

SAT-2B.313-1-L-10

SIX-MONTH CONTINUOUS POSSESSIO AS A CONDITION FOR FILING A CLAIM UNDER ART. 75 OF THE PROPERTY ACT

Assist. professor Sergey Kalinkov, PhD
Department of Civil Law,
Law Faculty "Angel Kanchev" University of Ruse,
E-mail: skalinkov@uni-ruse.bg.

Abstract: Sovereign claims are designed to protect factual states from arbitrariness and self-government, and on the other hand, they are a supplement to the petitioner's defense. According to Art. 75 of the Law on Property, the claimant must prove that he has continuously possessed the property for more than six months in order to have the active legitimation for the claim for disturbed possession. This report examines the cases where the above-mentioned condition creates difficulties in conducting the ownership protection under Art. 75 of the Law on Property.

Keywords: possessio, protection, subjective right in rem, violation.

INTRODUCTION

Владелческата защита по чл. 75 от Закона за собствеността (ЗС) охранява само владението върху недвижим имот срещу всякакви нарушения. Няма значение дали упражняващият фактическата власт е титуляр на субективното вещно право или създава неговата видимост. В последния случай (при неправомерното владение) защитата обхваща не само пълното владение, но и квазивладението.

Следователно активната легитимация по този иск принадлежи на:

- собственика, съсобственика, носителя на ограниченото вещно право;
- неправомерния владелец по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС.

EXPOSITION

От съдържанието на разпоредбата е видно, че за да може ищецът да се възползва от иска за нарушено владение, той следва да докаже, че е упражнявал непрекъснато фактическата власт повече от шест месеца. Срокът се изчислява от момента на нарушението назад във времето⁹⁷. Това означава, че в рамките на този период имотът следва да се намирал на разположението на владеещия, като фактическа власт върху него да не е била отнета от страна на трети лица.⁹⁸

За да се облекчи доказването на постоянството и непрекъснатостта на владението владеещият може да се възползва от чл. 83 ЗС, съгласно която разпоредба владението в различни времена предполага владението и в промеждутъците до доказване на обратното. Следователно владелецът следва да представи доказателства относно началния и крайния момент на владението.⁹⁹

В българската правна доктрина¹⁰⁰ авторите разграничават непрекъснатото владение като условие за настъпването на правните последици на придобивната давност от непрекъснатото владение като предпоставка за допустимостта на иска по чл. 75 от ЗС.

В първия случай, ако третото е лишило владеещия от фактическата власт върху имота, която впоследствие била възстановена по съдебен ред, владението не се счита за прекъснато. Това означава, че придобивната давност продължава да тече в полза на неправомерния владелец и след изтичането на законоустановения срок, той се превръща в титуляр на правото.

⁹⁷ Боянов, Г. Вещно право. С. 2014, с. 78.

⁹⁸ Решение № 376 от 12.03.2013 г. на ВКС по гр. д. № 260/2012 г., I г. о., ГК; Решение № 270 от 20.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1162/2009 г., ГК, II г. о. по гр. дело № 4794/2007 г. на I г. о.

⁹⁹ Решение № 330 от 28.11.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1519/2010 г., II г. о., ГК.

¹⁰⁰ Василев, Л. Българско вещно право. С. 1995, с. 718; Таджер, В. Вещно право на Република България. Част четвърта, Владение. С., 1991, с. 49, Венедиков, П. Ново вещно право. С. 1995, с. 65; Боянов, Г. Цит. съч., с. 78 – 79.

Във втория случай изгубването на фактическата власт върху имота поради отнемането ѝ от страна на трето лице в рамките на шест месеца към момента на нарушението води до прекъсване на владението.

Очертаното условие за допустимост на иска за нарушено владение в определени случаи може да доведе до трудности при използването на владелческата защита по чл. 75 ЗС, а именно:

А) На първо място – това касае титулярите на субективните вещни права. Следвайки указанията на цитираната по-горе разпоредба, ако правомерният владелец предпочете владелческата защита по чл. 75 ЗС, то той следва да докаже, че имотът се е намирал във владението му в продължение на повече от шест месеца към момента на нарушението с оглед наличие на активна легитимация. Следователно, ако нарушението е било извършено преди да е изтекъл посоченият от закона шестмесечен срок на непрекъснатото владение, очевидно е, че правомерният владелец (например собственикът) няма да може се възползва от този посесорен иск. Не намира приложението и чл. 82 ЗС, защото, както беше изтъкнато по-горе, присъединяването на владението се допуска при условие, че праводателят и приобретателят са „неправомерни владелци“ по смисъла на чл. 68, ал. 1 от ЗС. Безусловно титулярът на субективното вещно право може да прибегне към петиторната защита, но в рамките на съдебното производство той длъжен да докаже, че субективното вещното право му принадлежи.

Следвайки обективната теория на Р. Йеринг¹⁰¹, владелческата защита, допълвайки петиторната, е създадена в интерес на самия собственик (респективно носителя на ограниченото вещно право). Това означава, че действащото законодателство следва да създаде максимално опростени условия за да може правомерният владелец да се възползва от посесорните искове. Положителният момент в българската правна уредба се свежда до това, че ищецът е освободен да доказва принадлежността на субективното вещно право. От друга страна, въведеното в чл. 75 от ЗС условие за допустимост на иска (наличие на шестмесечното владение) води до очертания по-горе проблем. По такъв начин, в определени случаи се създава затруднение за собственика, респективно носителя на ограниченото вещно право, да се възползват от посесорния иск по чл. 75 от ЗС. Нещо повече, когато правомерният владелец не може да прибегне към петиторната защита, а в същото време не е налице горепосоченото условие за допустимост на владелческия иск по чл. 75 ЗС, той се поставя в уязвимо положение спрямо нарушителя.

Б) На второ място – горепосоченото условие за допустимост на иска по чл. 75 ЗС в някои случаи може да създаде затруднения и за неправомерните владелци по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС. Последните за разлика от титулярите на субективните вещни права са лишени от петиторната защита. Следователно, ако нарушението попада в приложното поле на чл. 75 от ЗС и не може да се събере нужния шестмесечния срок (освен, ако владелецът може да присъедини към своето владение и това на праводателя си), то и в този случай владеещият може да бъде поставен в уязвимо положение. Трудностите предвид поставеното условие, могат да се проследят и в други две хипотези:

- в случая, когато е налице процесуалноправно нарушение, допуснато от нотариуса при изповядване на транслативната сделка. Ако прехвърлителят е бил собственик на вещта, то приобретателят няма да придобие субективното вещно право заради външния порок, от който страда сделката. Той ще има качество „добросъвестен владелец“ по смисъла на чл. 70, ал. 1 ЗС при наличие на годно правно основание и незнание относно горепосочения недостатък. Следователно този случай очертава наличие на фактическо състояние, което няма да се базира (крепи) на субективно вещно право. Ако на втория или третия месец от момента, след като владелецът е придобил владението върху имота, третото лице (нарушител) му създава пречки при упражняване на фактическата власт, владелческият иск по чл. 75 ЗС ще бъде недопустим. Нещо повече – владелецът не би могъл да присъедини към своето владение това на

¹⁰¹ Йеринг, Р. Об основаниях защиты владения. М., 1883, с. 38-39.

праводателя си, ако последният към момента на предаване на владението е имал качество „собственик“;

- втората хипотеза е свързана със случая, когато владелецът (купувач) е придобил фактическата власт върху недвижим имот, по силата на сключения със собственика (продавач) предварителен договор в писмена форма. Тъй като такъв договор не е годно правно основание по смисъла на чл. 70, ал. 1 ЗС – владеещият има качество „недобросъвестен“. Той притежава активната легитимация по чл. 75 от ЗС, но също би могъл да бъде поставен в неблагоприятно положение, ако към момента на нарушението не е изтекъл изискуемият от закона шестмесечен срок на непрекъснатото владение. Възниква следният въпрос: намира ли приложението чл. 82 от ЗС? Според съдебната практика¹⁰² отговорът трябва да бъде отрицателен, защото владението върху имота е предадено от собственика, а не от неправомерния владелец по смисъла на чл. 68, ал. 1 ЗС. Както беше посочено, чл. 82 от ЗС се прилага само в случаите, когато вещта е чужда и за праводателя (предходния владелец), и за правоприемника (настоящия владелец). Предварителният договор не се квалифицира като **частно правоприемство**, понеже не може да прехвърля или учредява субективни вещни права.

В редица чуждестранни правни системи¹⁰³ например немската, швейцарската, нидерландската, естонската, не се наблюдава подобно условие.

CONCLUSION

Направеният анализ показва, че в определени случаи, въведеното от законодателя условие за наличие на шестмесечно непрекъснато владение към момента на нарушението, може да създаде проблеми при предявяване на владелческия иск по чл. 75 ЗС. Когато ищецът е титуляр на правото, то съгласно обективната теория на Р. Йеринг, той следва да бъде облекчен при защитата на своето владение срещу нарушенията. Ръководейки се от другото съображение за въвеждане на владелческа защита – да се поддържа порядък в гражданското общество, то още от момента на установяването на фактическа власт върху имота, владението следва да бъде защитавано срещу нарушенията по чл. 75 от ЗС.

REFERENCES

1. Vasilev, L. Bulgarian property law. S., 1995; (**Оригинално заглавие:** Василев, Л. Българско вещно право. С., 1995);
2. Tadjer, V. Property Law of the Republic of Bulgaria. Part Four, Possession. S., 1991; (**Оригинално заглавие:** Таджер, В. Вещно право на Република България. Част четвърта, Владение. С., 1991).
3. Venedikov, P. New property law, S. 1995; (**Оригинално заглавие:** Венедиков, П. Ново вещно право. С., 1995).
4. Boyanov, G. Property law, S., 2014; (**Оригинално заглавие:** Боянов, Г. Вещно право. С., 2014).
5. Markov, M. Petrov, V. Book on Property Law. S., 2017; (**Оригинално заглавие:** Марков, М., Петров, В. Вещно право. Помагало, С. 2017).
6. Yehring, R. Grounds for the Defense of Possession. M. 1883; (**Оригинално заглавие:** Йеринг, Р. Об основаниях защиты владения. М., 1883).

¹⁰² Р. № 642/68г., I г. о.; Р. № 231/97г. по гр.д. № 1010/1996г., I г. о.; Решение № 483 от 6.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 558/2011 г., I г. о., ГК.

¹⁰³ § 861 и § 862 от Германския Граждански законник; § 927 и § 928 от Швейцарския Граждански Кодекс; чл. 3:125 от Холандския Граждански Кодекс; чл. 44 и чл. 45 от Закона за вещното право на Естония.