



НОТАРИАЛНА КАМАРА НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
CHAMBRE DES NOTAIRES DE BULGARIE

изх. № 889/11.10.2021г.

КОНСТИТУЦИОНЕН СЪД

Вх. № 420/КТ
Дата 11.10.21г.

ДО
КОНСТИТУЦИОННИЯ СЪД
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

СТАНОВИЩЕ

НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА
НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ПО КОНСТИТУЦИОННО ДЕЛО
ДЕЛО № 16/2021 Г.

ОТНОСНО: *искането на Висшия адвокатски съвет за установяване на противоконституционност на разпоредбите на §1, ал. 1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността, обнародван в ДВ, бр. 105 от 2006 г., посл. доп.-ДВ, бр. 18 от 2020 г. и на §2 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение на Закона за собствеността, обн. ДВ, бр. 7 от 2018 г., в сила от 31.12.2017г.*

УВАЖАЕМИ КОНСТИТУЦИОННИ СЪДИИ,

I. Относно противоконституционността на мораториума върху придобивната давност спрямо имоти представляващи частна общинска и частна държавна собственост

Конституцията на Република България определя видовете собственост - частна и публична, но не провъзгласява различно съдържание на самото право в зависимост от субекта, който го притежава. Собствеността, както е ноторно, е абсолютно право, но тъждествени за притежателите на това право са освен действието му по отношение на всички, така също и правомощията, които те притежават.

Законът за собствеността урежда договорните ограничения на правото на собственост във връзка с притежаването и упражняването в пълен обем на правомощията на собственика, възможността за ограничения за благоустройствени и здравни цели, но не урежда неравенство в зависимост от субекта.

Частната държавна и частната общинска собственост не съдържат в себе си никакви допълнителни, придадени правомощия, от които да се ползват притежателите им. Недвижимите имоти, представляващи частна общинска и държавна собственост, носят съответните доходи - те не са всъщност извън гражданскоправния оборот (*res extra commercium*) и ползите от тях са неотлъчно свързани с дълга по опазването и поддържането им.

България, гр. София 1303, ул. Опълченска № 46-48 ■ Bulgarie, Sofia 1303, 46-48 rue Opalchenska

Правото на собственост върху имоти частна държавна и общинска собственост не може да се погаси по давност, а да се придобие чрез упражняване на фактическа власт през определен срок от частноправни субекти. Единствената извънсъдебна защита на правото на собственост е ефективно упражняване не само на правата, но и на задълженията на собственика спрямо тези недвижими вещи.

Според нас е аргументиран изводът на Висшия адвокатски съвет в искането за установяване на противоконституционност на § 1, ал. 1 от Закона за допълнение на Закона за собствеността и на § 2 от Заключителните разпоредби към Закона за изменение на Закона за собствеността, а именно, че *“законодателят поставя една категория частна собственост и нейните собственици в по-привилигирано положение спрямо друга”*.

Според нас конституционната защита на правото на собственост, провъзгласена в чл. 17 от Конституцията, се отнася не само спрямо всички притежатели, но и спрямо самото право, като една еднаква призната от закона абсолютна власт върху недвижима вещь с непроменящо се съдържание, поради качеството на субекта, който я упражнява.

В *“Метафизика на нравите. Първа част, VI 265.”* Имануел Кант казва:

“Докъде се простира правомощието за завземането на определена земя?”
Отговорът е: До там, до където стига способността ни да я държим в наша власт. Т. е., доколкото този, който иска да придобие земята, може да я защитава. Тук като че ли самата земя казва: „Ако не можете да ме закриляте, не можете и да повелявате над мен”.

Недвижимите вещи трябва да се *“закрилят”*, както се изразява великият немски философ, те трябва да се поддържат, стопанисват и този дълг на собственика е неотделим от възможността му да получава доходи от тях. Стопанствеността във всичките и неизброими фактически действия, а не един противоконституционен акт на Народното събрание, са единствената законова възможност за запазване правото на собственост от правните последици на придобивната давност.

Както е добре известно, обективният признак на владението е установяване на фактическа власт върху имот, включително и имот представляващ частна държавна или общинска собственост, а субективният владелецът да държи вещта като своя.

Начините за установяване на тази фактическа власт, стига разбира се да не представляват престъпление, не са признак на владението-Витали Таджер, *“Владение”*, Софи-Р, 1991 г., стр.7

Опасенията на законодателя, че държавата и общината могат да загубят правото на собственост върху определени недвижими вещи се отнася само за тези от тях, които не се стопанисват или които съответната служба или длъжностно лице са изключили изобщо от надзора си.

II. Относно мотивите в Законопроекта за допълнение на Закона за собствеността, с който е въведен първоначалният мораториум, касаещи кадастъра и имотния регистър

Изложените съображения, че липсата на кадастър, създаден при действието на Закона за кадастъра и имотния регистър /ЗКИР/, са основание за изключване на придобивната давност, са изцяло погрешни.

ЗКИР далеч не поставя началото на създаването на кадастралната карта. Съобразно становище на експерт-геодезист д-р Йордан Стоянов към момента на влизане в сила на ЗКИР, България е била сред страните с най-добра картна обезпеченост. Липсвали са кадастрални карти само за 998 малки селца и махали, а за 93% от територията на страната са съществували. Преди ЗКИР материята на кадастъра се уреждала последователно във времето от три закона- ЗК на Източна Румелия от 1880 г. (отм.), ЗК от 1908 г. (отм.) и ЗЕК от 1979 г. (отм.)

Обстоятелството, че оцифряването на кадастралната карта се създава изключително чрез презамерване на трайно и нетрайно материализираните граници на поземлените имоти, въпреки че тази дейност е само една от предвидените възможности за начина на създаване на кадастрална карта (съгл. чл. 41 ЗКИР), е изцяло грешно решение на органите, които администрират кадастъра.

Самото понятие "поземлен имот" е част от територията с граници съобразно правото на собственост, а не съобразно трайно и нетрайно материализираните граници.

В България няма "вакуум" относно документирането на границите на поземлените имоти за 93 % от територията, за да се разсъждава, че липсата на цифров кадастър е еднозначна с липсата на кадастър изобщо.

Цифровият кадастър е безспорно едно удобство, но липсата му не засяга правата на собствениците и по никакъв начин не изключва възможността за придобиване по давност на части от територията, имащи самостоятелно значение съгласно устройствените закони, включително и маломерни части, упълномеряващи съседни имоти.

Нещо повече - дори и в тези 7% от територията на страната, където не е имало кадастър към момента на влизане в сила на ЗКИР или в териториите попадащи под действието на реституционни закони, е достатъчно границите на поземлените имоти да са определяеми, а не определени.

"ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ 8/2014 на ВКС, ОС на ГК

Съгласно пар. 5, т. 2 от ДР на ЗУТ и чл. 24, ал. 2 ЗКИР, поземлен имот е част от територията /земната повърхност/, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост. За да бъде разграничен един такъв поземлен имот от друг имот, не е нужно границите му да бъдат нанесени материално, чрез поставяне на ограда или други гранични знаци или чрез нанасяне в кадастрален или регулационен план или в кадастралната карта. Достатъчно е един юридически акт да ги посочва така, че те да могат да бъдат определени.

Следователно, липсата на техническо отразяване на границите на един реституиран имот в действащите подробни устройствени планове и/или в кадастралната карта, не прави имота негоден обект на правото на собственост, респективно негоден предмет на иск за защита на вещи права, когато границите на имота могат да бъдат определени въз основа на посоченото в акта за собственост...

...Одобрените по реда на ЗКИР кадастрални карти и кадастрални регистри имат декларативно действие. От тях не произтичат промени във вещноправния статут на имотите. За отразените данни за имотите в кадастралната карта законодателят е създал в чл. 2, ал. 5 ЗКИР оборима презумпция за вярност, но неправилното отразяване на правото на собственост не води до пораждање, изменение или погасяване на правото. Що се отнася до данните за носителите на вещи права, записани в кадастралния регистър, тази презумпция съществува доколкото следва да бъде зачетен легитимиращият ефект на акта за собственост. Отсъствието или наличието на запис или записи в кадастралния регистър не може да има доказателствено значение или легитимиращ ефект, по-големи от тези на актовете за собственост...

...Липсата на имотен регистър от своя страна също така ни най-малко не засяга вещните права на гражданите отразени във вписаните в службите по вписване актове. Безспорно един имотен регистър, където има досиета (партиди) на отделните имоти улеснява справката по вписаните актове, но липсата му не означава, че те нямат противопоставимост. Факт е, че ЗКИР бе променен още през 2014 г. с изменението на чл.65, ал. 3 от ЗКИР, който ясно визира, че "До влизането в сила на заповедта по чл.73 имотна партида се води независимо дали за имота има създаден идентификатор."

Годишно в страната се вписват повече от 500 000 акта и справката по тях е специално нотариално производство, уредено в чл. 569, т. 6 ГПК.

Владението на един имот, пък бил и той частна общинска или частна държавна собственост, е един обективиран акт на фактическа власт и не зависи от обстоятелството дали за имота има създаден цифров кадастър или пък справката по вписаните актове е по-бавна.

С УВАЖЕНИЕ,

**КРАСИМИР АНАДОЛИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА
НА НОТАРИУСИТЕ
НА НОТАРИАЛНАТА КАМАРА**