

ВЛАДЕНИЕ, ПРЕПЛЕТЕНО С ОБЛИГАЦИЯТА

Делян Недев*

Увод

Проявленията на правните институти рядко се наблюдават в практиката „изчистени“. Например облигацията води до придобиване на вещни права; нарушаването на вещните права води до облигация. Обикновено възникват въпроси именно там, където юридическата ситуация на правния субект зависи от „преплитането“ на различни правни отрасли. Иначе казано, рядко един казус е само вещноправен, облигационен или пък процесуален.

Дори и класическия вещен институт като владението не може да „избяга“ от зависимостта си от останалите правни институти. Понякога самото владение или неговите правни последици зависят от наказателноправната квалификация на придобиването на фактическата власт (чл. 80, ал. 2 от Закона за собствеността (ЗС) или на изгубването ѝ (чл. 78, ал. 2 ЗС). Решаваща може да се окаже процесуалната роля, която е избрал самият владелец [1], или връзката между владелеца и собственика (например хипотезите на спиране на придобивната давност – чл. 115 ЗС). Хипотезите са много и най-различни.

Връзката между владение и облигация

Често пъти владението се „преплита“ с облигацията. На първо място, може придобиването на владението да е правна последица на една договорна връзка. Така е при договорите за придобиване на вещни права, включително договорът за изработка с материали на изработващия и договорът за строителство. После, възможно е облигацията да е породена от владението или поне от установяването на фактическа власт. Такива са хипотезите на неоснователно обогатяване (в широк смисъл) – отговорността за ползването на вещта, отношенията при подобренията върху чужда вещ, преработването или присъединяването на вещи (чл. 94, чл. 97 ЗС), отношенията между намерилия и изгубилия вещта (чл. 87 ЗС), между намерилия съкровището и държавата (чл. 91, ал. 2 ЗС). Трето, владението и облигацията могат да съществуват паралелно, но вза-

* Делян Недев, доктор по гражданско и семейно право, катедра „Частноправни науки“, УНСС, email: nedevdelyan@gmail.com

имно да си влияят. Такава е например хипотезата на спиране на придобивната давност в отношенията управител и лице, чието имущество той управлява; потестативното право да се унищожи сделката, на която е основано владението.

Предвид ограничението в обема, ще обърна внимание само на един от класическите примери на „преплитане“ на владението с облигацията – предаването на вещта на основание предварителен договор, сключен със собственика на имота (чл. 70, ал. 3 ЗС). Влиянието на облигацията тук се проявява в няколко посоки. Първо, валидността на предварителният договор обуславя приравняването към правата на добросъвестния владелец (ползване, плодове, право право на увеличената стойност за подобренията и право на задържане). Второ, облигацията поражда въпроса за отражението на облигацията върху качеството на владението, което приобретателят по предварителния договор осъществява. Именно на този втори проблем искам да обърна внимание.

Владението, получено на основание предварителен договор

Повечето автори настояват, че приобретателят по предварителния договор осъществява владение (Таджер, 2001, с. 152-154; Василев, 1995, с. 636-638; Славов, 2012, с. 193). Това становище се поддържа и в практиката (*Решение No 2217 от 26.01.1964 г. по гр.д. No 1282/64 г., I г.о., Решение 2384 от 03.12.1969 г. по гр.д. No 1816/69 г. I г.о., Решение No 82 от 01.06.2015 г. по гр.д. No 6873 /2014 г. I-во Г.О., ВКС, Решение № 270 от 26.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1056/2011 г., I г. о., ГК и много други*). Самият закон в чл. 70, ал. 3 ЗС ясно говори за владение. Ст. Ставру обаче основателно поставя въпроса: що за владелец е този, който е сключил договор и на основание този договор е в имота? Класически държателят се определя като лице, което упражнява фактическата власт на основание договор с владелеца (Таджер, 2001, с. 21); правилото не е абсолютно, разбира се: важно е намерението. С фактът на сключване на предварителния договор приобретателят признава прехвърлителя за собственик – вещта му е предадена на основание договора. Затова Ст. Ставру счита лицето, получило вещта на основание предварителен договор, за държател (Ставру, 2016, с. 151) [2]. Считам все пак, че особенният характер на предварителния договор дава основание да се говори за владение, не за държане. Това е – както пише Л. Топалова, която специално обръща внимание на този проблем – е едно „отклонение от общото начало“, оправдано от „особеното естество на обществената и правна функция, която взаимните права и задължения по предварителен договор за бъдещи отчуждения изпълняват“ (Топалова, 1959, с. 27; Венедиков, 2000, с. 31). Получилият вещта има аминус да я придобие и

счита, че окончателният договор е необходимо следствие от правните му отношения със собственика. Затова е удачно той да бъде третиран като владеец, включително като получи **владелческата защита** по чл. 75 ЗС. Но съм съгласен със Ст. Ставру, че не трябва да се признава на такъв владеец правото да придобие по давност изобщо (не само по късата, а и по дългата) [3]. Смисълът на срока на давността е собственикът да има време да я прекъсне. Обаче продавачът по предварителния договор не би могъл да ревандикира вещта от купувача – последният държи имота на правно основание [4]. А ако той не оспорва собствеността на продавача (което би била нормалната хипотеза) трудно може да се види допустимостта, а и изобщо смисълът от предявяването на установителен иск за собственост. Следователно давността няма как да бъде прекъсната с предприемане на действия от страна на собственика. Владението остава “скрито“ зад предварителния договор – много подобно на „скритото“ зад собствеността владение (Ставру, 2015, с. 246). Обаче съдебната практика, освен че често безкритично приема възможността за придобиване по давност от страна на приобретателя по предварителния договор, понякога стига и по-далеч. Когато приобретателят по предварителния договор е завел иск по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и с това безспорно признава, че счита друг (ответникът – прехвърлител) за собственик, като същевременно изявява воля за придобиване на деривативно основание – дори и тогава Върховният касационен съд (ВКС) е имал възможност да се произнесе, че с това признание не се прекъсва придобивната давност. Дописвайки (според мен) закона, в Решение No 82 от 01.06.2015 г. по гр.д. No 6873 /2014 г. I-во Г.О., ВКС приема, че не признанието, че друг е собственик, а единствено признанието, че липсва намерение за своене, ще прекъсне давността [5]. Не споделям така изразената теза. Наистина, генерализирането на принципа, че всяко признаване от страна на владееца, че не е собственик, респективно – че друг е собственик – би довело до резултат, несъвместим с целите на придобивната давност. Например изискването да се манифестира анимусът при обръщане на държането във владение често ще предполага и косвено признание за чуждите права. Но между това и заявяването на желание да се придобие деривативно от собственика има огромна разлика. Считаю, че ако се приеме, че придобивна давност изобщо тече – всяко позоваване на облигацията от страна на владееца (а искът по чл. 19, ал.3 ЗЗД е именно такова позоваване), ще прекъсне придобивната давност, защото съдържа ясно признаване на чуждите права (Венедиков, 2000, с. 34; Ставру, 2015, с. 131) [6]. Нещо повече – това признание е с цел позоваване и защита на собствени (облигационни права).

Разбира се, както по-горе посочих, подкрепям тезата, че „вплетеното“ в облигацията владение изобщо не следва да се категоризира като давностно. Облигационните отношения, докато съществуват, ще имат превес над вещните.

Оттук, всяко придобиване по давност е свързано с освобождаване от облигацията, в която владението преди това е било „вплетено“. Едва след това тя ще започне да тече. Следва въпросът: дали това няма да е твърде „жестока присъда“ за приобретателя по предварителния договор, ако по някаква причина окончателният не може да бъде сключен? Длъжен ли е той да търпи това положение и никога да не стане собственик? В тази хипотеза „на помощ“ идва становището, изразено в Решение № 270 от 26.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1056/2011 г., I г. о., ГК – ако искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е отхвърлен, договърът се разваля по право, поради невъзможността да бъде изпълнен. Посоченото разрешение, въпреки че е спорно, има своето житейско основание и може да ни послужи. То би могло да се приложи и в хипотезата, при която правото по чл. 19, ал. 3 ЗЗД се погаси по давност – придобивната давност да тече след изтичането на погасителната [7].

Заклучение

В заключение следва да се припомни, че владението далеч не е само добросъвестно и недобросъвестно. Разграничението между давностно и негодно да бъде давностно владение има голямо практическо значение. А един от примерите за негодно давностно владение е това, което е „преплетено“ с облигацията.

Бележки:

[1] Например когато, при порок в нотариалния акт, водещ до недействителност, избира дали да се позове на чл. 70, ал. 1, пр. 2 ЗС (добросъвестно владение) или да предяви иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД (настоявайки, че е налице конверсия на окончателния договор в предварителен – недобросъвестно владение, приравнено по ефект само отчасти на добросъвестното).

[2] Възгледите на автора са претърпели развитие – вж по-рано същия въпрос у Ставру, 2015, с. 122)

[3] Обикновено се посочва, че владелецът не би могъл да придобие по кратката давност, а само по дългата, защото не е добросъвестен (например Топалова, 1959, с. 38, Розанис, 2008, с. 26-30, Славов, 2012, с. 198). В. Таджер дори предлага *de lege ferenda* да се разреши на владелеца да придобива по късата давност (Таджер, 2001, с. 154).

[4] В практиката у нас това не е било безспорно – вж. критиката на практиката на ВС на НРБ, според която предявената ревандикация представлява

разваляне на предварителния договор и следователно не срещу нея не може да се възрази на това основание у Топалова, 1959, с. 39, Рачев, 1961, с. 99, Венедиков, 2000, с. 32, 33.

[5] Наистина, в конкретния случай след предварителния договор е бил сключен окончателен договор, в последствие обявен за нищожен. Би могло да се твърди, че именно след този нищожен договор може да се говори вече за давностно владение. Съставът ВКС обаче не обсъжда това. Напротив, за начало на десетгодишния срок е приета датата на сключване на предварителния договор. По отношение на нищожния окончателен договор е прието само, че искът за установяване на нищожността не прекъсва давността, доколкото не е съединен с петиторен иск.

[6] Кр. Цончев обръща внимание на обратния случай – за давността за предявявен иск по чл. 19, ал.3 ЗЗД от купувача: „упражняването на владелческите и собственическите действия от купувача по силата на договора могат да се приемат като едно непрекъснато признаване на договора с това, че продавачът търпи изпълнението му“ – Цончев, 2001, с. 165, бел. под линия No 21.

[7] Следва да се отбележи, че според Кр. Цончев и след погасяването на иска по чл. 19, ал.3 ЗЗД владелецът ще се ползва от по-благоприятните чл. 71 и чл. 72 ЗС (Цончев, 2001, с. 167). Това обаче е различна хипотеза.

Референци:

Василев, Л., (1995). Българско вещно право. УИ „Св. Климент Охридски“, София

(Vasilev, L. 1995, Balgarsko veshtno parvo. UI “Sv.Kliment Ohridski”, Sofia)

Венедиков, П., (2008) Ново вещно право. 2-ро изд. ИК „Петко Венедиков“, София

(Venedikov, P., 2008, Novo veshtno parvo. 2-ro izd. IK “Petko Venedikov”, Sofia)

Венедиков, П. (2000). Договор за гледане и издръжка. 3-то изд. ИК „Петко Венедиков“, София

(Venedikov, P. 2000, Dogovor za gledane i izdrazhka. 3-ro izd. IK “Petko Venedikov” Sofia)

Рачев, Ал. (1961). Предварителни договори. Наука и изкуство, София

(Rachev, Al., 1961, Predvaritelni dogovori. S., Nauka i Izkustvo, Sofia)

Розанис, С., (2008). Предварителни договори. Феня, София

(Rozanis, S., 2008, Predvaritelni dogovori., Feneya, Sofia)

Славов, Н., (2012). Предварителният договор по българското право. Феня, София

(Slavov, N., 2012, Predvaritelniyat dogovor po balgarskoto parvo. Feneya, Sofia)

- Ставру. Ст., (2016). Промените във вещта – някои въпроси на приращението и преработването. Сиела, София
(Stavru, St., 2016, Promenite vav vestha – nyakoi vaprosi na prirashtenieto i prerabotvaneto. Ciela, Sofia)
- Ставру. Ст., (2015). Ограничаване и моделиране на вещнопридобивното действие на придобивната давност (давностното владение – „срещу“ и „в полза“). Във: Владението. Юридически фрагменти. Сиела, София
(Stavru, St., 2015, Ogranichavane i modelirane na veshtnopridobivното deystvie na pridobivnata давност (давностното vladnie – “srecthu” I “v polza”). V: Vladenieto. Yuridiheski fragmenti. Ciela, Sofia)
- Ставру. Ст. (2015). Владение въз основа на предварителен договор. Във: Владението. Юридически фрагменти. Сиела, София
(Stavru, St. 2015. Vladenie vaz osnova na predvariteln dogovot. V: Vladenieto. Yuridiheski fragmenti. Ciela, Sofia)
- Таджер, В., (2001). Вещно право на Република България. Част четвърта. Владение. 3-то изд., Софи-Р, София
(Tadzher, V. 2001. Veshtno parvo na Republica Bulgaria. Chast chetvarta. Vladenie. 3-to izd. Sofi-R, Sofia)
- Топалова, Л., (1959). Владение на недвижими имоти въз основа на предварителен договор. // Социалистическо право, 1959, No 9
(Topalova, L., 1959, Vladenie na nedvizhimi imoti vaz osnova na predvariteln dogovor.// Socialistichesko parvo, 1959, No 9)
- Цончев, Кр. (2001). Подобренията. 2-ро изд. Софи-Р, София.
(Tsonchev, Kr., 2001, Podobreniata, 2-ro izd. Sofi-R, Sofia)

ВЛАДЕНИЕ, ПРЕПЛЕТЕНО С ОБЛИГАЦИЯТА

Резюме

Статията поставя въпроса за връзката между владение и облигационно отношение и по-конкретно владението, получено на основание предварителен договор (чл. 70, ал. 3 ЗС). Обръща се внимание на разграничението между годно и негодно владение по отношение на придобиването по давност.

Ключови думи: владение, облигационно отношение, предварителен договор, придобивна давност

JEL: K110

POSSESSION „ENTANGLED“ WITH OBLIGATION

Delyan Nedev*

Abstract

The article examines the relation between possession and obligations and especially the possession acquired under preliminary contract (art. 70, para 3 of the Law of Property Act). The distinction is made between possession which can lead to acquisitive prescription and possession, incapable of causing that.

Key words: possession, obligation, preliminary contract, acquisitive prescription

JEL: K110

* Delyan Nedev, PhD in Civil and Family Law, Assist. Prof., Department of Private Law, UNWE, email: nedevedelyan@gmail.com