗС.

Решение № 407/25.06.2012 г. по гр.д. № 1192/2010 г., ВКС, I г.о. – *може ли да се съединява иск по чл.108 ЗС с иск по чл.53, ал.2 ЗКИР* - При действието на ЗТСУ /отм./ правото на собственост върху недвижимите имоти в населените места се определя от предвижданията на регулационния план. Дворищнорегулационният план се изработва върху кадастрална основа, която очертава отделните имоти на частните лица. Правото на собственост върху тези имоти обаче се определя не от кадастралните граници, а от регулационните линии, които може и да не съвпадат с тях. За придаваемите части от съседни имоти и за образуваните по регулация съсобствени парцели дворищнорегулационният план има непосредствено отчуждително действие, като правото на собственост върху придаваемите части и върху частите за изравняване на правата на съсобствениците в общите парцели преминава по силата на плана, без да се изчаква неговото прилагане. С други думи – основна единица на правото на собственост върху имоти в населените места при действието на

ЗТСУ /отм./ е парцелът, очертан с регулационния план, а не имотът по кадастралната основа. Затова и създалата се съдебна практика по ЗТСУ /отм./ сочеше, че след уважаване на иск по чл.32, ал.1, т.2 от ЗТСУ /отм./, аналогичен на чл.53, ал.2 от ЗКИР, първо трябва да се нанесе в кадастралния план вярната имотна граница, администрацията трябва да прецени дали тя ще има някакво значение за предвижданията на регулационния план и дали е възможно, при спазване на изискванията на закона, регулационната линия да се прокара по вярната кадастрална граница и едва след тази преценка, ако спорната част бъде включена в парцела на действителния собственик, той може успешно да проведе иск по чл.108 от ЗС за тази спорна част, която вече е включена в неговия парцел. При действието на ЗТСУ /отм./ не би могло да се уважи едновременно иск по чл.32, ал.1, т.2 от ЗТСУ /отм./ и чл.108 от ЗС за спорната част, тъй като е напълно възможно тази част да остане по предвижданията на регулационния план към парцела на ответника и следователно – да бъде собственост на ответника, а не на ищеца.

При действието на ЗУТ основна единица на правото на собственост в населените места е поземленият имот. По дефиниция той представлява част от територията, включително и тази, която е трайно покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост – §5, т.2 от ДР на ЗУТ и чл.24, ал.2 от ЗКИР. Поземлените имоти са предмет на кадастралните планове и кадастралната карта. Те подлежат на урегулиране, което обаче е свързано с устройствения им режим – арг. от §5, т.11 от ДР на ЗУТ. Възприет е изцяло нов принцип за ненамеса на администрацията в правото на собственост върху поземлените имоти. Подробните устройствени планове, създадени при действието на ЗУТ, нямат отчуждително действие – чл.17, ал.1 от ЗУТ. Такова действие може да им бъде придадено само по взаимно съгласие на отделните собственици, при условията на чл.17, ал.3, 4 и 5 от ЗУТ. Изключение от този принцип има само в хипотезите на чл.16 от ЗУТ. Нещо повече – при условията на § 8, ал.1 от ПР на ЗУТ се прекратява и отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове, приети при действието на ЗТСУ /отм./.

С ТР №3/28.03.2011г. по т.д.№3/10г. на ОСГК на ВКС се прие, че с изтичането на сроковете по §8, ал.1 от ПР на ЗУТ отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се прекратява автоматично, без да е необходимо провеждане на административна процедура по §8, ал.2 от ПР на ЗУТ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план. Това разрешение следва да се приложи и към въпроса, който е предмет на настоящото дело, като се приеме, че с уважаването на иска по чл.53, ал.2 от ЗКИР, ищецът може да ревандикира

спорната част, попадаща в урегулирания поземлен имот на ответника, без да изчаква провеждането на административна процедура по отстраняването на грешката кадастралната основа и последващата процедура по изменение на подробния устройствен план. Този извод следва от обстоятелството, че по принцип при ЗУТ регулационните линии следват имотните граници – чл.17, ал.1 ЗУТ. Администрацията следва да измени подробния устройствен план в условията на чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ /*при отстранена грешка в кадастралния план след уважен иск по чл.53, ал.2 от ЗКИР*/ и да приведе регулационните линии в съответствие с верните имотни граници. Тя не може да запази старото положение на регулация, без взаимното съгласие на заинтересуваните собственици, защото това би означавало да и придаде отчуждително действие занапред, което е недопустимо при действието на ЗУТ. Съдебното решение по чл.53, ал.2 от ЗКИР е определило точните граници на правото на собственост на ищеца и той може да проведе защита на това право, включително и чрез ревандикационен иск, без да е необходимо да изчаква администрацията да нанесе вярната имотна граница в кадастралния план /кадастралната карта/, както и последващите процедури по изменение на подробния устройствен план за привеждането му в съответствие с имотните граници, установени в съдебното производство. Действията на администрацията в случая имат само техническо значение, а правото на собственост е определено преди това с решението на съда по чл.53, ал.2 от ЗКИР.

Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. по т.д. № 4/2014 г. на ОСГК на ВКС.

1. относно цената на някои искове

По чл.42 ЗН за нищожност на завещание – прие се, че искът за нищожност на завещание е оценяем.

- при завет на недвижим имот – данъчната оценка на имота

- при завет на движима вещ или облигационни права – стойността на правото към момента на завеждане на делото

Ако вземането е към банка – с документ от банката за размера му. За автомобил – застрахователната стойност.

Ако няма писмен документ – по реда, по който се определя цената при общо завещание.

- при общо завещание – върху стойността на цялото имущество на наследодателя или на завещаната дробна част от това имущество към момента на завеждане на делото. Цената се посочва от ищеца. Ответникът или съдът могат да повдигнат въпроса за цената най-късно до първото съдебно заседание. В този случай съдът определя цената на иска приблизително, като на основание чл.70, ал.3 ГПК при решаване на делото връща надвзетата държавна такса или изисква допълнителна, но само ако във връзка с решаване на спора са събрани доказателства за конкретни

вещи и права, включени в наследството и за тяхната цена. Ако такива доказателства не са събрани, определената цена на иска, респ. внесената държавна такса остават непроменени.

При универсалното завещание никога не се изследват конкретни имущества включени в наследството във връзка с решаване на спора за действителност на завещанието. Това означава, че установената приблизителна цена остава непроменена, като ще е недопустимо събиране на доказателства за принадлежността на определени имущества към наследството и за тяхната стойност.

Установяването на цената на иска ще следва да стане с представяне на данъчни оценки за недвижимите имоти; документи за наличие на влогове в банки или на задължения към банки или трети лица, включително за данъци /като се отчита, че задължение на наследството са само данъците и таксите за пълната данъчна година, в която е починал завещателят/. Оспорването цената на иска от ответника може да стане само чрез представяне на такива документи за други имущества на наследодателя.

Това тълкуване ще следва да се приложи и за исковете по чл.43 ЗН за унищожаване на завещание.

Следва да се има предвид, че в производството по съдебна делба всички тези оспорвания могат да се въведат с възражение, по което държавна такса не се събира.

По исковете за нищожност, унищожаемост, разваляне на договор и по чл.19, ал.3 ЗЗД – държавната такса е в размер на 1 % от цената на иска

2а. по иска по чл.108 ЗС съдът постановява установителен диспозитив за правото на собственост и осъдителен /уважава или отхвърля/ за предаване на владението. В решенията, които не съдържат установителен диспозитив, но в мотивите е прието, че ищецът е собственик, е допусната очевидна фактическа грешка.

Установителен диспозитив не се постановява когато се иска връщане на даденото по нищожен, унищожен или развален договор на основание чл.34 или чл.55 ЗЗД.

2б недопустимо е преминаване от положителен установителен или ревандикационен към отрицателен установителен иск и обратно.

2в. допустимо е по реда на изменение на иска /чл.214, ал.1 ГПК – до приключване на първото по делото заседание/ ищецът по предявен иск за собственост да се позове при условията на евентуалност и на друго придобивно основание, различно от посоченото в исковата молба. В този случай съдът ще следва да даде на ответника нов срок за отговор срещу приетия за разглеждане нов иск и да ангажира доказателства във връзка с него.

Тълкувателно решение № 3/28.06.2016 г. по т.д. № 3/2014 г., ОСГК на ВКС

Решение № 202/3.11.2016 г. по гр.д. № 2008/2016 г., I г.о. - *дали продажбата на реално обособена част от по-голямо жилище е нищожна /като сделка с невъзможен предмет/, ако тази част може да се обособи като самостоятелен обект на собственост. Констатирано е противоречие с ТР № 3/ 2014 г. на ОСГК на ВКС.* - С ТР № 3/ 2014г. на ОСГК на ВКС, прието на 26.06.2016 г. се разрешиха спорните въпроси в съдебната практика, които възникват при продажба на реално определена част от по-голяма сграда или жилище и които са свързани с приложението на чл.202 ЗУТ. Прие се, че сделките с такива обекти не са с невъзможен предмет, респ. не са нищожни на това основание, когато отделните части е възможно да се обособят като самостоятелен обект съгласно изискванията на действащия устройствен закон. С тълкувателното решение се даде отговор и на въпроса кога е налице правна възможност /респ.невъзможност/ за такова обособяване, което се свързва с наличието или отсъствието на непреодолима пречка за одобряване на инвестиционния проект от гледна точка на действащите правила и норми по устройствения закон. Посочи се и какво е предназначението на одобреният инвестиционен проект, а именно да покаже дали реално определената част от недвижимия имот, за прехвърлянето на която страните са постигнали съгласие, към този момент отговаря на действащите строителни правила и норми в устройствения закон и е правно възможно да възникне като самостоятелен обект на право на собственост.

Действително, съгласно чл.202 ЗУТ за правни сделки с реално определени части от една сграда или жилище е необходимо обособените части да отговарят на одобрени инвестиционни проекти. Това изискване следва да се спазва при изповядване на сделката от нотариуса. При възникване на съдебен спор обаче формалната липса или нередовност на инвестиционния проект не е достатъчно основание за определяне на сделката като нищожна. Определящо за валидността или нищожността на една сделка с предмет реална част от сграда е не формалното наличие или липсата на определени актове на длъжностни и технически лица и органи по Закона за устройство на територията, а обективното съответствие на обособените реални части с изискванията на благоустройствения закон. Само липсата на такова съответствие представлява непреодолима пречка за одобряване на инвестиционния проект от гледна точка на действащите правила и норми, но доводи за такова несъответствие ответната страна не е поддържала.

Решение № 215/4.11.2016 г. по гр.д. № 1543/2014 г., I г.о. - *дали в хипотеза, при която несамостоятелни реални части от един апартамент*

са продадени на различни собственици, настъпва придобиване на идеални части от вещта и дали в този случай съдът може да признае правото на собственост върху идеалната част. - С решение №58 от 14.03.12г. по гр.д. №678/11г. на ВКС, II ГО, постановено в производство по чл.290 ГПК, е приета за правилна практиката в решение от 21.07.10г. по гр.д.№176/10г. на ОС Монтана, според която претенцията за право на собственост върху стая от 24 кв.м. /несамостоятелен обект на правото на собственост/ може да бъде уважена за съответната ¼ ид.част от вещта. Съставът на ВКС е обобщил, че когато ищецът по ревандикационен или установителен иск за собственост на една вещ се легитимира като собственик само на част от нея, съдът е длъжен да признае това му право. Настоящият състав се присъединява към така изразеното разбиране, което следва да се приложи и към настоящото дело. Съображенията за това са следните:

Въпросът, който се поставя по настоящото дело, е свързан с правната конверсия. Във вещното право тя намира израз във възможността владението на реална несамостоятелна част от един имот да доведе до придобиване по давност на съответната идеална част от имота. В облигационното право конверсия означава запазване на част от съдържанието на нищожна сделка, когато тя съдържа в себе си друга валидна сделка и когато има воля на страните за това. Такава конверсия е мислима в случаите, при които сделката има за предмет реална част от недвижим имот, която не може да се обособи като самостоятелна при спазване на изискванията на устройствения закон, но при тълкуване на волята на страните по договора може да се извлече, че те са съгласни предметът на сделката да е съответната идеална част от имота. Конверсията във вещното право е по-често срещана и се приема за възможна както по отношение на поземлен имот /например в случаите по чл.181, ал.3 ЗТСУ /отм./ - решение №185 от 01.03.10г. по гр.д.№280/09г. на ВКС, I ГО, така и по отношение на жилищен имот - решение №418 от 08.06.04г. по гр.д.№706/2003г. на ВКС, II ГО, а също и задължителна практика по чл.290 ГПК – решение №532/25.05.11г. по гр.д.№532/10г. на ВКС, I ГО; решение №599/26.07.10г. по гр.д.№766/09г. на I ГО и др. По-рядка е хипотезата на конверсия в облигационното право, когато предмет на сделката е несамостоятелна реална част от жилищен имот. В решение №1168 от 17.12.08г. по гр.д.№3511/2007г. на ВКС, III ГО, се съдържат някои отправни разяснения за конверсията при договорите, като се акцентира на тълкуване на волята на страните и доколко от нея може да се изведе съгласие за настъпване на конверсията. Това разрешение следва да се приложи и по настоящото дело.

В ТР № 3/28.06.2016 г. по тълк. д. № 3/2014 г. на ОСГК на ВКС е прието, че ако към момента на сключване на сделката реално определените части от недвижим имот (сграда, жилище или други обекти), не са

фактически обособени, но е възможно да бъдат обособени като самостоятелен обект, съобразно изискванията в действащия устройствен закон към този момент, договорът не е нищожен поради невъзможен предмет. Правна невъзможност за обособяване на реално определена част от недвижим имот (сграда, жилище или други обекти) е налице, когато при сключване на сделката съществува непреодолима правна пречка да бъде одобрен инвестиционен проект за обособяване на тази част.

В контекста на разглеждания въпрос за правната конверсия следва да се приеме, че когато предмет на един договор е прехвърляне правото на собственост върху несамостоятелна реална част от жилищен имот, която не може да се обособи като отделен обект на собственост поради правна невъзможност за това, може да се приеме, че договорът поражда действие за съответната идеална част от имота, ако при тълкуване на волята на страните се стигне до извод, че те са съгласни с този резултат.