

## Проблеми при правоприлагане“

Национален семинар на  
Нотариалната камара на  
Република България – 19  
ноември 2022 г., хотел

„Санте“-Велинград

*На 19 ноември 2022 г. в хотел  
“Санте” - Велинград, се проведе  
Национален семинар на  
Нотариалната камара на  
Република България. Своите  
презентации пред над 300  
участници представиха съдия  
Камелия Маринова от ВКС, г-н  
Беке - президент на I.R.E.N.E.  
(Европейски институт за  
нотариални изследвания и  
проучвания), а председателят на  
Съвета на нотариусите - нот.  
Димитър Танев представи на  
своите колеги „Визия на  
Нотариалната камара на  
Република България за  
електронно вписване като една  
факултативна възможност за  
вписване“.*

Камелия Маринова - съдия от  
Върховен касационен съд:

**„Придобиване по давност  
на имоти частна и  
общинска собственост.**

Признаци на владението:

- **Основни**  
**Обективен** - обективна  
възможност /факт/ за  
непосредствено въздействие върху  
вещта

**Субективен** - съзнанието, че  
лицето може по своя преценка да  
упражнява всички действия, с които  
разполага титулярът на вещното  
право

- **Допълнителни**  
Владението да е:  
постоянно  
непрекъснато - чл. 81 ЗС  
несъмнено  
спокойно  
явно

**Приложение:** - за да е годно  
владението да породи правно  
действие по отношение течението на  
придобивна давност

**Обективният признак** -  
характеристиката на владението  
като фактическо упражняване на  
власт спрямо конкретна вещ.  
Фактическата власт е обективна  
възможност /факт/ за  
непосредствено въздействие върху  
вещта. Като елемент на владение,  
годно да породи правни последици,  
следва да е установена трайно, по  
начин, който позволява на владелеца  
да извършва желаните от него  
въздействия спрямо вещта. Тези  
въздействия/действия могат да  
бъдат различни, но по съдържание и  
като съвкупност следва да

съответстват на съдържанието на вещното право.

**Доказване** - факта на установяване на фактическата власт и наличието й към последващ момент.

**Субективният признак** - характеристика на личното поведение на владелеца - да се държи вещта като своя - *animus, animus domini, animus rem sibi habendi*. 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 - Решение № 280 от 24.10.2011 г. по гр.д. № 344/2010 г., II г.о. - отразявали се по някакъв начин върху анимуса на владението самото създаване от страна на владелеца, че друг правен субект разполага с титул за собственост върху част от владения имот - анимусът съставлява субективното отношение, с което дадено лице упражнява фактическата власт върху недвижим имот, разграничава владението от държането на вещта и се явява елемент от фактическия състав на давностното владение. Давностно владение може да се осъществява само върху чужда вещ и в този смисъл без правно значение е дали владелецът знае кой е собственик на вещта и дали този собственик е предприел действия спрямо трети лица за защита на вещното си право. От значение биха били само действия, предприети срещу самия владелец, които съгласно чл. 116



ЗЗД водят до прекъсване на давността, тъй като само такива действия смущават владението.

**Доказване** - основанието, на което е установена фактическата власт, респ. промяна в намерението, с което се упражнява фактическата власт.

**Допълнителни признаци**, необходими, за да е годно владението да породи правно действие по отношение течението на придобивна давност:

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 своеене/. 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 своеене 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-отм. и макар да не са възпроизведени в действащия ЗС, същите определят наличието на обективния и субективния елемент на владението и възможността собственика да узнае за завладяване на правата му (принцип на правото е, че давност не тече спрямо този, който не може да се защити) и затова с оглед особеностите на конкретния случай за тях следва да има констатации на нотариуса в постановлението по чл.587, ал.3 ГПК.

### **Доказване на допълнителните признаци на владението**

**Постоянно** - че през определен период от време владелецът във всеки момент е можел ва да реализира фактическа власт съобразно предназначението на вещта и трети лица не са извършвали трайно въздействие върху имота

**Непрекъснато** - липса на данни фактическата власт да е изгубвана за повече от шест месеца (трето лице да е завладяло) и по възможност справка за

вписана искова молба или решение по иск за собственост в срока на давността

**Постоянно владение** - фактическата власт върху вещта и държането ѝ като своя да нямат случаен характер. **Постоянното владение не означава, че фактическата власт се осъществява във всеки един момент.** Достатъчно е владелецът да е в състояние във всеки момент когато пожелае да може да реализира въздействие спрямо имота съобразно неговото предназначението, **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 е имал възможност да обработва земеделски имот в момента, в който пожелае, а не дали в действителност го е обработвал всяка година при положение, че това не е извършено от друго лице/ - **Решение № 503/2.05.2012 г. по гр. д. № 873/2011 г., I г. о., Решение № 23/20.05.2016 г. по гр. д. № 5162/2015 г., II г. о.**

Затова и няма пречка лице, което е установило фактическа власт, но после е напуснало страната, да придобие по давност имот, тъй като щом владението му не е отнето от трето лице, то се характеризира като постоянно и без да е необходимо владелецът да присъства в имота - **Решение № 60108 от 22.11.2021 г. по гр. д. № 3534/2020 г., II г. о.** Не представлява владение упражняването в определен срок на фактическа власт върху вещ. Временният характер изключва законното предположение, че вещта се държи като своя /уговорка да ползваш моето място за паркиране и да преминаваш през двора ми, докато построят улица до твоя имот/.

## Непрекъснато владение

За да може да се удостоверени придобито по давност право на собственост, към момента на позоваване на давността съответното лице следва да е владелец. Ако към този момент владението е прекъснато, то липсва елемент от фактическия състав на придобивната давност.

Нередки са случаите, в които в хода на висящ процес по иск за собственост се издава констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка в полза на ответника. Вписването на исковата молба означава, че владението е било прекъснато, а това автоматично опровергава констатацията на нотариуса за притежание на вещно право. В производство по чл. 587, ал. 2 ГПК нотариусът следва да извърши проверка дали е вписана искова молба, която води до прекъсване на владението и съответно на придобивната давност на лицето, което иска да се снабди с КНА. Затова посочвам и практиката на ВКС относно прекъсване на владението.

Владението, както и давността се прекъсва по естествена и по гражданска причина.

### Прекъсване по:

- **естествена причина** - изгубването на фактическата власт върху вещта за повече от шест месеца (завладяване на имота от друг и преустановяване достъпа на досегашния владелец).

- **гражданска причина** - с предявяване от собственика на иск за собственост или съдебна делба против владелеца - **Решение № 100 от 4.11.2019 г. по гр. д. № 3876/2018 г., II г. о., Решение № 30 от 1.07.2020 г. по гр. д. № 599/2019 г., II г. о.**

При прекъсване по гражданска причина 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 искът бъде отхвърлен, съответно и владението не се смята прекъснато.

От момента на влизане в сила на решение, с което е уважен иска на собственика, започва да тече нова давност (практиката на ВКС е изоставила виждането в теорията, че с предявяване и уважаване на иска за собственост владелецът става държател на имота - **Решение № 138 от 7.10.2019 г. по гр. д. № 348/2019 г., I г. о.**).

Предявеният от единия съсобственик иск за собственост прекъсва владението само за идеалната част на ищеца, но не и за идеалните части на непредявилите иска съсобственици, за които давността продължава да тече - **Решение № 70 от 16.08.2017 г. по гр. д. № 3991/2016 г., II г. о., Решение № 119 от 8.10.2018 г. по гр. д. № 4819/2017 г., I г. о., Решение № 68 от 10.07.2019 г. по гр. д. № 1855/2018 г., I г. о.**

Не се прекъсва давността и продължава да тече и в хода на производството по иска за собственост, ако иска е предявен от владелеца с позоваване на давността.

Други действия, извън посочените в чл. 116 ЗЗД, не прекъсват владението.- **Решение № 376/12.03.2013 г. по гр. д. № 260/2012, I г. о., Решение № 93 от 9.07.2019 г. по гр. д. № 3295/2018 г., I г. о., Решение № 130 от 18.11.2019 г. по гр. д. № 1017/2019 г., II г. о., Решение № 80 от 23.12.2020 г. по гр. д. № 2737/2019 г., II г. о., Решение № 216/28.10.2016 г. по гр. д. № 2182/2016 г., I г. о.** (за иск за

нищожност на договор, който не е съединен с иск за собственост); **Решение № 30 от 1.07.2020 г. по гр. д. № 599/2019 г., II г. о.** (за искът по чл. 24, ал. 4 СК, респ. чл. 22, ал. 3 СК-отм), **Решение № 216/28.10.2016 г. по гр. д. № 2182/2016 г., I г. о.** (за иск на собственика против държател).

Вписана искова молба или решение за отхвърляне на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на владелеца срещу собственика не прекъсва давността, макар да признава правата на собственика - **Решение № 162 от 18.12.2019 г. по гр. д. № 761/2019 г., II г. о.**

**Съпрузите** са съвладелци. Прекъсване или изгубване на владението от единия съвладелец не рефлектира по никакъв начин върху владението на другия съвладелец. Затова при предявен иск за собственост против единия съпруг, владението на другия съпруг остава непрекъснато до влизане в сила на решението за уважаване на иска (неучаствалият съпруг е обвързан от силата на пресъдено нещо, тъй като има качеството необходим другар) - **Решение № 34 от 3.07.2020 г. по гр. д. № 1658/2019 г., II г. о., Решение № 42/28.06.2022 г. по гр. д. № 3053/2021 г., II г. о.**

## Доказване на допълнителните признаци на владението

**Несъмнено** - зависи от основанието, на което е установена фактичката власт. Ако е без правно основание - от момента на завладяването, а ако е на правно основание - от момента на демонстриране промяната в намерението.

**Спокойно** - начинът, по който е установена фактичката власт да не сочи упражнено спрямо собственика/съсобственика физическо или психическо насилие, което да го препятства да защити правата си

Извод, че владението е несъмнено, следва да се формира и да се отрази в постановлението по чл. 587, ал. 3 ГПК (с посочване на фактите, от които следва) във всички случаи, в които се удостоверява придобиване по давност правата на съсобственик. За да може да формира извод в тази насока, нотариусът следва съобразно с конкретните данни, с които разполага да задава съответните въпроси на свидетелите и да отразява отговорите в протокола за разпит.

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., ОСГК на ВКС** (в мотивите е посочено, че презумпцията на чл. 69 ЗС е изначално оборена, ако основанието, на което първоначално е установена фактичката власт показва съвладение. Съсобственикът владее за сметка на всички съсобственици, щом е установил фактичката власт на основание, което не отрича правата им.

Примерни хипотези, в които се приема, че наследник е установил самостоятелна фактическа власт:

- извършил е застрояване със собствени средства и съгласието на наследодателите;

- наследодателите са казвали, че този имот е за него (включително и защото той ги гледа);

- наследодателите приживе са му предали владението, казвайки, че този имот е за него;

Без значение е дали изявленията на наследодателите са станали



достояние на останалите наследници; достатъчно е да са възприети от владелеца и свидетелите.

- наследниците неформално или по нищожен договор за делба (освен поради порок във волята) са си разпределили наследствени имуществва (изявление, че този имот е за владелеца, за да се разграничи от разпределение на ползването);

- наследниците се разбират, вкл. и устно, имотът да остане на един от тях (защото се е грижил за наследодателя; съобразявайки се с волята на наследодателя; защото е в затруднено материално положение и няма къде да живее)

- владелецът не знае, че има съсобственик;

- съсобственикът е с неизвестно местоживеене и между двамата обективно са невъзможни контакти (отнася се и за лицата, които са се изселили в Република Турция).

Свидетелски показания за подобни факти към момента на установяване на фактичката власт обосновават извод, че владението е несъмнено.

Ако фактичката власт е установена на правно основание, тя е държане и продължава на това основание неограничено във времето и до момента в който не се осъществи нов обективен факт, квалифициран като демонстриране промяна в намерението (без значение са субективните възприятия на упражняващия я)- **Решение № 12/19.02.2014 г. по гр. д. № 1840/2013 г., ВКС, I г. о.**

Съсобственикът, установил фактичката власт е държател на чуждите идеални части (всеки съсобственик може да си служи с общата вещь съобразно нейното предназначение - чл. 31, ал. 1 ЗС), а при

универсално правоприемство владението като фактичско състояние преминава върху всички правоприемници по право, т.е. без да е необходимо да установяват собствената фактичката власт, затова и сънаследниците се считат съвладельци, независимо кой от тях ползва имота (в т.3 на мотивите на Тълкувателно решение № 4 от 17.12.2012 г. по т. д. № 4/2012 г., ОСГК на ВКС е посочено, че имуществото на наследодателя преминава към наследниците му като съвкупност от права, задължения и фактически състояния).

Примерни хипотези, в които не може да се приеме, че владението е несъмнено, а съответно и че тече придобивна давност:

- живее в имота (вкл. от раждането си) и/или поддържа го, и/или ремонтира го, и/или получава доходите от наем/аренда, плаща данъците, а останалите не се интересуват от имота, но без данни наследодателите или съсобственика да са казвали, че този имот е за него;

- обработване на земеделска земя на основание разпределение по чл. 37в, ал. 3, т. 2 ЗСПЗЗ (земеделските земи, за които няма сключени договори и не са подадени декларации от собствениците им по чл. 37б).

- ползване на семейното жилище въз основа на бракоразводното решение, дори имотът да е собственост на другия бивш съпруг и да е изтекъл срока, за който е предоставен

- съгласие на останалите съсобственици лицето да остане в имота (на погребението, съответно на друго събиране, се разбраха да остане да живее в къщата; да продължи да ползва земята; да се грижи за имотите, вкл. и да получава доходите защото той живее там или защото той има нужда)

- ползване на реституирано имущество от един от наследниците на бившия собственик, дори и да е направил разходи във връзка с възстановяване на собствеността.

Ако фактическата власт е установена на правно основание, за да превърне държането във владение и да започне да тече придобивна давност е необходимо упражняващият я да „отнеме“, да „отблъсне“ владението на другите, а не е достатъчно само да манифестира неопределено самостоятелно ползване на имота спрямо трети лица.

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, демонстриран спрямо тях (скандали за собствеността и гоненето им, отказ да им даде ключ, защото имотът е негов, вербалното им уведомяване, че счита имота за свой или че те нямат никакви права),

- доведеното до знанието на останалите наследници намерение на владеещия сънаследник да се разпорежи с имота само в своя полза (мисля да го продам, защото ми трябват пари),

- такова ползване на имота, което ясно показва, че изключва владението на останалите наследници (например отдаването му под наем или аренда на трето лице и изричен отказ да се заплаща част от получените приходи на останалите съсобственици).

- застрояване на имот, въпреки противопоставянето на собственика/съсобствениците

Необходимо е да има яснота, че подобен факт е осъществен преди повече от 10 години, тъй като именно от момента на демонстриране на завладяването започва да тече придобивната давност.

Според практиката на ВКС данъчното деклариране на наследствен или съсобствен имот само по себе си е неотнормирано при преценка дали е установено несъмнено владение. То се извършва с оглед спазване административните изисквания и съответно избягване на административна санкция и съобразно квотите в собствеността, тъй като съгласно чл. 3, ал. 1 ЗМДТ данъчните декларации се подават по образец, а в одобрения и обнародван в Държавен вестник образец, за да се декларира имотът, е необходимо да се посочи документ за собственост. Същевременно владение по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС може да се осъществява само върху чужд имот, а съответно владелецът не би могъл да декларира имота изцяло на свое име, ако не разполага с документ за собственост или ако документът за собственост удостоверява по-малко вещни права от тези, които са предмет на владението (Решение № 60123 от 16.11.2021 г. по гр. д. № 50 / 2021 г., II г. о.).

**Спокойно владение** - да не е установено и да не е поддържано чрез упражняване на физическо или психическо насилие, което да пречатства собственика/съсобственика да защити правата си (давност не тече спрямо този, който не може да се защити).

Ако фактическата власт е установена без заплаха или насилие, то

наличието на спорове или кавги, дори и физически сблъсъци, не влияят върху спокойното владение.

Липсва съдебна практика, в която да е прието, че владението не е спокойно, като опорочено от насилие или заплахата, а и в охранителното нотариално производство няма как да бъде изследвано дали владението е спокойно.

### Доказване на допълнителните признаци на владението

**Явно** - действията, чрез които се осъществява да могат да станат достояние на всеки заинтересован и да узнае, че имотът е завладян и кой е владелецът

Липсата на явно владение, води до **скрито** владение (собственикът/съсобственикът не може да се защити, защото не може да узнае за завладяване на правата му или кой ги е завладял)

За да квалифицира владението като явно, нотариусът следва да постави въпроси на свидетелите в производството по чл.587, ал.2 ГПК чрез какви действия е осъществявана фактическата власт.

Преценката се прави с оглед предназначението на имота (за сезонно или постоянно ползване, застроен или не, ограден или не) и конкретните владелчески действия (какви отражения върху имота оставят и каква информация могат да извлекат от възприемането им третите лица).

Явно владение е налице, когато то се упражнява по такъв начин, че всеки, който има интерес може да узнае за завладяването и кой е владелецът. По своята същност придобивната давност е привеждане в съответствие на

фактическото упражняване на вещно право с юридическото му притежание, а за целта е необходимо собственикът в срока по чл. 79, ал. 1 ЗС да бездейства, т.е. да не защитава правото си, макар да е имал възможност да научи (ако е установена фактическа власт без правно основание) или е научил (ако фактическата власт е установена като държане и му е демонстрирана промяната в намерението), че то е завладяно от друго конкретно лице.

Тълкуване кога владението е явно е дадено в **Решение № 50094 от 21.10.2022 г. по гр. д. № 4321/2021 г., II г. о.** - Правната теория и съдебната практика разясняват, че владението е явно когато се упражнява по начин, разкриващ ясно намеренията на владелеца да държи вещта като своя и позволяващ на всеки заинтересован да научи за упражняваната фактическа власт. Следователно владението се квалифицира като явно когато се осъществява чрез действия, които могат да станат достояние на трети лица, включително собственика или предишния владелец, възприемането на които биха им позволили да защитят правата си с предвидените в закона способности - предявяване на иск за собственост от собственика на имота или иск за защита на владението от предходния владелец. Изложеното следва от правния принцип, че давност не тече срещу този, който не може да се защити. Следователно, за да е годно да породя последиците на придобивната давност, владението следва да се осъществява по начин, който да позволи на третите заинтересовани лица не само да възприемат, че върху имота се осъществяват владелчески действия, но и да узнаят кое е конкретното лице, което владее имота.



Въпрос: Как следва да се демонстрира владение спрямо общината и може ли да се счита, че извършването на комунални услуги, считани за присъщи на общината, на доброволни начала от молителя е демонстрация на владение или представлява скрито владение (има се предвид косене на общински терен, поливане, засаждане на декоративни дървета, поставяне на пейки и катерушки за деца)?

Посочените действия не могат да се квалифицират като явно владение на имота за себе си, доколкото не отричат характера на имота като такъв за обществено ползване с оглед предназначението му. Като явно владение могат да се квалифицират действията, чрез които се преустановява достъпа на трети лица и имотът се ползва само за собствени нужди или пък ако се допускат трети лица, това е срещу заплащане, т.е. владелецът извлича гражданските плодове от вещта. Ако се касае за имот, който съставлява част от зелената система, следва да се прецени и дали не е публична собственост съгласно чл. 61, ал. 3 ЗУТ. По давност могат да бъдат придобити само определени за озеленяване имоти по чл. 63, ал. 5 и ал. 6 ЗУТ (предвидени за отчуждаване или за озеленяване без отчуждаване с ограничение на допустимите в тях дейности).

## Доказване на владението - хипотези

- Когато фактическата власт е установена без правно основание:
  - конкретните обстоятелства по завладяването
  - начален и краен момент - чл. 83 ЗС

- действията, чрез които е осъществявана
- Само в тази хипотеза свидетелски показания, че никой не е оспорвал фактическата власт и че свидетелите не са виждали никой друг да въздейства спрямо имота позволяват констатиране на придобито по давност право на собственост.
- Когато фактическата власт е установена на правно основание (вкл. от съсобственик):
  - момента на завладяване - конкретни действия, чрез които се отричат правата на собственика/предишния владелец
  - обстоятелства, които правят демонстрирането на промяната в намерението обективно невъзможно
  - краен момент на владението - чл. 83

На правно основание е установена фактическата власт от носител на право на строеж, учредено върху държавен или общински имот. В тази хипотеза в суперфицията се включва и правото да се ползва терена (урегулирания поземлен имот).

Когато правото на строеж е учредено при действието на ЗС, ЗТСУ-отм. и Наредбата за държавните имоти-отм. върху държавен, респ. сега общински имот до 1996 г., то включва и правото на ползване върху целия парцел, а съответно фактическата власт върху терена е установена и се осъществява на правно основание.

Въпрос: Ако имаме с договор или с нотариален акт учредено право на строеж върху държавна земя за построяване на индивидуална жилищна сграда на физическо лице през периода

1960-1990 година , като това право на строеж е изпълнено съгласно одобрен архитектурен проект в същия период в рамките на срока по чл.67 от ЗС, може ли сега физическото лице да поиска чрез обстоятелствена проверка съставянето на нотариален акт за собственост на терена, като за целта е издадено удостоверение от общината и от областния управител , че за имота няма съставени актове за държавна или общинска собственост.

Въпросът се повтаря и по отношение на учредено право на строеж с нотариален акт от ТКЗС на съответното населено място през 1962 година и изпълнени останалите обстоятелства.

Застроените след обобществяването имоти, включително и въз основа на учредено от ТКЗС право на строеж не подлежат на реституция по ЗСПЗЗ. Застрояването е уредено като пречка за възстановяване на правото на собственост, но липсва норма, която да посочва чия собственост става терена, когато е застроен въз основа на учредено от ТКЗС право на строеж. Касае се за обобществена земеделска земя, която не може да бъде възстановена на бившия собственик, от което следва, че собствеността е преминала към държавата.

По силата на § 42 ЗИДЗОБС (ДВ бр. 96 от 5.11.1999 г.), считано от 9.11.1999 г. застроените и незастроените парцели - частна държавна собственост, отредени за жилищно строителство, преминават в собственост на общините.

Следователно и в двата случая (на учредено право на строеж върху държавен парцел и от ТКЗС) понастоящем терените са общинска собственост.

## Продължаване на владение при универсално правоприемство - чл. 82 ЗС

- **Доказване** кой е праводателят и какво е основанието за правоприемството (имота беше на дядо му и през цялото време те го ползват; баща му построи къщата и оттогава те живеят там)
- **Внимание** - ако се присъединява владение, то може да е в полза само на всички универсални правоприемници

- ако само някой от тях се позовава на давността следва да е установил самостоятелна фактическа власт от поне 10 години.

Владение може да се присъедини само ако е осъществено юридически действително универсално правоприемство или юридически действително частно правоприемство (макар и без вещно-прехвърлителен ефект).

В производството по чл. чл. 587, ал. 2 ГПК са относими правилата на универсалното правоприемство (при частното лицето разполага с акт за собственост), при което владението продължава по право в лицето на правоприемника/ците без да е необходимо установяване на собствена фактическа власт..

## Тълкувателно решение № 4 по т. гр. д. № 4 от 2012 г. на ОСГК на ВКС

- Момент на придобиване на вещните права по давност - с позоваването, но от момента на изтичане на срока
- Предпоставки за позоваване:  
- позоваващият се да е във владение на имота

- владението му да не е прекъсвано в период от десет години преди позоваването или с вписана искова молба по иск за собственост към момента на позоваването

## Придобивна давност като последица от владение

**Момент на придобиване** - мотиви по Тълкувателно решение № 4 по т. гр. д. № 4 от 2012 г., ОСГК на ВКС - „... изискуемото от чл.120 ЗЗД във връзка с чл.84 ЗС волеизявление /позоваване/ не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл. 79 ЗС. Това обаче не означава, че правната последица - придобиване на правото на собственост или на друго вещно право - настъпва автоматично с изтичане на установения в закона срок... 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.“, т.е. **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 тези мотиви колкото и дълго да е продължило владението то няма за автоматична последица придобиването на собствеността. Необходимо е и позоваване на давността, което става с искането за издаване на констативния нотариален акт по обстоятелствена проверка, освен ако има вписана искова молба и отбелязано решение на отхвърляне на иск за собственост на владелеца на основание придобивна давност, в който случай вече е налице

позоваване на давността и в нотариалното производство се преценява дали лицето още е в имота и изтекъл ли е давностният срок)..

За да може позоваването да произведе действието си е необходимо владението да не е прекъснато към момента, в който се инициира нотариалното производство, както и в 10 годишния срок на придобивната давност.

Хипотезите, в които е допустимо позоваване на давност след изгубване на владението са изрично уредени в закона с оглед на реституцията:

- 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.

- хипотезата на чл. 9 ЗВСОНИ /възможност за снабдяване с нотариален акт по обстоятелствената проверка на подлежащи на възстановяване по ЗВСОНИ имоти, за които липсва документ за собственост, ако се докаже собствеността към момента на отнемане на имота от държавата/.

## Ипотeki

- Ипотеката следва имота и се запазва и при придобиването му по давност - **Решение № 204 от 19.10.2017 г. по гр. д. № 4806/2016 г., IV г. о.**
- Липсва практика на ВКС длъжен ли е нотариусът да следи за наличие на ипотека върху имота с оглед задълженията по чл. 25, ал. 1 ЗННД, но са налице няколко определения по чл. 288 ГПК по искове по чл. 73 ЗННД, с които не е допуснато касационно обжалване при отхвърлянето им
- Нотариусът следва да провери дали той не е изповядал договора за ипотека

Понастоящем нотариусът няма възможност чрез справка в информационните системи на Национална база данни „Население“ и „Национален регистър на българските лични документи“, както и при проверка за наложени обезпечителни мерки по ЗПКОНПИ (*каквато е задължителната проверка по чл. 25, ал. 2 и 3 ЗННД*) да узнае за наличието на ипотеки върху имота. Затова, доколкото има съдебна практика, се приема, че проверката за наличие на ипотеки (*които освен това се вписват по поименната партида на ипотекарния длъжник, но не и на последващите приобретатели и при липса на функциониращ имотен регистър*) не се включва в задълженията на нотариуса по чл. 25, ал. 2 ЗННД.

Налице е хипотеза обаче, в която е прието, че неуведомяването за наличие на ипотека е основание за ангажиране на имуществената отговорност на нотариуса - определение № 1227 от 27.11.2014 г. по гр. д. № 4968/2014 г., III г. о. и определение № 1410 от 9.12.2013 г. по гр. д. № 3480/2013 г., IV г. о.

Неизпълнението на задължението по чл. 25, ал. 1 ЗННД е прието, тъй като същия нотариус е изповядал и договора за учредяване на ипотека. Следователно при изповядване на сделка или при обстоятелствена проверка нотариусът **следва да извърши справка в собствения си архив дали не е изповядал учредяване на договорна ипотека за същия имот.**

От тези настоящи тълкувания следва, че ако се въведе електронен имотен регистър, дори и без изменение на чл. 25 ЗННД, нотариусът ще следва да прави справки по имотната партида, макар и за да се увери, че за имота е приложимо придобивното основание по чл. 79, ал. 1 ЗС и ако констатира вписване на ипотека, ще следва да уведоми страната или страните в нотариалното производство. Ще остане и задължението за проверка дали самия той не е изповядал договора за учредяване на ипотека.

## Обекти, които не могат да се придобиват по давност

- Имоти изключителна държавна или публична държавна или общинска собственост
- Гора - държавна или общинска собственост не може да се придобива по давност - чл. 26 ЗГ
- Земите в парковете с национално значение и природните резервати-изключителна държавна собственост по ЗЗТ - чл. 24, ал. 4 ЗСПЗЗ Земи от държавния и общинския поземлен фонд - чл. 24, ал. 7 ЗСПЗЗ и чл. 7, ал. 1 ЗОБС
- Мерите и пасищата са публична общинска собственост, но могат да бъдат обявени за частна при

промяна предназначението им - чл. 25, ал. 1 ЗСПЗЗ

Забраната за придобиване по давност на тези видове собственост поставя някои проблеми при установяване статута на имот, за който се иска издаване на констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка.

Не всички държавни земи се включват в Държавния поземлен фонд. По правило той обхваща само земите, предназначени за земеделско производство, но не и земите-държавна собственост, които са негодни за такова производство.

Парковете с национално значение и природните резервати-изключителна държавна собственост са посочени в приложение 1 и приложение 2 към чл. 8, ал. 1 ЗЗТ.

Населените места и селищните образувания в границите, определени със застроителните и регулационни планове, или околоръстни полигони, попадащи в защитени територии, не са част от тях.

В защитените територии, вкл. и такива, които са изключителна държавна собственост, съществуват и обекти за рекреационна дейност (в границите на населените места и селищните образувания или извън тях), вкл. туристически, които могат да бъдат придобивани по давност щом липсват данни, че са актувани като публична собственост. Ако липсва устройствен план предназначението на обекта се определя от фактическото му ползване, доколкото не противоречи на установена нормативна забрана (чл. 9, ал. 1 ЗУТ)

Понастоящем в производството по чл. 537, ал. 2 ГПК липсата на забрана за придобиване на конкретен имот по давност може да се установи само от

удостоверенията, издавани от областната управа и общината, че имотът не е актуван или е актуван като частна държавна или общинска собственост и съответно от информацията, съдържаща се в скиците от кадастралната карта или получена от Областна дирекция „Земеделие“ или Общинска служба „Земеделие“.

При съмнение относно статута на имота и ако страната в нотариалното производство е съгласна да поеме разходите може в нотариалното производство да се ползва вещо лице, което да проследи историята на имота.

Въпрос: Може ли да се издаде КНА за земята на повърхността над кариерно находище при положение че за самото кариерно находище има акт за изключителна държавна собственост?

Чл. 74, ал. 1 от Закон за подземните богатства - Регистрирането на откритие на подземни богатства и вписването му в регистъра на откритията на находища на подземни богатства не променя собствеността, предназначението и ползването на недвижимия имот на повърхността на земята.

КНА за земята по документи или по обстоятелствена проверка може да се издаде само, ако категорично се установи, че тази земя е собственост на частноправен субект и не е била одържавена след 1944 година (или ако е била одържавена е включена в капитала на търговско дружество, респ. по друг начин е прехвърлена от държавата на частно правен субект).

## Решение № 3 по к. д. № 16/2021 г. на Конституционния съд

- Обнародвано ДВ бр. 18 от 4.03.2022 г., в сила от 8.03.2022 г.
- Мораториумът действа в периодите:



- 31.05.2006 г. - 31.12.2017 г. и 20.01.2018 г. - 7.03.2022 г. за имотите частна държавна и общинска собственост

- 3.03.2020 - 7.03.2022 г. за земеделски земи, собственост на държавни или общински училища или институции в системата на предучилищното и училищното образование

- Давността за имотите **частна държавна** собственост по правило започва да тече на 1.06.1996 г. с изменението на чл. 86 ЗС
- Мораториумът по § 1 ДР на ЗС спира течението на давностния срок
- Запазва се изтеклата до 31.05.2006 г. давност
- Давност тече и в периода 1.01.2018 г. - 19.01.2018 г.
- Давностният срок продължава да тече от 8.03.2022 г.

Понастоящем могат да се издават констативни нотариални актове по обстоятелствена проверка за имоти, актувани като **частна държавна** собственост (по отношение на частната общинска собственост давността започва да тече от друг момент).

В Решение № 3 по к. д. № 16/2021 г. на Конституционния съд изрично е посочено, че с обявяването на разпоредбата на § 1, ал. 1 ЗДЗС за противоконституционна не се засяга нейният досегашен ефект и последиците от преустановяване на мораториума ще настъпят от момента на влизане на решението в сила.

Необходимо е в производството по чл. 537, ал. 2 ГПК да се изследва точния момент на завладяване. Макар в чл. 79 ЗС срокът на давността да е посочен в години и да е налице практика на ВКС, че давностният срок се брои по години за

имотите, които попадаха в приложното поле на § 1 ДР на ЗС давностният срок ще следва да се брои по дни (както се приема в по-старата правна теория), като всяка година има по 365 дни и срокът изтича на 365-тия ден от десетата година, респ. на 3650-тия ден от завладяването. Необходимо е да има сигурност, че е изтекъл 10 годишния давностен срок.

Примери:

- ако данните са, че завладяването е от ноември 2000 г., ще приемем, че давността е започнала да тече на 30.11.2000 г., съответно до 31.05.2006 г. са изтекли 5 години и шест месеца, към които се прибавят 19 дни за периода 1.01. - 19.01.2018 г., т. е. към 8.03.2022 г. са изтекли 5 години, 6 месеца и 19 дни.

- ако данните са, че завладяването е 1998 или 1999 г., ще приемем, че давността е започнала да тече на 31.12.1999 г.

- ако данните са, че завладяването е от преди 1996 г., давността е започнала да тече на 1.06.1996 г. и е изтекла на 1.01.2018 г. (противоконституционния § 2 ЗИЗС, ДВ бр. 7 от 2018 г., с който мораториумът се счита удължен със задна дата от 31.12.2017 г. не се прилага).

За да може да извърши тази преценка нотариусът следва да поиска от страната в производството по чл. 537, ал. 2 ГПК да декларира под отговорността по чл. 313 НК кога е завладял имота и да зададе и на свидетелите въпроси в това обстоятелство. По-късен момент на завладяване от посочения от страната в декларацията, нотариусът може да приеме само, ако свидетелите или някой от тях е бил очевидец и е категоричен за момента на установяване на фактическата власт.

Въпрос - Гараж в сграда, построена върху държавна земя, се придобива по давност. При придобиването по давност на право на строеж върху държавна земя има ли особености спрямо придобиването на право на строеж върху „обикновен“ терен? Може ли са придобива по давност право на строеж върху държавна земя?

В тази хипотеза е без значение дали сградата, която е построена като суперфициарна, е върху държавна, общинска или частна земя. От момента на построяването на гаража, правото на собственост върху самостоятелния обект включва и принадлежността към него, а именно правото на строеж за този самостоятелен обект. Винаги когато се удостоверява право на собственост по давност върху самостоятелен обект на вещи права, удостоверяването включва и принадлежностите, които съгласно чл. 98 ЗС следват главната вещ, а в хипотеза когато се придобива самостоятелен обект в сграда в режим на етажна собственост или чрез придобиването на обект се създава режим на етажна собственост, правото на строеж става обща част и задължително следва самостоятелния обект.

Въпрос: Молителят е във владение на имот от 1996 година, от когато е закупил сграда - бивша държавна собственост, построена в имота. Може ли да се позове на придобивна давност предвид отпадането на мораториума за придобиване по давност на имоти - частна държавна и общинска собственост? От кога следва да тече придобивната давност - от отпадането на мораториума през 2022 година се отброяват 10 години или е достатъчно да е изтекъл 1 ден от отпадането на мораториума, за да се счита, че давностният срок е изтекъл?

Щом е закупил сграда без терен, това означава, че ползва терена като суперфициарен собственик, т.е. на правно основание, освен ако в договора е уговорено, че може да ползва само прилежащата към сградата площ за обслужване и достъп. За да тече давност следва да посочи и установи с какви действия е демонстрирал на държавата промяната в намерението си и завладяването на терена.

## Решение № 3 по к. д. № 16/2021 г. на Конституционния съд

- Земеделски земи по чл. 19 ЗСПЗЗ - само, които подлежат на възстановяване по ЗСПЗЗ (преценка характера на имота)
  - не са заявени за реституция
  - определят се след влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници -
- Решение № 203/18.10.2016 г. по гр. д. № 1703/2016 г., I г. о.
  - За земите по чл. 19 ЗСПЗЗ давността не е започнала да тече от изменението на чл. 86 ЗС, т. е. от 1.06.1996 г.
  - Прилага се чл. 5, ал. 2 ЗВСОНИ, ако към този момент е одобрен плана за земеразделяне или КВС
  - Ако плановете не са одобрени към 22.11.1997 г. - от момента на одобряването им
  - Определение № 50385/03.10.2022 г. по гр. д. № 3714/2021 г. на ВКС, II г. о.

Определение № 50385/03.10.2022 г. по гр. д. № 3714/2021 г. на ВКС, II г. о., с което не е допуснато касационно за имот, владян от 1980 г. и съставляващ земя по чл. 19 ЗСПЗЗ, като е прието, че давността не е изтекла, тъй като започва

на 22.11.1997 г. и дори и да се прибави периода 1.01.2018 г. - 19.01.2018 г., липсва 10 годишно владение.

По делото е разсъждавано единствено за мораториума по § 1 ДР на ЗС, а съответно и касационният съд е разгледал само поставените в тази връзка въпроси като основание за допускане на касационно обжалване.

Проблемът е обаче може ли изобщо понастоящем да се удостовери в производство по чл. 537, ал. 2 ГПК придобито по давност право на собственост върху земи, предадени на общината по чл. 19 ЗСПЗЗ

## Чл. 7, ал. 1 ЗОБС

- В първоначалната редакция на чл. 7, ал. 1 ЗОБС, ДВ. бр. 44/1996 г. е въведена забрана за придобиване по давност на имоти, общинска собственост
- Забраната отпада с изменението ДВ бр.96/5.11.1999 г., в сила от 9.11.1999 г., т.е. това е най-ранната дата, от която може да започне да тече давност за имот частна общинска собственост
- С изменението от ДВ бр. 54/13.06.2008 г., в сила от 17.06.2008 г. е въведена забрана за придобиване на земите от общинския поземлен фонд, следователно давност е текла само в периода 9.11.1999 г. - 31.05.2006 г.
- Когато са налице предпоставките на чл. 19 ЗСПЗЗ земите се включват в общинския поземлен фонд (според Наредбата за общинската собственост на СО в общинския поземлен фонд се включват всички земи, общинска

собственост извън строителните граници на населените места)

Въпрос - В Молба-декларация по обстоятелствена проверка е записано, че съгласно комбиниран план имотът има общински характер, но няма съставен акт за общинска собственост. Липсата на акт за общинска собственост не означава, че общината няма право на собственост. Какво трябва да направи нотариусът и може ли да издаде КНА по обстоятелствена проверка при наличие на такова отбелязване в молбата-декларация?

Поземлен имот - частна общинска собственост, е незаконно застроен от частно лице от 1996 година и се ползва от него. Вероятно поземленият имот е актуван. Трябва ли да се води дело за доказване право на собственост по давностно владение върху поземления имот спрямо общината или може да се издаде КНА по обстоятелствена проверка направо без водене на дело?

Ако имотът не е горски или земеделски, същия може да бъде придобит по давност, но само след изтичане на десетгодишния давностен срок, започнал да тече на 9.11.1999 г.

Към момента на отпадане на мораториума са изтекли 6 години, 8 месеца и 10 дни от давностния срок.

Въпрос - В Молба-декларация по обстоятелствена проверка е отбелязано от общината, че за части от процесния поземлен имот има съставени два акта за частна общинска собственост на основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС. В единия АЧОС е записан произход на имота „стар общински имот“. От ОСЗ са издали удостоверение, че за процесния поземлен имот няма реституционни претенции, нито издадени реституционни решения, вкл. в полза на

общината. Имотът спада към новоурбанизирана територия, с предназначение „незастроен имот за жилищни нужди“, но към периода на колективизацията е бил земеделски и има реституция за съседен имот по ЗСПЗЗ.

Следва ли АЧОС да се оборят по съдебен ред и тогава да се издаде КНА по обстоятелствена проверка за процесния имот или може направо да се издаде КНА по давностно владение?

Молителят е във владение на поземления имот от началото на земеделската реституция без прекъсване.

Проф. Георги Боянов във „Вещно право“ пише, че от момента на съставяне на акта за общинска собственост започва да тече придобивна давност в полза на общината и съставянето на акт за общинска собственост е демонстрация на владение от страна на общината. Така излиза, че е налице правен спор, а нотариалните производства са безспорни.

(Не споделям мнението на проф. Боянов, че в полза на общината започва да тече давност от момента на съставяне на акта за общинска собственост. Давността се свързва с фактическото състояние владение, а за него е без правно значение дали претенцията за собственост е обективирана в документ. Именно затова и снабдяването с констативен нотариален акт само по себе си не съставлява демонстриране на завладяването, когато фактическата власт е установена на правно основание. Тезата на проф. Боянов може да бъде споделена само в хипотеза, когато давността за имот частна държавна собственост се противопоставя на държавата, но тази хипотеза не касае нотариалните производства. Когато

физическо лице претендира, че е придобило по давност имот частна общинска собственост, съставения АЧОБС следва да бъде опроверган по съдебен ред чрез предявяване на положителен или отрицателен установителен иск).

В хипотезата на поставения въпрос е без значение, че имотът е актуван като „стар общински имот“. Относимо е само, че се касае за имот, който подлежи на реституция по ЗСПЗЗ, че молителят не претендира, че имотът не е бил обобществяван и е запазено ползването му в реални граници и той е универсален правоприемник на лицата, които са го владели преди и през целия период на обобществяването, поради което квалификацията на фактите води до извод, че се касае до имот, попадащ в приложното поле на чл. 19 ЗСПЗЗ, който не може да бъде придобит по давност - до предаване имота на общината давност не тече, защото общината не може да се защити, а след това е налице забрана за придобиване по давност.

Въпрос: Наемател на жилище, представляващо 80% общинска собственост, 20% частна собственост, преобръща държането си във владение спрямо частния наемодател и подава молба-декларация по обстоятелствена проверка. Общината актува и 20%, представляващи частна общинска собственост. Може ли да се издаде КНА по обстоятелствена проверка, предвид че АЧОС е отскоро, а молителят владее 20% идеални части от жилището от повече от 20 години?

Тъй като 10 годишната давност за общински имоти все още не е изтекла, не би могъл да се издаде КНА по обстоятелствена проверка, а правата на общината следва да се отрекат чрез предявяване на отрицателен установителен иск и едва след

спечелването на делото, може да се издаде КНА. По принцип е без значение кога е издаден акта за частна общинска собственост, а дали в него е посочено придобивно основание (а не само правната норма, предвиждаща актуване на имотите).

## Земеделски земи - извод

- Ако е съставен АДС или АОБС за земеделски имот, не може да се издаде КНА по чл. 537, ал. 2 ГПК
- Ако такива актове не са съставени КНА по чл. 537, ал. 2 ГПК може да се издаде след удостоверяване от ОСЗ, че имотът е заявен и е приключила реституцията (до този момент давност не тече, тъй като заявното реституция лице не може да се защити)

Въпрос: Общината е приела наследство въз основа на направени откази от наследство на съпругата, децата, родителите, братята и сестрите на наследодателя. Има живи лели и чичовци, които не са направили откази от наследство и не са знаели, че наследяват. Не е ясно дали е даван срок от районния съд за приемане на наследство до тях. По какъв начин могат лелите и чичовците да защитят интересите си? Имотът, собственост на наследодателя, придобит от общината, е актуван с Акт за частна общинска собственост.

Проблемът не може да бъде разрешен в нотариално производство. Налице е спор за собственост и лицата, които твърдят, че са наследници и не са се отказали от наследството, респ. не са загубили правото да го приемат след проведена процедура по чл. 51 ЗН и вписване в книгата по чл. 49, ал. 1 ЗН следва да предявят правата си по искон

ред. КНА за тези права може да бъде издаден след приключване на съдебния спор в полза на наследниците от четвърти ред.

## Хипотеза, в която земеделските земи не подлежат на реституция

- Давност тече и в периода на колективизацията
- Имоти, застроени със жилищни или селскостопански сгради или използвани като дворни места, извън регулация или изключени от регулация, ако:
  - не са включени в блок на ТКЗС
  - не са причислени към държавния поземлен фонд
  - владени са от собствениците или ползващите ги лица в реални граници през целия период на обобществяването
- Поставя се въпросът как в производството по чл. 537, ал.2 ГПК ще се удостоверят всички тези обстоятелства

Забраната на чл. 86 ЗС в първоначалната му редакция обхваща и земеделските земи, независимо дали фактически са били обработвани от ТКЗС или не.

Давност тече за земи, които имат селищен характер и не са били отнети фактически - **Решение № 218 от 29.09.2014 г. по гр. д. № 6670/2013 г. , I г. о.** - земя, която се намира извън регулационния план, не винаги има земеделски характер. Когато имоти или части от тях, застроени със жилищни или селскостопански сгради, или използвани като дворни места, са останали извън регулационния план или пък са били изключени от него по силата на ПМС 216/1961 г., е могло да запазят селищния си характер. Това е така, когато не са



били включени в блок на ТКЗС, не са били причислени към държавния поземлен фонд или не са били отнети от лицата, които ги владеят. Ако ползващите ги лица са били членове на ТКЗС, те са могли да запазят собствеността върху тях в реални граници до размера и при условията определени с ПУ на ТКЗС, в какъвто смисъл е и разрешението, дадено в ТР № 104/26.06.1964 г. на ОСГК на ВС. Ако собствениците на такива земи или ползващите ги лица, не са били членове на ТКЗС и земите им не са били отнети фактически, те са запазили правата си върху тях. Такива земи не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ. За тези земи не е съществувала забраната по чл. 86 ЗС за придобиването им по давност.

Не подлежат на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ 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. ЗСПЗЗ, като реституционен закон няма за цел да отнема правото на собственост, чието упражняване е продължило и след колективизацията - **Решение № 109 от 25.05.2016 г. по гр. д. № 356/2016 г., ВКС, I г. о.**

Установяването на тези обстоятелства може да стане чрез декларация на страната в нотариалното производство, че наследодателите не са били членове на ТКЗС, респ. че се е касало до имот, чиято собственост в реални граници е можел да запази според Примерния устав на ТКЗС и че имотът не е бил отнеман в периода на обобществяването, като в тази насока се поставят и въпроси към свидетелите. Това е допустимо само ако за имота не е съставен АДС или

АОБС, тъй като в тази хипотеза легитимацията на държавата или общината могат да бъдат отречени само по исков ред.

## Земи по § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ

- Конкуренцията по § 4 и сл. ПЗР на ЗСПЗЗ се прилага само между лице, на което е било предоставено ползване на имота и лице, претендиращо реституция
- Ако имотът е в територия по § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ, но не попада в конкуренцията на посочените лица, той трябва да е отразен в ПНИ в границите, следващи от придобивното му основание и за него се прилагат общите правила на давността
- Ако попада в конкуренцията - давността започва да тече след влизане в сила на ПНИ, който обособява обектите на правото на собственост
- ПНИ за селищно образувание по правило е и първи устройствен план на урбанизирана територия и има отчуждително действие относно уличнорегулационната граница
- Ако обаче не е изработен съобразно правилата за урегулиране (някои имоти нямат достъп до път), тогава не съставлява регулация, а само правно обособява новообразуваните имоти
- При последващо одобряване на улична регулация е необходимо отчуждаване на необходимите площи

Въпрос: Ползвател по смисъла на § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ закупува през 2021 година 100 кв. м. над допустимите 600 кв. м. от предоставения за ползване имот. За 600 кв. м. се е снабдил с КНА през 90-те години след закупуването им. До Нотариуса в момента е отправено писмо от общината за снабдяване на молителя със служебен КНА за разликата от 100 кв. м. Следва ли нотариусът да проверява заповедта на кмета за признаване правото на ползвателя да купи 100 кв. м. от гледна точка на допустимост, законови срокове, законосъобразност, или трябва да се подчини на писмото на кмета? За зоната по § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ няма одобрен и влязъл в сила ПНИ.

По правило според § 4к, ал. 7 ПЗР на ЗСПЗЗ правото на собственост, включително и границите на имота следва да се удостоверят чрез заповедта на кмета въз основа на влязъл в сила ПНИ. Ако се касае за площ от 100 кв. м. по § 4з, ал. 2, изр. последно ПЗР на ЗСПЗЗ - земите, от които не може да се образува нов имот, се заплащат от ползвателите на собствениците по пазарни цени в тримесечен срок от влизането в сила на

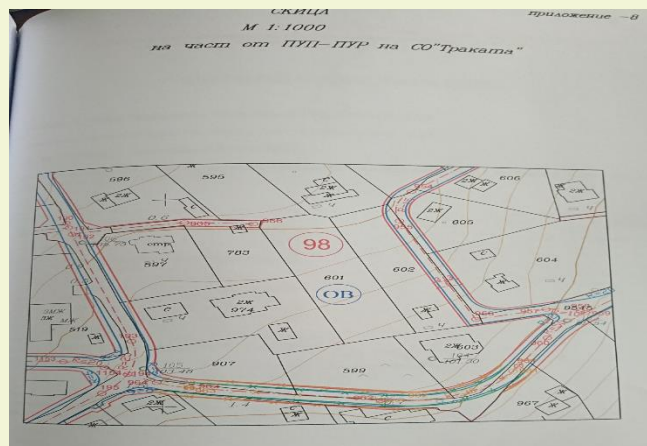
оценката, не може да се издаде КНА, тъй като собствеността се придобива не от момента на плащането, а от момента на заповедта на кмета. Ако обаче 100-те кв. м. са част от общински имот (т. е. не са от имот частна собственост, нито от имот, за който има реституционни претенции), то тогава не се прилага § 4 и сл. ПЗР на ЗСПЗЗ. Правото на собственост е придобито с плащането. За издаването на КНА е необходимо към искането на кмета да е приложено описание на границата на имота и скица по проекта за ПНИ, който при одобряването му следва да



отразява границите на съществуваща собственост извън конкуренцията по § 4 и сл. ПЗР на ЗСПЗЗ.

КНА по документи следва да се издаде за имота в границите, в които е предвиден да се нанесе в ПНИ. Заповед № РД-46-494 от 22.08.2003 г. на МЗГ (Заповед № РД-02-14-454 от 22.08.2003 г. на МРРБ) за определяне на технически изисквания и условия за контрол към плановете по § 4к, ал. 1 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, издадена на основание чл. 28, ал. 11 ППЗСПЗЗ във връзка с § 4к, ал. 4 ЗСПЗЗ.

2.5. Границите на имот, за който има издаден нотариален акт за придобиване, съответно за



възстановяване на собствеността, или влязла в сила заповед по § 62, ал. 3 ПЗР ПМС № 456 от 1997 г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ за признаване правото да се придобие собственост от ползвател, както и когато с имота е извършено разпореждане (продажба, дарение, делба и др.) преди изработване на плана на новообразуваните имоти, се нанасят в плана без изменение на местоположението им.

### Вещно-правни последици на урегулирането и значението им за давността

- **Решение № 60108 от 14.01.2022 г. по гр. д. № 123/2021 г., I г. о.** - ако се владее реално определена част от неурегулиран ПИ в урбанизирана територия, която не отговоря на минималните размери по чл. 19 ЗУТ и не е налице изключението по чл. 200, ал. 2 ЗУТ, но към момента на изтичане на давността имотът е урегулиран, не може да се придобие собствеността по давност
- Чл. 40 ЗПИНМ-отм. и чл. 181, ал. 3 ЗТСУ-отм. - в периода от 1.10.1949 г. до 1.06.1973 г. е допустимо придобиване по давност на реални части от парцел, а ако не отговорят на изискванията за самостоятелно урегулиране - придобива се идеална част от парцела, съответна на владяната площ
- Чл. 59 ЗТСУ-отм. - в периода от 1.06.1973 г. до 1.01.2001 г. е недопустимо придобиване по давност на реални части от парцел

- Чл. 59 ЗТСУ (изм. и отм.) и чл. 200 ЗУТ - в периода след 1.01.2001 г. е недопустимо придобиване на реални части от урегулирани и неурегулирани имоти в урбанизирана територия, ако те и остатъка от имота не могат да се урегулират самостоятелно
- Недопустимо е придобиване на реална част от УПИ, която се присъединява към съседен имот, дори и остатъка от имота да може да се урегулира самостоятелно, но е допустимо присъединяване на реална част от неурегулиран ПИ в урбанизирана територия - чл. 200, ал. 2 ЗУТ

Нормата на чл. 181, ал. 3 ЗТСУ-отм., която дава възможност чрез владение на реална част да се придобие собственост на идеална част от парцел, се прилага само в посочения времеви период - **Решение № 3 от 19.07.2020 г. по гр. д. № 1869/2020 г., II г. о.** След 1.06.1973 г. владение върху реална част от урегулиран имот не може да доведе до придобиване на идеална част от същия.

### Вещно-правни последици на ПУП по ЗУТ и значението им за давността

- План по чл. 16 ЗУТ - единствената регулация с отчуждително действие, като границите на УПИ не съвпадат с границите на ПИ
- Собствеността на УПИ се придобива с влизане в сила на заповедта за одобряване на плана и се легитимира с вписана заповед на кмета, индивидуализираща имота
- По давност се придобива УПИ, независимо, че е владян ПИ с

- други граници, площ, а често и местонахождение.
- Проблеми при влязъл в сила план по чл. 16 ЗУТ могат да възникнат:
    - ако давността изтича след влизане в сила на плана и УПИ не попада в границите на ПИ
    - ако ПИ не е нанесен в кадастралната карта
    - хипотезите на чл. 16, ал. 5 ЗУТ
  - План по чл. 16а (преди чл. 16, ал. 7) ЗУТ - план за регулация само на улици и ПИ за обекти на публичната собственост при неурегулирани ПИ
  - Няма вещно-правно действие
  - Определят частта от ПИ, която ще бъде отчуждена
  - Не влияе на останалите имотни граници
  - КНА се издава за целия ПИ щом не е проведено отчуждаване
  - План по чл. 17, ал. 1 ЗУТ - вътрешните регулационни граници трябва да съвпадат с имотните.
  - Уличнорегулационната линия може да не съвпада с имотната граница, ако е предвидено прокарване на нова улица или разширение на съществуваща
  - До провеждане на отчуждаване и плащане на обезщетение, предвидената за отчуждаване площ принадлежи към ПИ независимо, че не е в границите на УПИ
  - План по чл. 17, ал. 2 ЗУТ
    - по искане на собственика за един ПИ се създават две или повече УПИ (т. 1)
    - въз основа на предварителен договор с нотариална заверка на подписа реална част от съседен имот се присъединява към УПИ за друг

имот или се създава съсобствен УПИ (т. 2 и т. 3)

Планът по чл. 16 ЗУТ е единственият с вещен ефект (другият план, който също има вещен ефект по чл. 22, ал. 8 ЗУТ при преструктуриране на квартали и свързан с възстановено право на собственост, няма как да намери отражение в производството по чл. 537, ал. 2 ГПК)



Хипотезата, в която давността е изтекла преди одобряване на плана по чл. 16 ЗУТ не би трябвало да създава проблем в производството по чл. 537, ал. 2 ГПК - доказва се владението на поземления имот, а след като е влязъл в сила планът, констативния нотариален акт се издава за УПИ, отреден за този поземлен имот. Би следвало според нормативната уредба и в кадастралната карта вече да са отразени границите на УПИ.

Проблеми ще възникнат, ако давността изтича след влизане в сила на плана по чл. 16 ЗУТ и УПИ не попада в границите на поземления имот, който се владее (задължение на общината е да определи равностоен урегулиран поземлен имот, като се съобрази с местоположението на имотите в местността, но не и с точните



им кадастрални граници). В тази хипотеза към момента на изтичане на давността владението ще се осъществява върху друг имот, а не върху този, който юридически съществува като годин обект на вещни права.

Съгласно чл. 16, ал. 2 ЗУТ този ПУП се изработва на база на отразеното в кадастралната карта. Следователно, ако тя е непълна и в нея не е бил отразен поземлен имот, след одобряване на плана няма да има отреден УПИ, а съответно и годин обект за придобиване по давност. Собственика има правата по чл. 134а ЗУТ, но преди реализирането им липсва обект на вещни права, който може да бъде придобит по давност.

Нормата на чл. 16, ал. 5 ЗУТ съдържа три хипотези:

1. поземлени имоти, които не отговарят на изискванията за минимални размери за лице и повърхност съобразно устройствената зона в която попадат, могат да бъдат обединени в един или повече нови урегулирани имоти, ако са собственост на едни и същи лица;

2. по искане на собствениците поземлени имоти, собственост на едни и същи лица, могат да бъдат обединени в един новообразуван урегулиран имот, както и един поземлен имот може да бъде разделен на два или повече новообразувани урегулирани имоти;

3. може да се образува съсобствен урегулиран имот за два или повече поземлени имоти, собственост на различни лица, въз основа на общо заявление на собствениците с нотариално заверени подписи, с което се определят идеалните части на съсобствениците, които се посочват в заповедта по ал. 6.

В тези хипотези, ако е владян един от поземлените имоти, който вече не е обект на вещни права, ще се постави

въпросът за допустимостта да се придобие по давност реална част от УПИ В хипотезата на чл. 17, ал. 1 ЗУТ в производството по чл. 537, ал. 2 ГПК имотът ще се индивидуализира по регулационния план, по който границите му следва да съвпадат с тези по кадастралната карта. Ако границите на УПИ не съответстват на имотните, в които е владян имота, собствеността ще се придобие по имотни граници и лицето може да поиска изменение на ПУП.

Следва да се отчита, че ако регулацията е одобрена при действието на ЗПИНМ и ЗТСУ и е първа регулация, респ. е първа регулация при неприложена предходна (предходната е обезсилена) тя има отчуждително действие за уличната регулация съгласно § 78 ППЗПИНМ и чл. 262 ППЗТСУ-отм.

Чл. 262. (1) При прилагане на първоначален застроителен и регулационен план или на последващи планове, когато предходният план не е приложен, всеки собственик отстъпва безвъзмездно мястото до 6 метра пред лицето на парцела, отреден по плана за неговия имот.

(2) Съобразно ширината на улицата всеки собственик заплаща мястото до 6 метра пред лицето на парцела, отреден по плана за неговия имот, ако то е собственост на друго. В производството по оценяване на местата участвуват като страна и собствениците, за сметка на които е отчуждението.

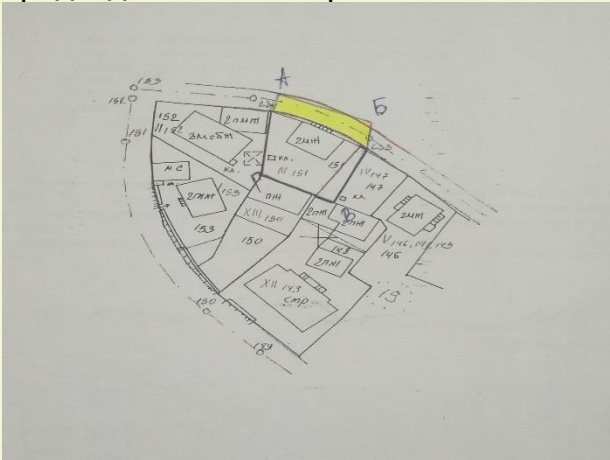
(3) Отчужденията за прокарване на задънени улици са за сметка на собствениците, имотите на които имат лица само по тези улици, съобразно данъчната оценка на имотите без сградите и другите подобрения в тях.

(4) Отчужденията на сгради, постройки, съоръжения, трайни насаждения и други



подобрения в местата по ал. 1 - 3 са за сметка на общината.

(5) При прокарване на задънени или други улици по искане на заинтересувани собственици необходимите отчуждения са изцяло за тяхна сметка независимо от това, дали предходният план е приложен.

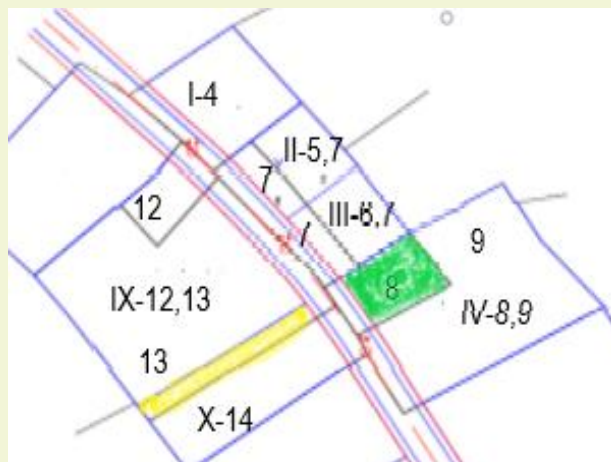
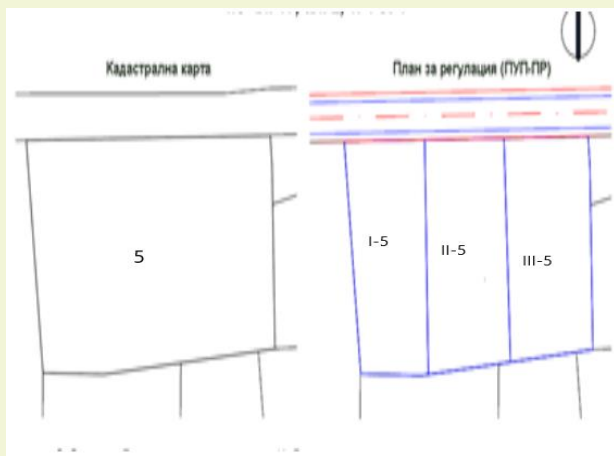


Оцветената в жълто площ е част от поземлен имот 151 и е предвидена за отчуждаване за прокарване на новопроектирана улица, като не се касае за първа регулация. Уличнорегулационната граница на УПИ III-151 не съвпада с имотната. В кадастралната карта следва да бъде нанесена имотната граница, а уличнорегулационната да се нанесе след заплащането на обезщетението в отчуждителната процедура - чл. 52, ал. 1, т. 2 и ал. 2 ЗКИР, касаещи изменение на кадастралната карта при отчуждаване на част от поземлен имот. Практиката е обаче имотите да се нанасят в кадастралната карта с регулационните си граници, а предвидената за отчуждаване за улица площ да се заснема със самостоятелен идентификатор, като се записва в кадастралния регистър като собственост на общината. Това погрешно отразяване на реална част от поземления имот като

самостоятелен имот не е пречка за удостоверяване на придобитото по давност право на собственост, тъй като кадастралната карта има само декларативно значение. Щом нотариусът удостовери чрез справка в общината, че не е платено обезщетение за отчуждаването за улица реални части от имотите, ще удостовери правото на собственост и върху самостоятелно отразената в кадастралната карта като улица част от владения поземлен имот. Следва да се отчита, че отчуждаването за обекти публична собственост е оригинерно придобивно основание и релевантно е само дали е платено обезщетение, а не на кого е платено.

Въпрос: Имот е заснет в КККР по материализирани граници на място от десетилетия. В части от поземления имот е проектирана второстепенна улица, представляваща публична общинска собственост, като уличната регулация не е приложена. Следва ли да се приложи уличната регулация, за да се издаде констативен нотариален акт по документи на молителя, или може да се издаде КНА по документи за имота с граници и площ по материализирани граници, както е и заснет в КККР?

КНА се издава за поземления имот, а предвидената за улица площ подлежи на последващо отчуждаване, освен ако действащия план съставлява първа регулация за съответната територия.



Урегулирането по чл. 17, ал. 2, т. 1 ЗУТ позволява при владение на реална част от неурегулиран поземлен имот, констативния нотариален акт по обстоятелствена проверка да се издаде за един от УПИ, отредени за този поземлен имот. Това обаче изисква сравнително точно установяване на границите на владяната реална част, което не може да стане само въз основа на свидетелските показания.

Възможно е и ако ПИ 5 е бил съсобствен и след урегулирането е установено владение върху едно от отредените за него УПИ, да се издаде КНА по чл. 537, ал. 2 ГПК за УПИ (вече има нов обект на вещни права, различен от обекта върху който е съществувала съсобствеността). В тази хипотеза трябва да се установи как е демонстрирано завладяването на правата на останалите съсобственици или пък, че останалите са установили владение върху друго УПИ.

Урегулирането по чл. 17, ал. 2, т. 2 и т. 3 ЗУТ поставя специфични проблеми, за които понастоящем липсва съдебна практика по искове за собственост и при позоваване на придобивна давност.

Урегулирането в тези хипотези се извършва по искане на собствениците на съседните имоти и сключен между тях предварителен договор с нотариално заверени подписи, с които се прехвърля реална част от един поземлен имот към друг или се уговаря урегулиране в съсобствено УПИ, като в предварителния договор се определят и идеалните части на съсобствениците. ПУП се одобрява въз основа на предварителните договори, но имотната и регулационната граница ще съвпадат, респ. ще възникне съсобственост при сключване на окончателния договор.

Тези предпоставки важат и при изменение на одобрена регулация по искане на собствениците при условията на чл. 15, ал. 3 ЗУТ.

Правните действия на собственика във връзка с урегулирането, включително сключването на предварителни договори, не прекъсват давността.

Ако след одобрението на ПУП собственикът на УПИ X-14 го владее в

регулационните му граници, той може да придобие по давност оцветената в жълт цвят площ, за която е сключен предварителен, но не и окончателен договор. Давностният срок започва да тече от одобряването на ПУП - **Решение № 154 от 21.12.2020 г. по гр. д. № 4689/2019 г., I г. о.**

Няма пречка и трето лице да завладее УПИ X-14 в регулационните му граници и да го придобие по давност.

Ако обаче се владее ПИ 14 по имотните му граници (без оцветената в жълт цвят площ) ще бъде придобит само поземления имот, а не УПИ.

В хипотезата на чл. 17, ал. 2, т.3 ЗУТ, при която урегулирането е в съсобствено УПИ, собствеността върху поземлените имоти, включени в него се запазва до момента на сключване на окончателния договор. Затова и след одобрението на ПУП няма пречка да се придобиват по давност ПИ 12 или ПИ 13, включени в УПИ IX-12,13, като границите на тези поземлени имоти следва да продължат да бъдат отразявани в кадастралната карта. Постава се въпросът може ли владелецът е един от тези поземлени имоти да се позове, че е придобил по давност идеална част от УПИ IX-12, 13, урегулиран като съсобствен.

Отреждането на един УПИ за повече от един поземлен имот не означава задължително, че урегулирането е в съсобственост. Приема се за допустимо и се практикува от общинската администрация по искане на собствениците съседните поземлени имоти, които могат да се застроят самостоятелно без спазване на отстояния от външна регулационна граница да се урегулират в общо УПИ без възникване на съсобственост.

При такава хипотеза като например за УПИ IV-8,9 поземлените имоти си остават самостоятелен обект на вещи

права и урегулирането им с общо УПИ няма отношение към придобивната давност в границите на съответния поземлен имот или на цялото УПИ.

На какво основание е извършено урегулирането на всеки поземлен имот се отбелязва в регистъра към плана и тази информация може да бъде поискана от общинската администрация.

Индивидуализацията на придобития по давност имот се извършва съобразно основните кадастрални данни по кадастралната карта. В подобри хипотези трябва да се внимава дали в кадастралната карта са отразени границите на поземления имот, който е владян или само границите на УПИ.

## Правно значение на площта, отразена в документ за собственост

- Индивидуализиращи белези на собствеността са местонахождението на имота и границите му
- В кадастралната карта имотите следва да се нанасят съобразно границите на собствеността
- Вътрешните регулационни граници следва да съвпадат с границите на собствеността
- Площта не е индивидуализиращ белег на правото на собственост, а е функция на границите му - Решение № 704 от 7. 01. 2011 г. по гр. д. № 1080/2009 г. на ВКС, IV г. о.
- Ограниченията за придобиване на реални части от урегулирани имоти и от неурегулирани в урбанизирана територия от 1.01.2001 г. означава, че не може да се издаде КНА по давност за реална част, представляваща разлика между действителната

- площ на имота и тази отразена в документа за собственост.
- Може да се издаде КНА по документи - геодезическо заснемане, установяващо реалната площ, следваща от границите на имота или за действително съществуващата сграда след конструктивното ѝ заснемане
  - Владението върху реална част от недвижим имот не може да доведе до придобиване на идеална част от имота (с изключение на законово уредената хипотеза на чл. 181, ал. 3 ЗТСУ-отм. относно парцел и давност изтекла до 1.06.1973 г.)
  - Владението е фактически състояние при което се упражняват правомощията, следващи от субективно вещно право без то да се притежава
  - По давност се придобива вещното право, чиито правомощия са упражнявани чрез владението (придобиване на идеална част е възможно когато се завладява идеална част на конкретно лице или се предава владение на идеална част)
  - Решение № 60154/12.09.2022 г. по гр. д. № 1313/2021 г., II г. о.

**Решение № 60154/12.09.2022 г. по гр. д. № 1313/2021 г., II г. о.** - Преди да се произнесе по наличието на предпоставките на чл. 79 ЗС, въззивният съд е приел, че следва да разгледа преюдициалния въпрос дали е възможно придобиване на идеални части от процесните имоти, чрез владение на реални части от същите. В тази връзка е цитирана практика на ВКС (Решение № 185/01.03.2010 г. по гр. д. № 280/2009 г. на ВКС, I г. о, Решение №

470/21.06.2010 г. по гр. д. № 691/2009 г. на ВКС, I г. о., Решение № 348/21.04.2010 г. по гр. д. № 4131/2008 г. на ВКС, III г. о.), съгласно която разпоредбите на чл. 181 ЗТСУ (отм) и чл. 200 ЗУТ не допускат такава възможност. Изложено е също, че съгласно § 8, ал. 1 ЗУТ след изтичането на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 ЗУТ отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворишно-регулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворишно-регулационни парцели и заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява, но това представлява основание за изменение на дворишно-регулационните планове при условията и по реда на ЗУТ. Дори сроковете по § 6 ЗУТ да са изтекли, необходимо е да се извърши изменение на дворишно-регулационния план, за да се приеме, че имотът вече има друг статут. Доколкото в случая се претендира настъпила придобивна давност върху идеални части от парцели чрез осъществено давностно владение на реални части от същите, която е била установена през 1994 г. лично за ищцата, то дори и да е осъществявано владение върху реална част от процесните парцели в продължение на 10 години с намерения за своене, явно и непрекъснато, което да не е било установено с насилие, то това не е основание за придобиване на собственост върху 1/2 идеална част от тези парцели. Дори и да се приеме, че са ползвани от 1965 г. насетне, то искът пак следва да се отхвърли като неоснователен, съобразявайки се с чл. 181 ЗТСУ (отм.) и чл. 200 ЗУТ и константната съдебна практика, доколкото към 1973 г. не е бил изтекъл необходимия съгласно чл. 79 ЗС срок за придобиване на имотите по давност. По

тези съображения въззивният съд е намерил за ненужно да обсъжда въпроса владяла ли е ищцата непрекъснато, явно и с намерение да свои процесните имоти.

С определението, постановено по реда на чл. 288 ГПК, касационното обжалване е допуснато на основание чл. 280, ал. 2, предл. трето ГПК поради констатирано противоречие между приетото в мотивите на въззивния акт по приложението на § 8, ал. 2 ЗУТ и Тълкувателно решение № 3/28.03.2011 г. по т. д. № 3/2010 г. на ВКС, ОСГК. Съгласно посочената задължителна практика, с изтичането на сроковете, посочени в § 8, ал. 1 от ПР на ЗУТ, отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се прекратява автоматично. В тези случаи не е необходимо провеждането на административна процедура по § 8, ал. 1, изр. 2 от ПР на ЗУТ (сега § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ) за изменение на неприложения дворищнорегулационен план. С изтичането на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 от ПР на ЗУТ правото на собственост върху парцела се трансформира в право на собственост върху имота, за който е бил отреден дворищнорегулационния парцел. Предвидената в § 8, ал. 2 от ПР на ЗУТ административна процедура не е условие за прекратяване на отчуждителното действие на неприложените дворищнорегулационни планове, а възможна и незадължителна последица от това прекратяване, имаща за цел да приведе вътрешните регулационни линии в съответствие с границите на собственост на имотите,

спрямо които е отпаднало отчуждителното действие на неприложената дворищна регулация. Съгласно § 8, ал. 5 от ПР на ЗУТ непровеждането на тази административна процедура е пречка само за застрояването на бившия парцел.

Независимо от така констатираното несъответствие между произнасянето на въззивния съд и задължителната практика, като краен резултат въззивното решение е правилно и следва да бъде оставено в сила.

Съгласно чл. 290, ал. 2 ГПК Върховният касационен съд проверява правилността на въззивното решение само по посочените в жалбата основания. В случая се поддържа, че решението е неправилно, като е изразено несъгласие с изложените от окръжния съд мотиви по приложението на чл. 181 ЗТСУ (отм.) и чл. 200 ЗУТ. Касаторката счита, че забраната за придобиване по давност на реално определена част от поземлени имоти в границите на населените места е неотнормирана към случая, тъй като е упражнявано съвладение на две лица - касаторката и чичото на ответниците С. И. К., по отношение на което намират приложение постановките на Тълкувателно решение № 1/06.08.2012 г. по т. д. № 1/2012 г. на ВКС, ОСГК.

Това становище на касаторката не може да бъде споделено.

На първо място - в производството по делото липсва въведено по надлежния ред твърдение за упражнявано съвладение от касаторката и С. И. К.. С исковата молба, очертаваща предмета на делото и съответно - обхвата на произнасяне от съда, ищцата е заявила че е собственик на по 1/2 ид. част от всеки от процесните имоти, за което е снабдена с два констативни нотариални акта. При условията на чл. 127, ал. 1, т. 4



ГПК претенциите си за собственост е основала на твърденията, че ползва половината от всеки един от процесните имоти от 1965 г. - първоначално със съпруга си П. С. К., а след смъртта му през 1994 г. - лично за себе си. Така заявените обстоятелства не включват твърдение за осъществявано съвладение. Не е допустимо нито с въззивната, нито с касационната жалба да се въвеждат нови твърдения за обстоятелствата, на които се основава иска, поради което такива твърдения не подлежат на обсъждане по същество от въззивния съд, респ. - не могат да ангажират касационната инстанция с проверка в обхвата на чл. 290, ал. 2 ГПК. С оглед търсения с исковата молба предмет на защита, съдилищата са били длъжни, преди да пристъпят към обсъждане на въпроса дали ищцата е упражнявала фактическа власт с белезите на владение (по отношение на което да са приложими постановките на Тълкувателно решение № 1/06.08.2012 г. по тълк.д. № 1/2012 г. на ВКС, ОСГК), най-напред да изследват въпроса дали фактическата власт върху реални части от имоти от вида на процесните, дори и да притежава характеристиките на владение, е принципно годна да доведе до придобиване на собственост върху идеални части, съответни на завладените реални части. Отрицателният отговор на този въпрос прави безпредметно да се изследва дали ищцата е упражнявала владение върху реални части от имотите с продължителност повече от 10 години. Касационната инстанция намира, че произнасянето на въззивния съд по приложението на чл. 181 ЗТСУ (отм.) и чл. 200 ЗУТ е съответно на закона и практиката по приложението му и не дава основание за касиране на решението. Възможността за

придобиване на идеална част от урегулиран недвижим имот на основание придобивна давност по чл. 79 ЗС, в хипотеза на осъществено владение на реална част от целия имот, е регламентирана с чл. 181, ал. 1 и ал. 3 ЗТСУ (отм.). Изтеклата до влизане в сила на ЗТСУ придобивна давност върху реално определени части от 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 действали до влизането в сила на ЗТСУ или съгласно този закон и правилника за неговото приложение. Когато не е допустимо да бъдат обособени самостоятелни парцели, приема се, че е придобита идеална част, съответстваща на реално определената част от парцела. В практиката на ВКС се приема (Решение № 185/01.03.2010 г. по гр.д. № 280/2009 г. на ВКС, I г.о.), че на основание чл. 181, ал. 3 ЗТСУ (отм.), може да бъде придобита идеална част от парцел по давностно владение, осъществявано върху съответна реална част от парцела, но само в случаите на придобивна давност, изтекла до влизане в сила на ЗТСУ (отм.), тоест до 1973 г. За придобивната давност, започнала да тече преди влизане в сила на ЗТСУ (отм.), но изтекла след влизане в сила на този закон, както в разпоредбите на ЗТСУ (отм.), така и в последващия благоустройствен закон (действащият ЗУТ), няма правни норми, предвиждащи възможност за придобиване на идеална част от парцел по давност при осъществявано давностно владение върху съответна реална част от парцела. Аналогично разрешение на въпроса дават и Решение № 301/28.04.2009 г. по гр. д. № 5576/2007 г. на ВКС, IV г. о., Решение № 999/11.01.2010 г. по гр. д. №

3141/2008 г. на ВКС, IV г. о., Решение № 348/21.04.2010 г. по гр. д. № 4131/2008 г. на ВКС, III г. о., Решение № 470/21.06.2010 г. по гр. д. № 691/2009 г. на ВКС, I г. о. С разпоредбата на чл. 181, ал. 3 ЗТСУ (отм.) законодателят е създал една фикция, според която владението върху реална част от парцел се счита за владение върху идеална част, равняваща се на частта от реално владяното място от целия парцел. Фикцията не може да има разширително тълкуване, поради което не може да се приеме, че хипотезата обхваща и случаи извън посочения от законодателя времеви период. Правилото представлява едно изключение от общата забрана по чл. 59 ЗТСУ (отм.) за придобиване по давност на реални части от парцели и неговото действие е ограничено само до давността, изтекла до влизането в сила на ЗТСУ (отм.) към 1973 г.

Разясненията на Тълкувателно решение № 4/17.12.2012 г. по т. д. № 4/2012 г. на ВКС, ОСГК по въпросите на придобивната давност относно начина на отчитане на срока по чл. 79, ал. 1 ЗС, не променят горните изводи, доколкото срокът, дори началото му да е поставено през 1965 г., изтича след 1973 г. Други изводи не следват и от практиката на ВКС, релевирана в изложението към касационната жалба и формирана по проблема за т. н. правна конверсия (Решение № 599/26.07.2010 г. по гр. д. № 766/2009 г. на ВКС, I г. о., Решение № 532/25.05.2011 г. по гр. д. № 532/2010 г. на ВКС, I г. о.), тъй като тя дава разрешение на въпроса за възможността да се придобие по давност идеална част от жилище, съответстваща на владяната реална част. В настоящия случай се касае не за жилища като обекти на правото на собственост, а за урегулирани

поземлени имоти в границите на населено място, по отношение на които не съществува правна възможност владението върху реално определена част да доведе до придобиване на право на собственост върху идеална част, съответна на владяната реална част.

## Правно значение на площта, отразена в документ за собственост - § 8 ПР на ЗУТ



Тълкувателно решение № 3 по т. д. № 3/2010 ОСГК - при условията на § 8, ал. 1 ПР ЗУТ отчуждителното действие се прекратява автоматично, без да е необходимо провеждане на административна процедура по § 8, ал. 2 ПР ЗУТ за изменение на неприложения дворищнорегулационен план  
Мотиви: въведеният със ЗУТ нов принцип при изменение на границите на урегулираните имоти, е наложил да бъдат уредени отношенията, възникнали по повод на приети по реда на ЗТСУ /отм./, но все още неприложени дворищнорегулационни планове, така че да се осигури приемственост и сравнително плавно преход между режима на „принудителната“ регулация, действал по ЗТСУ /отм./ и режима на „доброволна“ регулация, въведен със ЗУТ, и да се избегне за в бъдеще евентуална възможност за

несъответствие между имотните и регулационни граници на урегулираните поземлени имоти. Именно това е целта на разпоредбите на § 6 и § 8 ПР ЗУТ: С тях отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от тях се продължава само временно- до изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 ПР ЗУТ, след което това отчуждително действие отпада автоматично, по силата на закона. С изтичането на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 ПР ЗУТ правото на собственост върху парцела се трансформира в право на собственост върху имота, за който е бил отреден дворищнорегулационния парцел, а придаваемите части се връщат в патримониума на настоящия собственик на имота, от който са били отчуждени, съответно създадената по силата на неприложения дворищнорегулационен план съсобственост върху парцел, образуван от два маломерни имота, се прекратява.

Пример: Преди урегулирането от 1930 г. имотът е от 800 кв.м. Урегулиран е в парцел от 500 кв.м. При действието на тази регулация е извършен договор за прехвърляне на собствеността. През 1976 г. е одобрена действащата регулация, по която за имота са отредени два парцела от 480 кв.м. и 495 кв.м., като регулацията от 1930 г. е обезсилена.

Към момента, в който са се осъществили релевантните факти, дворищната регулация има непосредствено отчуждително действие и докато планът е в сила правото на собственост се легитимира само по парцелни граници и то независимо дали

в парцела са включени площи от един или от повече имота.

При приемане на нова регулация отпада отчуждителното действие на предходния дворищнорегулационен план, ако същия не е приложен /обезсилването на регулация означава, че същата не е приложена/. Площите, които по този предходен план не са били включени в парцела, отреден за имота, се връщат към имота, а не към неговия собственик към момента на одобряване на неприложената регулация. Следователно около 300 кв.м. от имот пл. № 920, които по обезсилената регулация от 1930 г. не са били включени в парцела, отреден за този имот, са се върнали към имота и са станали собственост на неговия собственик към 1976 г.

Урегулирането през 1976 г. определя новите граници на собствеността, както и обособяването на два самостоятелни обекти на вещни права /двата парцела, отредени за имота/.

Границите на собствеността понастоящем ще зависят от това дали регулацията от 1976 г. е приложена за придаваемите към парцелите площи (касае се за първа регулация и площта, предвидена за улица се счита отчуждена по силата на регулацията). Тези факти ще определят и площта на всяко от двете УПИ

## Правно значение на площта, отразена в документ за собственост

- КНА и НА за дарение от 1976 г. за дворно място от 1090 кв.м., представляващо кадастрална основа на парцел III-45
- Доказателства, че регулацията е приложена за две от придаваемите места, но без

издаден КНА са собственост по регулация

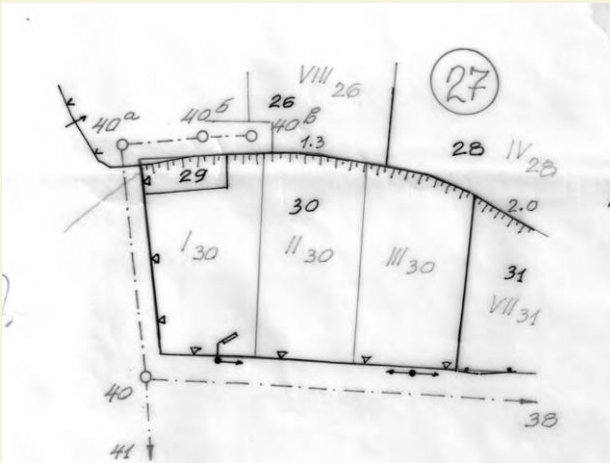
- Регулацията не е приложена за 110 кв. м., съставляващи имот пл. № 29 и 4 кв. м., придадени от имот пл. № 26
- Действащата регулация е от 1993 г., по която са образувани три УПИ: I-30, II-30 и III-30
- ПИ 29 и придадената от ПИ 26 площ са в УПИ I-30
- Може ли да се зачете НА от 1976 г. по стария план или трябва да се направи обстоятелствена проверка за целия имот?
- Според вътрешното ни позитивно право органите, оправомощени да удостоверяват притежание са вещни права са съдът и нотариусът
- Тълкувателно решение № 11 от 21.03.2013 г. по т. д. № 11/2012 г., ОСГК на ВКС
- **Извод** - всяко длъжностно лице в държавата е длъжно да зачете удостоверените в нотариален акт права, вкл. и друг нотариус, освен при наличие на вписано съдебно решение, което ги отрича

**Тълкувателно решение № 11 от 21.03.2013 г. по т. д. № 11/2012 г., 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. В мотивите е разяснено следното: „Издаването на констативен нотариален акт за собственост е предшествано от проверка дали молителят е собственик

на имота, каквато нотариусът задължително прави и при съставянето на нотариален акт за сделка - чл. 586, ал.1 ГПК. Тази проверка се извършва въз основа на представени документи /чл. 587, ал.1 ГПК/ или чрез т.нар. обстоятелствена проверка, включваща разпит на трима свидетели /чл. 587, ал.2 ГПК/. След преценка на тези доказателства нотариусът прави своя извод относно принадлежността на правото на собственост като издава мотивирано постановление, а въз основа на него, ако признава собствеността, издава нотариален акт. Поради това, като резултат на специално уредено от закона производство за проверка и признаване съществуването на правото на собственост, констативният нотариален акт по чл. 587 ГПК /както и нотариалният акт за сделка/ притежава обвързваща доказателствена сила за третите лица и за съда като ги задължава да приемат, че посоченото в акта лице е собственик на имота. В това се изразява легитимиращото действие на нотариалния акт за принадлежността на правото на собственост. Правният извод на нотариуса за съществуването на това право се счита за верен до доказване на противното с влязло в сила решение.“

**Това означава, че всяко длъжностно лице в държавата е длъжно да се съобрази с удостовереното в КНА притежание на правото на собственост, включително и друг нотариус.**

Затова нотариусът не може да не зачете нотариален акт в полза на лицето, чиито права са удостоверени, освен при наличие на вписано съдебно решение (или такова, което му е било предоставено в друго производство пред него), с което се отричат правата на титуляра по акта или неговите правоприемници



Въпроси:

Тъй като не са издадени констативни актове по реда на чл. 134 ал. 2 от ЗТСУ за придаваемите места по стар план, но са представени протоколи и доказателства за извършени плащания, как трябва да процедирам: Да издам констативен нотариален акт, като приема, че се касае за незавършено по реда на ЗТСУ производство или да извърша обстоятелствена проверка за реални части от поземления имот?

Нотариусът удостоверява притежание на вещни права. За придаваемите площи, за които са уредени регулационните сметки може да се издаде констативен нотариален акт по документи за собственост по приложена регулация или директно да се констатира притежанието на собствеността в границите, включващи тези придаваеми площи при изповядване на сделка.

В случай, че нотариалният акт беше издаден за дворищнорегулационен парцел, можем ли да приемем, че актът е валиден за доказване на собствеността на сегашния поземлен имот пл. № 30 в неговата цялост, въпреки съществените различия в площите. Много често е много да бъде

установено, откъде точно идва разликата.

Без значение е дали нотариалният акт е издаден за парцел или за имота, за който е отреден парцела или описанието е за имота по кадастрална основа и за парцела по регулацията към момента на издаването му (последната хипотеза показва единствено, че към този момент не са уредени сметките по регулация). Във всички случаи се преценяват границите на собствеността към настоящия момент, като се изследва и отчита дали са факти, които водят до промяната им от момента на удостоверяване на вещното право до сега. Ако такива факти не се констатират разликата в площта не е основание да се приеме, че лицето не разполага с документ за собственост на целия имот. Възможно е при искане на титуляра на акта, въз основа на притежавания нотариален акт за по-малка площ и геодезическо заснемане, установяващо реалната площ на имота в тези граници, да се издаде КНА по документи.

Възможно е и нотариусът да удостовери реалната площ въз основа отразеното в кадастралната карта (скицата посочва и документа за собственост, който му е представен) или да поиска и геодезическо заснемане и въз основа на тях (без издаване на отделен акт) да изповяда сделка с действителните параметри на правото на собственост (чл. 586, ал.2, изр. 1 и ал. 3 ГПК).

Коя възможност ще избере зависи и от практиките в отделните Служби по вписвания и волята на страната в нотариалното производство.

Можем ли да приемем, че придаваемите места по сега действащия план /имот № 29 и част от имот № 26/ са придобити по давност, ако се твърди и докаже, че оградата е поставена по регулационните линии и същите се владеят от



молителите, още преди влизане в сила на ЗУТ?

Владението на придаваемите площи е основание за прилагане на регулацията, но няма как да се удостовери придобиване по давност на тези площи, а обстоятелствена проверка се прави именно за придобито по давност вещно право.

Отчитат се хипотезите как се прилага регулация, разграничени в ТР 3/1993 г., ОСГК на ВС, а те зависят от това дали регулацията, която се изменя е била законосъобразна или не. По правило само ако изменяната регулация е била законосъобразна (съществени

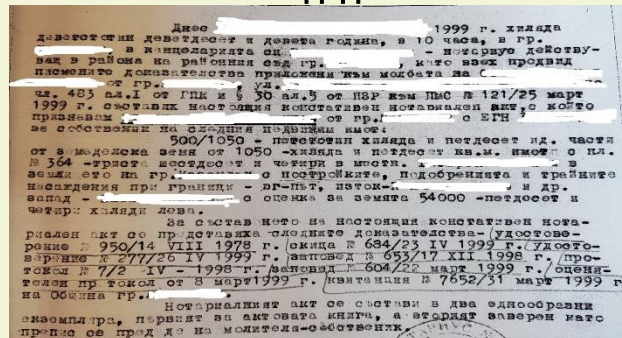
непълноти и грешки в кадастралния план, явна фактическа грешка в плана от значение за предвижданията му, одобряване при съществени закононарушения) за прилагането се допуска фактическо заемане и владение в 10 годишен срок.

Доколкото нотариусът по правило проверява собствеността по документи или въз основа на обстоятелствена проверка се поставя въпроса как може да удостовери придобито чрез прилага на регулация право на собственост върху придаваема от съседен имот площ при урегулиране преди влизане в сила на ЗУТ. От формалния прочит на чл. 586 и чл. 587 ГПК следва, че не може да разпитва свидетели за приложена чрез владение на придаваемите части регулация. Може, ако страната в нотариалното производство е склонна да заплати възнаграждението, да назначи вещо лице, което да проследи кадастралното и регулационно заснемане и да установи, като приложи и съответните копия от плановете, отразена ли е ограда по регулационната граница в някой от кадастралните плановете (ако лицето не разполага с разрешение за поставяне на оградата).

Ако не може да удостовери, че регулацията е приложена, следва при описание на имота в нотариалното производство да го опише по актуален статут - примерно ПИ 30, за който е отреден УПИ I с площ от .... кв. м., от които .... кв. м. площ от ПИ 30 и ... кв. м. от ПИ 26, при липса на данни за приложена регулация (нотариалното производство е за поземлен имот 30).

В случая по скицата поземлен имот 29 от 110 кв .м. е бил самостоятелен, но като маломерен не е урегулиран и е придаден към парцел III-45 по стария план и към парцел I-30 по действащата регулация от 1993 г.. Щом не са уредени сметките по регулация към влизане в сила на ЗУТ и в сроковете по § 6 ПР на ЗУТ, отчуждителното действие на дворищнорегулационния план е отпаднало съгласно § 8, ал. 3 ПР на ЗУТ и отново имаме самостоятелен обект на вещни права - ПИ 29, включен в УПИ I-30. За ПИ 29, като самостоятелен, може да се извърши обстоятелствена проверка по чл. 587, ал. 2 ГПК

## Пример кога нотариусът може да не зачете издаден КНА



Въпроси: Може ли нотариусът да не зачете представен му КНА

Касае се до нотариален акт, удостоверяващ права по § 4 и сл. ПЗР на

ЗСПЗЗ. Законът предвижда две хипотези на придобиване на права:

- по § 4а ПЗР на ЗСПЗЗ, касаеща застроен имот и право да се изкупят до 600 кв. м., а допълнителна площ само при условията на § 4з, ал. 2, изр. последно ПЗР на ЗСПЗЗ и

- по § 4б ПЗР на ЗСПЗЗ, касаеща лозя, овощни градини или земеделската земя, единствена на семейството на ползвателя, който живее постоянно в населеното място, в чието землище е имотът, който не се намира на по-малко от 30 км от градовете с население над 300 хил. жители или на по-малко от 10 км от крайбрежната морска ивица и право да изкупят до 1000 кв. м.

И в двете хипотези липсва уреден в закона фактически състав, при който ползвателят може да придобие идеална част от имот.

От нотариалния акт на слайда не може да се установи дали са удостоверени права по § 4а или по § 4б ПЗР на ЗСПЗЗ, нито са индивидуализирани границите на имота от 500 кв. м. в рамките на имот пл. № 364 от 1050 кв.м.

## Практика на ВКС относно значението на ПНИ

- Решение № 184 от 20.01.2020 г. по гр. д. № 1012/2019 г., I г. о.
- В територия по § 4 ПЗР ЗСПЗЗ може да се придобие по давност:
  - имот, придобит от ползвател или възстановен на реституиран собственик
  - имот, който не е бил обобществяван
- Не може да се придобие по давност имот, останал държавна или общинска собственост

Решение № 184 от 20.01.2020 г. по гр. д. № 1012/2019 г., I г. о. - при какви

*обстоятелства физическо лице, което не е било ползвател, нито пък собственик на имот преди възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ, може да стане собственик на поземлен имот, попадащ в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ - Физическо лице, което не е било ползвател, нито пък собственик на земеделски имот преди възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ, може да стане собственик на поземлен имот, попадащ в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ* 1) ако придобие чрез правни сделки от собственик или правоприемник на собственик, чиято собственост е била възстановена по ЗСПЗЗ или придобита на основание § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, или от собственик или правоприемник на собственик, чийто имот не е бил обобществяван (включван в ТКЗС, ДЗС или в други селскостопански организации) или отчуждаван, или фактически отнеман - собственикът или не е бил член-кооператор или е бил, но имотът му не бил внасян в ТКЗС; 2) или ако придобие по давност имот на такъв собственик, като в случаите на възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ придобивната давност не може да започне да тече преди възстановяване на собствеността.

Физическо лице, което не е било ползвател, нито пък собственик на земеделски имот преди възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ не може да придобие по давност поземлен имот, попадащ в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, ако имотът е останал държавна или общинска собственост, дори и да е частна държавна или общинска собственост, поради забраната за придобиване по давност на земите от общинския поземлен фонд, установена с разпоредбата на чл.7,ал.1 ЗОС и поради мораториума върху придобивната давност (спирането и),

установен с разпоредбата на § 1 от ЗР към ЗД на ЗС (бр. 46/2006 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2006 г., изм. - ДВ, бр. 113 от 2007 г., в сила от 31.12.2007 г., изм. - ДВ, бр. 105 от 2011 г., в сила от 31.12.2011 г., предишен текст на § 1, изм. - ДВ, бр. 107 от 2014 г., в сила от 31.12.2014 г., изм. - ДВ, бр. 7 от 2018 г., в сила от 31.12.2017 г.), по отношение на останалите поземлени имоти, които са частна държавна и частна общинска собственост.

Следователно обстоятелството дали поземлен имот, който попада в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, е държавна или общинска собственост, се отнася на първо място до правния интерес на ищеца - физическо лице, който е предявил срещу общината и /или държавата отрицателен установителен иск за собственост на поземлен имот, който попада в територия по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ и едва след това до основателността на иска.

## Придобивна давност

- Принцип - по давност може да се придобие само самостоятелен обект на вещи права. Преценката е към момента, в който настъпва ефекта на придобивния способ
- За да е самостоятелно жилището, трябва освен да има функционална обособеност на необходимите съгласно СПН помещения и да е отделено от общите части на сградата /входни предверия, стълбища и др./ - **решение № 300/15.04.2014 г. по гр. д. № 4521/2013 г., ВКС, I г. о.**

**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 действията към момента на построяването и строителни правила и норми, които са императивни. В чл. 209 от Закона за благоустройството на населените места от 1941 г. /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 1959 г. /отм. 1977 г./ 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 1977 г. /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 годеен обект на собственост. Изключение е допустимо само при разделяне на сгради, заварени към 17.05.1963 г. преди приемане на изменението на чл. 38 СПН /отм./ съгласно ТР 96/1971 г. 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.

## Владение на реална част от застроен обект

- **Решение № 28/16.05.2022 г. по гр. д. № 2861/2021 г. на ВКС, I г. о.**

- при прехвърляне на реална част от застроен обект вещния ефект ще настъпи само ако се прибави административния елемент - одобрен инвестиционен проект

- реално обособени части от самостоятелен обект не могат да бъдат предмет на придобивна давност (налице са специални правила за разделяне и преустройство, които се удостоверяват единствено с административен акт на общинските власти)

**Решение № 28/16.05.2022 г. по гр. д. № 2861/2021 г. на ВКС, I г. о. - по иск за собственост намира ли приложение Тълкувателно решение № 3/28.06.2017 г. на ВКС, ОСГК, когато е налице разминаване между предвиденото с инвестиционния и архитектурния проект с реално изпълненото, при което вече са създадени нови обекти с различна от първоначално определената площ и дали площта на част от предвиден по проект обект, която фактически е присъединена към съседен обект, става притежание на собственика на съседния обект.** - Предявените от Т. С. П., Д. Д. П. и Ч. Д. П. против В. И. С. ревандикационни иски се основават на твърдението, че процесните 17.8 кв. м са част от придобития чрез покупко - продажба от наследодателя им Д. Ч. П. имот с идентификатор №... .., с площ от 68.8 кв. м, които към настоящия момент

са присъединени чрез изграждане на преградна стена към съседния имот с идентификатор №. . . , собственост на ответника.

По правния въпрос, по който е допуснато касационното обжалване, Върховният касационен съд приема следното: Според Тълкувателно решение № 3/28.06.2017 г. по т. д. № 3/2014 г. на ВКС, ОСГК не е нищожен договорът, с който в нарушение на забраната на чл. 202 ЗУТ страните уговарят, че прехвърлят собствеността върху обект, който не е обособен като самостоятелен, а представлява реална част от самостоятелен обект. Такъв договор има предмет, ако страните са постигнали съгласие, коя част се прехвърля. Според мотивите на тълкувателното решение, чл. 202 ЗУТ предвижда необходимост от разрешението или одобрението на административен орган, когато предметът на сделката е подчинен на специални нормативни изисквания. Макар разпоредбата да има императивен характер, неспазването на това изискване няма за последица нищожност на сделката, тъй като извършеното от страните действие не преследва противоправен резултат и съдържанието на сделката по предположение е правомерно. Желаното правно действие ще бъде постигнато, ако към сделката се прибави липсващият административен акт, който да уреди предмета на сделката, за да може да възникне като самостоятелен правен обект на собственост. Налице е хипотезата на сложен фактически състав, чийто гражданскоправен елемент е правопораждащ, а

негражданскоправният елемент е предпоставка за проявление на неговото вещно действие. За да настъпи вещноправният ефект на сделката, е необходимо да е изготвен и одобрен инвестиционен проект за отделянето на прехвърляната реално определена част, който следва да бъде реализиран при спазване на строителните правила и норми.

От тези мотиви на тълкувателното решение следва, че при предявен иск за собственост за предаване на владението на реална част от самостоятелен обект, която е била предмет на прехвърлителна сделка, или на останалата, непрехвърлена част от самостоятелния обект, заинтересованата страна, която се позовава на правното действие на договора, носи тежестта да докаже, че е осъществен изцяло смесеният фактически състав, включващ гражданскоправна сделка и административен акт за обособяване на прехвърлената реална част като самостоятелен обект. Когато административният елемент не е осъществен, договорът няма вещнотранслативен ефект.

Аналогично на урегулирането на поземлените имоти, одобреният архитектурен проект за построяване на обекти в сграда, определя пространственият обем на тези обекти и тяхното предназначение. Фактическите преустройства, чрез които се променя квадратурата на съответния обект чрез разделянето му на повече от един обект или чрез придаване на части от него към съседен обект, придобиват правно



значение след като бъдат одобрени от техническите органи на общината. Когато се продава обект, който е преустроен без да са спазени изискванията на чл. 202 ЗУТ, е възможно страните да се договорят да се прехвърли обекта в старите му/преди преустройството/ граници, възможно е да се продаде обектът и в неговата намалена квадратура като се съобразят фактическите му граници. Каква е действителната воля на страните трябва да се установи чрез тълкуване на договора въз основа на описанието на обекта - квадратура, граници и др. Вещноправните последици на договор, с който се прехвърля реална част от самостоятелен обект, настъпват едва с одобряването на инвестиционния проект по чл. 202 ЗУТ, защото фактическото обособяване не се признава от закона като правнорелевантно. От това тълкуване следва, че реално обособени части от самостоятелен обект не могат да бъдат предмет на придобивна давност, защото териториално-устройствения закон предвижда специални правила за разделяне на съществуващи обекти или за тяхното преустройство като предвижда, че то може да стане единствено с административен акт на общинските технически органи. След като се забранява да се придобиват чрез прехвърлителни сделки реални части от самостоятелни обекти, за които не е одобрен инвестиционен проект, то и придобиването по давност на такива обекти също следва да се счита за забранено, за да не се създава двойствен режим за обособяване на самостоятелни обекти в зависимост от

**придобивния способ - оригинален или деривативен.**

При този отговор на правния въпрос, по който е допуснато касационното обжалване, въззивното решение е постановено в нарушение на материалния закон - отменително основание по чл. 281, ал. 1, т. 3 ГПК. Делото следва да се върне на Хасковския окръжен съд за ново разглеждане от друг състав. При новото разглеждане на делото, въззивният съд следва да изслуша техническа експертиза, която да даде заключение дали описаните в нотариалния акт граници индивидуализират магазина според архитектурния проект или според фактическото състояние. Ако се установи, че предмет на договора за продажба е магазинът в границите му по одобрения архитектурен проект, искът следва да се уважи.

### Придобивна давност

- Изключение - избени, тавански помещения и паркоместа
- Когато са принадлежност /решение № 26 от 23.02.2017 г. по гр. д. № 3024/2016 г., I г. о., решение № 81/4.04.2014 г. по гр. д. № 5556/2013 г., ВКС, I г. о., решение № 81 от 04.04.2014 г. по гр. д. № 5556/2013 г., I г. о./:

- само от етажен собственик и

- ако самостоятелния обект има друго складово помещение или има повече помещения от броя на самостоятелните обекти. Паркоместата не са задължителна принадлежност.

- Ако самостоятелен обект /решение № 261/23.10.2013 г. по гр. д. № 3777/2013 г., ВКС, I г. о/ или принадлежност към дворното място - може да се придобива от всеки правен субект

**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 такава 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.

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 № 26 от 23.02.2017 г. по гр. д. № 3024/2016 г., I г. о. - възможно ли е придобиване на избено помещение по давност от трето лице, което не притежава жилище в сградата в режим на етажна собственост и да извършва прехвърлителна сделка с идеални части от складови помещения - В практиката си ВКС последователно и непротиворечиво приема, че доколкото складовите обекти са принадлежност към жилищните обекти, като такива те съгласно разпоредбата на чл. 98 ЗС следват главната вещ и по изключение могат да бъдат придобивани отделно от жилищните обекти в сградата в режим на етажна собственост чрез правни сделки или по давност единствено от лица, които притежават жилищни обекти в сградата /решение № 207/16.06.2011 г. по гр. д. № 867/2010 г., Второ ГО на ВКС; решение № 45/04.05.2012 г. по гр. д. № 482/2011 г., Второ ГО на ВКС; решение № 172/12.10.2015 г. по гр. д. № 1167/2015 г., Първо ГО на ВКС/.

Настоящият състав на Първо ГО на ВКС споделя това становище, като приема, че преценката дали едно помещение /складов обект, находящ се в тавана или в зимника/ представлява принадлежност към жилищен обект в сградата в режим на етажна собственост или е самостоятелен обект на право на собственост следва да бъде направена към момента, в който настъпва ефектът на съответния придобивен способ /сделка или придобивна давност/, въз основа на който се поддържа, че е

придобито правото на собственост от лицето, което не притежава самостоятелен обект в сградата. Даденото от ВКС разрешение на поставения въпрос е приложимо само в хипотеза, при който складовите обекти не представляват самостоятелни обекти на право на собственост. Когато складовите обекти са самостоятелни или са принадлежност към дворното място, те могат да бъдат придобивани от трети лица, вкл. и от съсобственици на дворното място /решение № 172/12.10.2015 г. по гр. д. № 1167/2015 г., Първо ГО на ВКС/. Предмет на самостоятелно придобиване може да бъде само такава част от жилищна сграда, която е обособена като самостоятелен обект /жилище, ателие и др./ или отговаря на изискванията на действащия устройствен закон за такъв обект.

## Допълващо застрояване като самостоятелен обект на вещни права

- Решение № 45 от 01.04.2021 г. по гр. д. № 2151/2020 г., I г. о. - сграда, за която има възможност да се ползва самостоятелно отделно от терена и сградата на основното застрояване и така е построена, респ. владяна (прието е, че плевня е самостоятелен обект на вещни права)
- Решение № 60142/24.11.2021 г. по гр. д. № 566/2021 г., I г. о. - щом притежава необходимите функционално свързани помещения (прието е, че лятна кухня с баня и външна тоалетна е

самостоятелен обект на вещни права)

## Проблемът с незаконното строителство

- Незаконното строителство е годен обект на вещни права - **Решение № 280 от 6.12.2016 г. по гр. д. № 2394/2013 г., IV г. о.**
- § 127, ал. 1, изр. 2 ПЗР ЗИД ЗУТ, ДВ бр. 82/26.10.2012 г. - изискване за представяне удостоверение за търпимост
- По нотариален ред може да се прехвърли, а съответно и да се удостовери право на собственост по давност върху незаконен и без удостоверение за търпимост или нетърпим строеж - **Решение № 60087 от 28.06.2021 г. по гр. д. № 3984/2020 г., II гр о.**

**Решение № 60087 от 28.06.2021 г. по гр. д. № 3984/2020 г., II г.о.** - за значението на уредения в преходните разпоредби на ЗУТ режим на търпимост на незаконни строежи и на удостоверението за търпимост при спорове за собственост на незаконен строеж - Самостоятелен обект на вещни права е строеж, който съществува фактически /с погиването на вещта се погасява и правото на собственост върху нея/ и който отговаря на юридическите критерии за обособеност /съобразно вида и предназначението на построеното/.

Исторически, още от създаването на третата българска държава, приетата нормативна уредба въвежда разрешителен режим на строежите, предвижда премахване на незаконните строежи, но установява и режим на търпимост, ако за строежа е могло да бъде издадено строително разрешение /например чл.68 ЗБНМКБ от 1905 г./ или са налице многобройни други специфични условия /например чл. 173 ЗТСУ, § 2 ПР на ЗИДЗТСУ от ДВ бр.102/1977 г./, както и режим на узаконяване на незаконните строежи.

ЗУТ уеднаквява предпоставките за търпимост на незаконен строеж - да са били допустими по плановете, правилата и нормативите по време на изграждането им или по сега действащите - като с § 53 ЗИДЗУТ, ДВ бр.101 от 22.12.2015 г., се разрешава същите да бъдат пристроявани и надстроявани или в тях да се извършват основни ремонти, реконструкции и преустройства, включително и промяна на предназначението /ако са с постоянен устройствен статут по действащия ПУП/, респ. да се преустройват вътрешно, да се променя предназначението им и да се ремонтират, без да се изменя външното им очертание в хоризонтално или вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепват носещи конструкции /ако нямат постоянен устройствен статут/.

Режимът на търпимост по ЗУТ касае само строежите, извършени до влизането му в сила, т.е. до 31.03.2001 г. Изградените след тази дата строежи са нетърпими. Понастоящем /след

изтичане срока по § 184, ал. 2 ПР на ЗИДЗУТ, ДВ бр. 65 от 22.07.2003 г. и § 127, ал. 3 ПЗР на ЗИДЗУТ, ДВ бр. 82 ат 26.10.2012 г./ липсва възможност за узаконяване на незаконни строежи, независимо от времето на построяването им и дали са се считали търпими по някои от специфичните условия на отмененото законодателство или съобразно § 16 ПР на ЗУТ. Незаконните строежи подлежат на премахване съгласно глава XXI ЗУТ.

Незаконен е всеки строеж, за който собственикът не може да представи строителна документация и за който в общините не се съхранява такава. Допустимо е, ако собственикът разполага с част от строителна документация, по съдебен ред да възстанови строителните книжа /чл. 145, ал. 5 ЗУТ/. Липсва възможност обаче за установяване, че са съществували строителни книжа и сградата е законна. Доказването на законността се извършва само със съответните строителни разрешения и документация. Строежът е незаконен и ако е осъществен въз основа на строителни книжа, но строителното разрешение е отменено. За строежите, изградени след 31.03.2001 г. критериите за определяне строежа като незаконен са посочени в чл. 225, ал. 2 ЗУТ.

От гледна точка на реституционния процес всяко строителство, вкл. и незаконното, извършено от държавата/ТКЗС /а в някои хипотези и от други субекти/ след одържавяването или обобществяването на имота, е пречка за възстановяване на собствеността. Изключенията са две - чл. 10, ал. 7



ЗСПЗЗ и чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ, като в тези хипотези правото на собственост се възстановява заедно с незаконния строеж. В случаите на чл. 2, ал. 2 ЗВСОНИ изрично е уредено задължението на реституирания собственик да заплати обезщетение за незаконния строеж при условията на чл. 74 ЗС, като съдебната практика приема, че той не може да иска премахване на строежа от лицето, което го е изградило, с иск по чл. 109 ЗС /решение № 140 от 6.12.2016 г. по гр. д. № 1109/2016 г. на ВКС, II г. о./.

Същевременно извън тези две хипотези, наличието на незаконен строеж обуслови запазване собствеността от държавата, респ. от прекратените по силата на § 12 ПЗР ЗСПЗЗ организации. За териториите по § 4 ПЗР на ЗСПЗЗ застрояването на имота е предпоставка за придобиване собствеността от ползвателя, като в Тълкувателно решение № 2 от 13.05.2011 г. по т. д. № 2/2011 г., ОСГК на ВКС е разяснено, че не е необходимо сградата да отговаря на изискванията на строителните правила и норми, установени в действащите към момента на построяването нормативни актове. В случаите на § 4а, ал. 4 ПЗР на ЗСПЗЗ /когато застроилия имот ползвател не заплати земята и реституирания собственик не заплати сградата и възниква суперфициарна собственост/ кмета следва да изнесе имота, включително и незаконната сграда на публична продажба по реда на ГПК след влизане в сила на плана за новообразуваните имоти. До този момент между реституирания собственик и бившия ползвател-собственик на сградата се прилагат

правилата, уреждащи суперфицията, включително и правото на изкупуване по чл. 66 вр. чл. 33 ЗС. Подобно законодателно разрешение е прието и с чл. 7 ЗВСГЗГФ, с изключение на незаконните сгради, собственост или съсобственост на търговски дружества с държавно участие или на ведомства, общини и обществени организации за нуждите, свързани със социалния отдых и туризма, които са пречка за реституцията и чиято собственост се запазва от посочените лица.

До влизане в сила на ЗУТ не е имало изискване за установяване законността на строеж при извършване на разпоредителни сделки, т.е. всеки самостоятелен обект на вещи права е можел да бъде предмет на прехвърлителна сделка независимо дали е законен или не. Изискването за установяване законността на строежа, респ. на търпимостта на незаконен строеж, е въведено с § 16 ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИДЗУТ /ДВ бр. 82/2012 г./ и то с оглед на нотариалното производство. Липсва изискване за установяване законността, респ. търпимостта на строежите за държавните и общински имоти-частна собственост, които се прехвърлят с писмен договор или в процеса на приватизация. Липсва подобно изискване при индивидуалното принудително изпълнение или универсалното принудително изпълнение в производство по несъстоятелност.

Издаването на удостоверение за търпимост не гарантира, че строежът няма да бъде премахнат. В практиката

на ВКС преобладаващо се приема, че удостоверението за търпимост урежда правното положение на незаконните строежи от гледна точка на благоустройствените закони /установява, че няма да бъдат премахнати от държавата/, но е неотносим към вещноправните последици от незаконното строителство. Статутът на търпимост не може да породи за собственика на терена задължение да търпи създаденото от незаконния строеж ограничение на правото си на собственост, поради което негаторният иск по чл. 109 ЗС е приложим по отношение на незаконни строежи, които са в режим на търпимост /както и по отношение на законни строежи, за които при издаване на строителните книжа е допуснато нарушение на материално-правни изисквания, като режима на нетърпимост на незаконния строеж не е основание за уважаване на иска, а следва да се докаже с какво този строеж пречи/. Налице са решения, в които се приема, че незаконният строеж не следва да се премахва, дори и да навлиза в имота на ищеца, ако установяването на това навлизане е резултат на по-точните съвременни методи на измерване и не е можело да бъде установено с ползваните към момента на изграждането на сградата методи, при които са допускани по-големи отклонения /гр. д. № 702013 г., ВКС, I г. о./; че в производство по съдебна делба съдът дължи установяване дали строежа е законен или незаконен в режим на търпимост, като е относима нормата на § 16 ПР на ЗУТ /гр. д. № 7365/2013 г., I г. о./.

е и тълкуване, че незаконният строеж, дори в режим на нетърпимост, е годен обект на вещни права и съответно на прехвърлителни сделки /решение № 280 от 6.12.2016 г. по гр. д. № 2394/2013 г., IV г. о./, както и практика на граждански съдилища, че нормата на § 16 ПР ЗУТ не е императивна и сделка с незаконен строеж без удостоверение за търпимост е валидна, тъй като смисълът на уредената в § 16, ал. 1 ПР на ЗУТ забрана за прехвърляне на строежи, за които няма строителни книжа, без да е представено удостоверение за търпимост не е да извади тези строежи от гражданския оборот, а единствено да обърне внимание на приобретателя, че ако строежът подлежи на премахване като незаконен, той ще поеме разходите по премахването му.

Същевременно съдебната практика продължава последователно да прилага т. 7 на ППВС 6/74 г. /разясняващо, че щом собственика приема имота в застроено състояние, е налице подобрене, като при определяне стойността на обезщетението, което собственика дължи на владелеца, се държи сметка за евентуалното премахване на незаконния строеж/. Начинът собственикът да покаже, че не желае незаконния строеж, е като с ревандикацията съедини иск по чл.109 ЗС за премахването му.

Тълкуването в практиката на административните съдилища е, че единствената цел на издадено удостоверение за търпимост е да позволи нотариалното прехвърляне на строежите, но удостоверенията не обвързват органите на строителния

контрол, когато те се стремят да определят дали даден строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, нито съдилищата, които извършват контрол на техните заповеди. В такова производство органите на строителния контрол и съдилищата трябва сами да се уверят в търпимостта на строежа /т.е. придобиването на незаконен строеж с удостоверена от администрацията търпимост, не е пречка държавата да премахне този строеж/.

Следва да се отчете и практиката на ЕСПЧ /решение от 21.04.2016 г. по делото на Иванова и Черкезов срещу България/, че отнемането на жилище е крайна форма на намеса в правото на неприкосновеност на жилището и при прилагането на тази мярка следва да се отчита изискването за пропорционалност между обществения интерес и личните обстоятелства, като факторите, които могат да бъдат от значение са дали жилището е изградено незаконно, дали въпросните лица са го направили съзнателно, какво е естеството и степента на въпросната незаконност, какво е точното естество на интереса, който трябва да бъде защитен чрез разрушаването, и дали за лицата, засегнати от разрушаването, е на разположение подходящо алтернативно настаняване, дали има по-леки начини за справяне и др. Пропорционалността на мярката се преценява от съда и понастоящем по някои административни дела се отчитат и индивидуалните особености на случая.

Същевременно правото на държавата да събори незаконния строеж се

погасява по давност на основание чл. 282, ал. 1, т. 9 АПК /изпълнението се прекратява, ако от влизане в сила на административния акт до получаване на поканата за доброволно изпълнение са изтекли пет години и длъжникът се позове на давността/.

При липсата на изрична правна норма и от посоченото неизчерпателно изброяване на нормативната уредба и начина на прилагането ѝ от гражданските и административните съдилища, е видно, че законодателят не е изключил незаконните строежи от обектите, върху които могат да съществуват вещни права, нито ги е изключил от гражданския оборот. Изискването на § 16 ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИДЗУТ за удостоверяване търпимостта на незаконния строеж в нотариалното производство цели уведомяване на приобретателя за риска, че придобива незаконен строеж, който може да бъде премахнат от органите на строителния контрол или който не би могъл да ползва по предназначението, за което го придобива. Липсата на удостоверение за търпимост, както и статута на нетърпимост на строеж не е пречка за прехвърлянето му по нотариален ред, но в тази хипотеза нотариусът в изпълнение задължението по чл. 25 ЗННД е длъжен да провери в Единния публичен регистър за устройство на територията по чл. 5а ЗУТ дали има издадена заповед по чл. 225 или чл. 225а ЗУТ /след създаването на регистъра съобразно срока по § 50 ПЗР на ЗИДЗУТ, ДВ бр.16 от 23.02.2021 г./, както и да уведоми страните за последиците с оглед статута на

незаконност, респ. на нетърпимост на незаконния строеж.

След като незаконният строеж е годен обект на вещни права, същият може да бъде придобиван от субектите по всички уредени в закон придобивни способи. При спор за собственост на незаконен строеж е относимо единствено дали има влязла в сила заповед по чл. 225 или чл. 225а ЗУТ за премахване на строежа и то само, ако не е налице позоваване, че правото на принудително изпълнение на държавата е погасено по давност съгласно предпоставките на чл. 282, ал. 1, т. 9 АПК