

## ДИСКУСИИ

### ВЛАДЕНИЕ, ДЪРЖАНЕ, ТЪРПИМИ ДЕЙСТВИЯ И НЕПРАВОМЕРНО ПОЛЗВАНЕ

*Ивайло Малинов\**

С ТР № 85/02.12.1968 г. на ОСГК на Върховния съд са диференцирани правата на подобрителя според правното му качество – владелец, държател, съсобственик и лице, което не е в договорни отношения със собственика, което не е нито държател, нито владелец. Очертава се една остатъчна категория лица, които не са нито владелци, нито държатели, извън лицата, упражняващи търпими действия, за която не е наличен правен термин. Условно можем да определим тази категория лица като *неправомерно ползващи*.

#### **1. Постановка на въпроса**

Съвкупността от правните статуси на лицата, или казано с други думи, съвкупността от всички права и задължения на лицата според обективното право в съвременната правна теория се означава като **правен статус на лицата**. Правният статус на лицата като сумарно по своето съдържание понятие **включва всички правни качества на субекта**. А качества на лицата са винаги конкретни, защото произтичат от конкретни юридически факти и имат конкретно съдържание.<sup>1</sup>

**Правното качество** на лицата опосредства придобиването на права и задължения и има пряко отражение върху възможността за тяхното упражняване. Конкретното правно качество на лицата

---

\* Адвокат от Пловдив, доктор по право, асистент по търговско право в Нов български университет.

<sup>1</sup> Вж. **Дачев, И.** Правен режим на подобренията в недвижими имот. С.: Сиела, 2013, с. 100.

има значение не само за възникването на правата и техния вид, но и за реда и **способите за тяхното упражняване и защита**. Така например законодателят урежда различен правен режим за добросъвестния, за приравнения на добросъвестен и за недобросъвестния владелец относно последиците от ползването на вещта и извършването на подобрения в нея – срв. чл. 71–72 и чл. 73–74 от Закона за собствеността (ЗС).

В действащото обективно вещно право са познати няколко категории правни качества на лица, които се съотнасят към **упражняването на фактическа власт върху чужда вещ**. С оглед на разпоредбите на чл. 68, ал. 1 и 2 ЗС несъмнено в правната теория са дефинирани основните правни качества **владелец** и **държател**. Тези две категории са безспорни, тъй като за тях съществува нарочна правна уредба. На следващо място, в теорията се разпознават и т.нар. **търпими и съизволителни действия**. *De lege lata* те нямат изрична правна уредба в българското законодателство. Според по-старата съдебна практика такива лица също са имали качеството „държател“ дори при наличие на уговорка за последващо прехвърляне на правото на собственост.<sup>2</sup> Това разрешение не може да се смята за прецизно, а критика към него ще бъде направена в т. 4 от настоящото изложение.

В българската правна литература авторите обикновено акцентират на разграничението между **владение** и **държане**, без да навлизат в задълбочен анализ на останалите категории правни качества.<sup>3</sup> Други автори правят посоченото разграничение, като последователно отграничават владението от държането, както и от търпимите и съизволителните действия.<sup>4</sup> Наличието на четирите посочени правни качества се е наложило като безспорно теоретично положение в нашата правна теория. Обаче съгласно

<sup>2</sup> Вж. Р. № 159/14.06.2013 г. по гр. д. № 1492/2013 г. на ВКС, II г. о.

<sup>3</sup> Вж. **Венедиков, П.** Ново вещно право. С.: ИК „Петко Венедиков“, 2008, с. 27; **Василев, Л.** Българско вещно право. 2. прераб. изд. от академик Чудомир Големинов. С.: Нова звезда, 2001, с. 30; **Джеров, А.** Вещно право. 8. прераб. и доп. изд. С.: Сиела, 70–71.

<sup>4</sup> Вж. **Таджер, В.** Владение. С.: Софи-Р, 1991, 33–36; **Петров, Вл.** Съизволителни и търпими действия. – Адвокатски преглед, 2000, № 6–7, 5–11.

разрешенията, дадени в ТР № 85/02.12.1968 г., може да се направи предположението за съществуването и на една отделна, не-наименувана към момента категория **лица, които не са в договорни отношения със собственика на вещта и не са нито владетци, нито държатели**. В настоящата статия ще бъдат направени анализ и разграничение между известните в теорията категории правни качества, а като теоретичен извод ще бъде изведена и една остатъчна група – **неправомерно ползващи лица**.

Както беше посочено, с ТР № 85/02.12.1968 г. са диференцирани правата на подобрителя според правното му качество – владелец, държател, съсобственик, лице, което не е в договорни отношения със собственика, което не е нито държател, нито владелец. Съгласно разрешенията, дадени с това тълкувателно решение, **правата на подобрителя държател са поставени в зависимост от правните му отношения със собственика**, като при наличието на договор между държателя и собственика отношенията се уреждат в съответствие с договора.<sup>5</sup> Обратно, неговите отношения във връзка с извършените подобрения **при липса на договор** ще се уреждат в съответствие с правилата за **водене на чужда работа без пълномощие** и за **неоснователно обогатяване**. Иначе казано, цитираното тълкувателно решение приема **правното основание** за осъществяване на фактическа власт като решаващ фактор за прилагане на правилата на ЗС за ликвидация на подобренията.

Но разграничението, което се прави в това тълкувателно решение, спира дотук и не изяснява за кои категории правни качества (тъй като в този времеви период търпимите действия са били приравнявани на държане, а тълкувателното решение не третира този въпрос) следва да намерят приложение правилата на *гестията* (чл. 60–62 от Закона за задълженията и договорите, ЗЗД) и в кои случаи ще бъде приложим субсидиарният иск по чл. 59 ЗЗД. Въпросът е разрешен от практиката. ВКС последователно приема, че „доколкото страните са уредили отношенията си във връзка с извършените ремонтни работи (подобрения на

<sup>5</sup> Вж. Р. № 175/13.10.2016 г. по гр. д. № 821/2016 г. на ВКС, III г. о.

имота) с подписания между тях договор, разпоредбата на чл. 59 ЗЗД е неприложима<sup>6</sup>. Следователно в отношенията между държателя подобрител и собственика по повод на направените подобрения правото на парично вземане не е изключено, но отговорността на предалия фактическа власт на дадено правно основание поначало е договорна. Само ако режимът на подобренията не е бил предмет на съглашението, отношенията ще бъдат ликвидирани на плоскостта на неоснователното обогатяване за чужда сметка съгласно субсидиарния състав по чл. 59 ЗЗД.

Отделно от това с посоченото тълкувателно решение **не се изяснява правното качества на лицата, които не са в договорни отношения със собственика на вещта, които не са нито държатели, нито владелци.** Това несъмнено създава определени практически трудности и поражда неяснота в правната теория. За пълнота може да се посочи, че цитираното тълкувателно решение е критикувано обстойно и в по-старата правна литература.<sup>7</sup> Обобщено, резултатите на разрешенията, приети с цитираното тълкувателно решение, може да се сведат до следното: изключва се връзката между договорния режим и правилата за ликвидация на подобренията по Закона за собствеността; **изключва се привилегированата ликвидация на подобренията за държателя, какъвто и да е той;** при наличието на договор само той ще урежда отношенията, свързани с подобренията.

## ***2. Лица, упражняващи търпими действия***

Вече беше посочено, че в действащото обективно право липсва правна уредба на **търпимите и съизволителните действия,** които са **самостоятелен вид юридически факти,** свързани с упражняването на фактическа власт върху чужда вещ, и които не пораждат последиците на владението и държането. Според по-старата практика на ВКС лицата, упражняващи търпими действия, също са имали качеството на държател дори при наличие на

<sup>6</sup> Р. № 329/09.01.2013 г. по гр. д. № 381/2012 г. на ВКС, III г. о.; Р. № 1250/30.12.2008 г. по гр. д. № 4644/2007 г. на ВКС, III г. о.

<sup>7</sup> Вж. **Цончев, Кр.** Подобренията. С.: Софи-Р, 2001, 38–42.

уговорка за последващо прехвърляне на правото на собственост.<sup>8</sup> Това разрешение не може да бъде споделено. На първо място, от хипотезите на държане следва да бъдат отграничени тези, при които дадено лице е било допуснато в имота със съгласието на собственика с уговорка за ползване, т.е. при наличие на т.нар. **търпими действия**.<sup>9</sup> Според правната теория **търпими** са всички онези действия, които представляват според обстоятелствата незначително безпокойство за собственика или владелеца на недвижим имот, извършват се с **изричното или предполагаемото съгласие на владелеца** и за тях може да се допусне, че той би търпял да се извършват само поради обикновена **любезност, добронамереност, гостоприемство**, по силата на **лични отношения** – поради това те се смятат за извършени с неговото съгласие.<sup>10</sup>

2.1. Разграничението между *държане* и *търпими действия* е било предмет на разискване и в по-новата ни съдебна практика. В Р. № 122/03.12.2020 г. по гр. д. № 3549/2019 г. на ВКС, I г. о. се посочва, че „при държането фактическата власт се установява въз основа на правна сделка, по силата на която и с оглед на поето по нея договорно задължение собственикът или владелецът на вещта предава временно или безсрочно ползването на вещта, съответно държателят придобива противопоставимо на съконтрагента си облигационно право да ползва вещта съобразно условията на сделката, по която се уреждат отношенията между съконтрагентите. Общото между **държането** и **търпимите действия** е в **обективния им елемент** – упражняване на фактическа власт върху вещ.<sup>11</sup> **Основната разлика е в субективния елемент**, извеждан от основанието, на което е установена фактическата власт. При **търпимите действия** фактическата власт се придобива също със

<sup>8</sup> Вж. Р. № 159/14.06.2013 г. по гр. д. № 1492/2013 г. на ВКС, II г. о.

<sup>9</sup> В този смисъл е и Р. № 483/11.12.2012 г. по гр. д. № 493/2012 г. на ВКС, I г. о.

<sup>10</sup> Вж. **Таджер, В.** Цит. съч., с. 35.

<sup>11</sup> В Р. № 483/11.10.2012 г. по гр. д. № 493/2012 г. на ВКС, I г. о. е прието, че „търпимите действия са именно действия, а не фактическа власт, и по това трябва да се различават от държането“. Тази формулировка изглежда по-прецизна.

съгласието на собственика или владелеца, като това съгласие може да бъде изрично или предполагаемо, но основано на добрите междуличностни (съседски, приятелски или роднински) отношения, поради което се търпи едно действие върху имот – действие, за което лицето, което го извършва, няма никакво право. Това ще рече, че **търпимите действия са лишени от правно основание**, а за тях съществува само **житейската презумпция**, че са допустими според дадените обстоятелства. Изводът, който се налага, е, че **държателите не може да се отъждествяват с лицата, упражняващи търпими действия**. Държането на практика се осъществява на валидно правно основание, докато търпимите действия – на предполагаемо, фингирано. Разграничението е съществено, тъй като съгласно съдебната практика със защита по чл. 76 ЗС се ползват **владението и държането**, но не и **търпимите действия**.<sup>12</sup> Те могат да бъдат прекратени с едностранно волеизявление от собственика или владелеца.<sup>13</sup> С други думи, **търпимите действия** не представляват упражняване на фактическа власт върху вещь по смисъла на чл. 68 ЗС и не са нито **владение**, нито **държане**. Именно поради това те не могат да се ползват със защитата на иска за отнета чрез насилие или по скрит начин движима или недвижима вещь. Съгласно разрешенията, дадени в ТР № 85/02.12.1968 г., **отношенията на такива лица със собственика на вещта за извършените подобрения се уреждат съобразно правилата за водене на чужда работа без пълномощие**. Това разрешение е в синхрон със смисъла на института, който, както беше описано, почива на добрите лични взаимоотношения между субектите по възникналото правоотношение. Тъкмо затова се презумира и че извършените от допуснатото до имота лице подобрения са израз на неговата благодарност и признателност към собственика на вещта и съответно са извършени в негов интерес (чл. 61, ал. 1 ЗЗД) или поне са израз на смесен интерес (чл. 61, ал. 2 ЗЗД).

2.2. Възниква и един друг въпрос – следва ли лицата, упраж-

<sup>12</sup> В този смисъл Р. № 122/03.12.2020 по гр. д. № 3549/2019 г. на ВКС, I г. о.

<sup>13</sup> Р. № 483/11.10.2012 г. по гр. д. № 493/2012 г. на ВКС, I г. о.

няващи **търпими действия**, да носят отговорност за ползването на чуждия имот. Отговорът очевидно е положителен. На пръв поглед няма ред или форма за допускането или прекратяването на тези действия – налице е фактическо състояние на търпимост, без то да почива на някакво правно основание, съответно това състояние няма правна уредба, не се ползва с правна защита и не води до никакви правни последици от облигационен или вещен характер. Но щом в определени хипотези **държателят, който ползва при наличието на валидно правно основание**, може да носи отговорност за реституция по смисъла на чл. 59 ЗЗД, то *per argumentum a fortiori* и лицето, упражняващо търпими действия, също следва да носи такава.<sup>14</sup> Съществено е, че при извършването на търпими действия не е налично правно основание за ползването, а само **съществува житейска презумпция** за допустимостта им. Освен това поведението на упражняващия търпими действия също може да излезе извън рамките на предполагаемото съгласие за ползване, което може да доведе до настъпване на имуществено увеличаване на патримониума на ползвателя. Правната логика налага и лицата, упражняващи **търпими действия**, които са извлекли определени облаги от **ексцесното ползване** на чуждия имот, да дължат следващото се обезщетение на собственика на вещта. Например близък роднина – брат или първи братовчед, се настанява на долния етаж на къща със съгласието на ближния си, а собственикът живее на горния етаж. Собственикът се съгласява/примирява роднината му да ползва помещението безвъзмездно, докато вторият намери свое собствено жилище. В определен момент обаче упражняващият търпими действия започва да посреща гости, които настанява срещу заплащане, а средствата задържа за себе си. Може ли в такъв случай собственикът на имота да претендира реализираните доходи на основание чл. 59 ЗЗД? Смятам, че отговорът е положителен. Този пример нагледно показва как лицата, упражняващи търпими действия, могат да извлекат наследващи им се облаги, а правилата на *корективната справедливост* налагат отстъпването на неоснователно реализи-

<sup>14</sup> Вж. Р. № 267/20.01.2014 г. по гр. д. № 13/2013 г. на ВКС, III г. о.

раните облаги в ползва на собственика на вещта, комуто същите се полагат. На практика лицата, упражняващи търпими действия, ползват дадена вещь **без правно основание**, което удовлетворява изискването на чл. 59 ЗЗД за неоснователно обогатяване.

2.3. От категорията лица, упражняващи търпими действия, следва да бъдат отграничени лицата, извършващи **съизволителни действия**. Съизволителни действия са тези, които носителят на едно вещно право упражнява по силата на **съществуващо друго свое субективно право**. Извършващият **съизволителните действия** не е длъжен да ги осъществява – той преценява дали и кога да ги извършва, а като прави това, не засяга правата на други лица, нито създава за тях никакви облаги, като не ги упражнява. Съизволителните действия също **не водят до установяване на владение или държане**. От гледна точка на правото това отново са примери за **позволени и правомерни действия**.<sup>15</sup> Тези действия не са нещо неизбежно – те произтичат от логиката на конкретната ситуация и от намеренията и желанията на носителя на конкретно субективно право, но същественото е, че почиват на **валидно правно основание**. Като пример за съизволителни действия може да бъдат посочени хипотезите на право на строеж – суперфициарят може да построи върху чужда земя постройка, да придобие собствеността върху сградата и да ползва земята в степента, в която това е необходимо за ползването на постройката; напълно възможно е обаче в процеса на строителство суперфициарят да използва терена с оглед на протичането на самото строителство – да складира, да използва терена за други, свързани със строителството дейности. Тъкмо тези действия, които може да имат инцидентен или продължителен характер, са пример за **съизволителни действия**. Те не отменят владението на собственика на парцела, а същевременно носителят на правото на строеж не може да се позовава на тях, за да твърди, че е придобил владението върху парцела. Той просто се ползва от признати му от закона възможности, които произтичат от учреденото му субективно право.

---

<sup>15</sup> Вж. Таджер, В. Цит. съч., с. 35.



### 3. *Неправомерно ползващи*

Както беше посочено, ТР № 85/02.12.1968 г. диференцира правата на подобрителя според правното му качество – владелец, държател, съсобственик и лице, което не е в договорни отношения със собственика, което не е нито държател, нито владелец. Смятам, че **лицата, извършващи търпими действия, следва да се отнесат към категорията лица, които не са в договорни отношения със собственика**, съгласно мотивите на решението. Какво правно качество имат тогава **лицата, които не са в договорни отношения със собственика на вещта, не са владелци, не са държатели, нито лица, упражняващи търпими действия?** Смятам, че такива лица могат да бъдат **неправомерно използващи имота**, експлоатирайки го без наличието на каквото и да е законово или договорно основание, както и без наличието на каквито и да било житейски връзки със собственика на вещта, обосноваващи някакво предполагаемо одобрение за ползването. Към момента правен термин за тези лица не ми е известен. Тази категория лица може да се определи като **неправомерно ползващи**.

За пълнота следва да се посочи, че чл. 34 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ)<sup>16</sup> си служи с термина „**неправомерно ползване**“ за означаване на случаите, в които **лица ползват земеделски земи без правно основание**. Според съдебната практика по специалния закон съгласно чл. 34, ал. 1 ЗСПЗЗ при ползване на възстановени земеделски имоти без правно основание земите се изземват от лицата, които ги ползват, без да имат правно основание за това ползване. Понятието *ползване* по този текст от закона не се ограничава само с обработването на земята. **Ползване на земеделски имоти** е налице не само при обработването им, но и когато например е ограничен достъпът до тях чрез разораване на полските пътища. Според мотивите на съда с оглед на правилата на справедливостта дори частичното засяване и обработване, съчетани с ограничаване на достъпа до

<sup>16</sup> Обн., ДВ, бр. 17 от 1 март 1991 г.

незасятата и необработена част от имота, попада в хипотезата на пълно ползване на имота по смисъла на чл. 34, ал. 1 ЗСПЗЗ.<sup>17</sup> Терминът *неправомерно ползване* поначало не е чужд на съдебната практика<sup>18</sup>, без обаче в съответните съдебни решения да е изведено изрично понятието *неправомерно ползващ*, още повече в контекста на разясненията, дадени в ТР № 85/02.12.1968 г.

#### 4. Правно положение на неправомерно ползващите

Ползването на чужд имот без основание, което не удовлетворява хипотезата на непозволено увреждане, води до **извличане на блага от чуждата вещь чрез спестяването на разходите за ползването ѝ**.<sup>19</sup> Подобно действие влиза в противоречие със забраната за неоснователно обогатяване. На общо основание тази категория лица **дължи обезщетение за нерегламентираното ползване на чуждия имот**. Липсата на каквото и да е правно основание за ползването или на макар и предполагаемо съгласие от собственика на вещта на практика характеризира вмешателство в чуждата правна сфера като действие, близко до деликта. Извличането на блага чрез извършването на такова деликтоподобно, но неведещо до настъпването на конкретни вреди **неправомерно действие** оправдава правната възможност за връщане на наследващите се облаги обратно в патримониума на първоначалния собственик на вещта по смисъла на чл. 59 ЗЗД.

Освен това лицата, осъществяващи *неправомерно ползване*, могат да извършват и **подобрения в чуждия имот**. В практиката се приема, че съгласно принципа, недопускащ неоснователното обогатяване, лицата, които ползват неправомерно, също следва да бъдат овъзмездени за направените разходи, вложени в чуждата

<sup>17</sup> Вж. Р. № 356/29.05.2018 г. на Административния съд – Плевен, по к. а. д. № 332/2018 г.

<sup>18</sup> Вж. Р. № 719/27.12.2010 г. по гр. д. № 532/2010 г. на ВКС, III г. о.; Р. № 677/05.11.2010 г. по гр. д. № 1822/2009 г. на ВКС; Р. № 719/27.12.2010 г. по гр. д. № 532/2010 г. на ВКС; Р. № 115/13.06.2014 г. по гр. д. № 5642/2013 г. на ВКС; Р. № 55/03.04.2014 г. по гр. д. № 5712/2013 г. на ВКС, III г. о.; Р. № 158/03.08.2012 г. по гр. д. № 1114/2011 г. на ВКС.

<sup>19</sup> Р. № 476/26.06.2013 г. по гр. д. № 1515/2011 г. на ВКС, IV г. о.

собственост, или поне за част от тях – въпреки извършеното неправомерно действие. Показателно е, че извършването на работа в чужд патримониум дори при наличието на изрично противопоставяне от страна на собственика на вещта също подлежи на обезщетяване – арг. от чл. 61, ал. 3 ЗЗД. *По аналогия на правото подобренията*, извършени от лица, притежаващи особеното качество **неправомерно ползвачи**, също следва да подлежат на обезщетяване. Обаче приетото в далечната 1968 г. тълкувателно решение разяснява, че за извършването на подобрения правата на лицата, които не са нито владелци, нито държатели и не се намират в договорни отношения със собственика на имота, трябва да се уредят съобразно разпоредбите на чл. 60–62 ЗЗД, т.е. разпоредбите, регулиращи воденето на чужда работа без пълномощие. Смятам, че това разрешение е неправилно. В случаите на извършване на подобрения от **неправомерно ползвач** не може и да става дума за водене на чужда работа, тъй като **неправомерно ползвачият** обслужва само личния си интерес. Той ползва без основание, без знанието и съгласието на собственика и е трудно мислимо извършените подобрения да са признак на някакво алтруистично поведение, целящо да бъде подпомогнат *доминусът*. Напротив, неправомерно ползвачият, извършвайки подобрения, преследва само своя личен интерес. Затова и разрешението, дадено в ТР № 85/02.12.1968 г., е остаряло и се нуждае от преосмисляне. Освен това смятам, че рестрикцията по чл. 59, ал. 1 ЗЗД *in fine* за присъждане на по-малката от сумата на обедняване и обогатяване следва да се прилага именно в хипотезите на извършени подобрения от **неправомерно ползвачи лица**. В тези хипотези извършването на неправомерно действие налага санкциониране на действията на неправомерно ползвачия подобрител чрез ограничаване на размера на претенцията му спрямо собственика на вещта до по-малката измежду сумите на обедняване и обогатяване. В по-общ план предложеното разрешение налага приемането *de lege ferenda* на диференциран подход и при определяне на реституционната санкция по чл. 59, ал. 1 ЗЗД в хипотезите на **неоснователно обогатяване за чужда сметка, извършено чрез неправомерно действие**.

---

---

## ПРАВА НА ЧОВЕКА

---

---

### ДЕЛОТО *КОСОВАН СРЕЩУ РЕПУБЛИКА МОЛДОВА*

ВТОРО ОТДЕЛЕНИЕ

(Жалба № 13472/18)

РЕШЕНИЕ

СТРАСБУРГ

22 март 2022 г.

ОКОНЧАТЕЛНО

22.06.2022 г.

Настоящото решение е окончателно съобразно разпоредбите на чл. 44, т. 2 от Конвенцията. То може да претърпи редакционни промени.

#### **По делото *Косован срещу Република Молдова***

Европейският съд по правата на човека (Второ отделение) в състав:

Йон Фридрик Кьолбро (Jon Fridrik Kjølbro) – *председател*,  
Карло Ранцони (Carlo Ranzoni),  
Бранко Лубарда (Branko Lubarda),  
Паулине Коскело (Pauliine Koskelo),  
Йован Илиевски (Jovan Ilievski),  
Жилберто Феличи (Gilberto Felici),  
Диана Сарку (Diana Sârcu), *съдии*,  
Стенли Нейсмит (Stanley Naismith) – *секретар на отделението*,

като взе предвид:

че жалбата (№ 13472/18) срещу Република Молдова е подадена до Съда на 20 март 2018 г. на основание чл. 34 от