

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ
№ 4/2009 Г.
ГР.СОФИЯ, 07 юли 2010 г.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска колегия, в съдебно заседание на 25 февруари 2010 г. и на 27 май 2010 г. в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на
Гражданска колегия и
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС
И ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:
СИМЕОН ЧАНАЧЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на
ОТДЕЛЕНИЯ: **ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА**
ТАНЯ МИТОВА
ЖАНЕТА НАЙДЕНОВА
ПЛАМЕН СТОЕВ

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. КРАСИМИРА ХАРИЗАНОВА | 23. ЛИДИЯ РИКЕВСКА |
| 2. ЖАНИН СИЛДАРЕВА | 24. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА |
| 3. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА | 25. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА |
| 4. ЕЛСА ТАШЕВА | 26. МАРИО ПЪРВАНОВ |
| 5. ТЕОДОРА НИНОВА | 27. ЕМИЛ ТОМОВ |
| 6. НАДЕЖДА ЗЕКОВА | 28. АЛБЕНА БОНЕВА |
| 7. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА | 29. СВЕТЛА ДИМИТРОВА |
| 8. СТОИЛ СОТИРОВ | 30. БОНКА ДЕЧЕВА |
| 9. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 31. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА |

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 10. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА | 32. ЖИВА ДЕКОВА |
| 11. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ | 33. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА |
| 12. АНИ САРАЛИЕВА | 34. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА |
| 13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА | 35. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ | 36. ВАСИЛКА ИЛИЕВА |
| 15. ЛЮБКА БОГДАНОВА | 37. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА |
| 16. ВЕСКА РАЙЧЕВА | 38. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА |
| 17. КОСТАДИНКА АРСОВА | 39. ОЛГА КЕРЕЛСКА |
| 18. ЗЛАТКА РУСЕВА | 40. ЗОЯ АТАНАСОВА |
| 19. ДИЯНА ЦЕНЕВА | 41. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ |
| 20. БОЙКА ТАШЕВА | 42. ВЕСЕЛКА МАРЕВА |
| 21. МАРИЯ ИВАНОВА | 43. БОРИС ИЛИЕВ |
| 22. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА | |

при участието на секретаря **Райна Томбушева**

постави на разглеждане тълкувателно дело № 4 по описа за 2009 г.

на ОСГК, докладвано от съдията **СВЕТЛАНА КАЛИНОВА**

Председателят на Върховния касационен съд на основание чл. 125 от Закона за съдебната власт /ЗСВ/ във връзка с постъпил сигнал по чл. 54, ал.1, т.7 ЗСВ, с който Инспекторатът към Висшия съдебен съвет е констатирал противоречива съдебна практика на състави на Върховния касационен съд, е направил искане Общото събрание на Гражданска колегия на ВКС да постанови тълкувателно решение по следните спорни въпроси:

1.Налице ли е нищожност и на какво основание на договора за замяна на недвижими имоти по чл. 222-223 ЗЗД, сключен между община и физическо лице, имащ за предмет на една от насрещните престации недвижим имот, който е публична общинска собственост, когато разпореждането не е извършено от общината, а от физическо лице, т.е. от лице, което не е собственик на този имот?

2.Когато по договор за замяна на недвижими имоти по чл. 222-223 ЗЗД, сключен между община и физическо лице, общината е получила като насрещна престация недвижим имот-публична общинска собственост, може ли при иск по чл. 108 ЗС, предявен от физическото лице против трето лице, упражняващо фактическа власт върху прехвърления от общината по замяната имот, третото лице да прави възражения по действителността на договора за замяна и вещнопрехвърлителния му ефект?

Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд, за да се произнесе, съобрази следното:

1.Договорът за замяна е нищожен, когато към момента на неговото сключване е налице някое от посочените в чл. 26, ал.1 и чл. 26, ал.2 ЗЗД основания. Когато вещта, предмет на една от насрещните

престации, по силата на закона е изключена от гражданския оборот, договорът е нищожен поради невъзможен предмет.

Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ имотите и вещите-публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Тези имоти могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон, а съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 1 ЗОС имотите и вещите-публична общинска собственост, не могат да се придобиват по давност. Относно значението на установените в тези разпоредби забрани за извършване на разпоредителни сделки и за придобиване на право на собственост от гледна точка на изискванията за действителност на договорите с оглед техния предмет съществува противоречива практика в хипотези, при които разпореждането с имот, представляващ публична общинска собственост по договор за замяна, сключен между общината и физическо лице, е извършено не от общината, а от физическо лице. Според едното становище посредством тези разпоредби имотите, представляващи публична общинска собственост, са изключени от гражданския оборот и доколкото при замяната обстоятелството, че всеки от съконтрагентите прехвърля своя вещ, за да получи срещу нея друга вещ, което изисква обектите, предмет на насрещните престации да съществуват като самостоятелни и правният ред да допуска подобно разпореждане, то когато една от насрещните престации е имот, който е изключен от гражданския оборот, разпореждането с него обуславя нищожност на договора за замяна поради невъзможен предмет дори когато разпореждането е извършено от физическото лице-заменител, т.е. от лице, което не е собственик на този имот. Според другото разбиране установената в чл. 7, ал. 2 ЗОС забрана важи за собственика-общината, която не може да отчуждава имотите, обявени от закона за публична общинска собственост и ако общината наруши забраната и се разпорежи с такава вещ, договорът ще е нищожен поради противоречие със закона на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД и няма да породи последици. Ако обаче едно трето лице прехвърли вещ, общинска собственост, е налице разпореждане с чужда вещ, което не води до нищожност на договора.

ОСГК приема за правилно първото становище, като съображенията за това са следните:

По смисъла на чл. 26, ал. 2 ЗЗД когато вещта, предмет на облигационното отношение, към момента на постигане на съгласие за сключване на договора по волята на законодателя е извадена от гражданския оборот, договорът е нищожен поради невъзможен предмет. Изключването на една вещ от гражданския оборот се изразява в установяване на забрана за извършване на разпоредителни действия от страна на притежаващото правото на собственост върху тази вещ лице, както и на забрана правото на собственост да бъде придобивано и притежавано от друг правен субект, различен от този, по отношение на когото с императивна правна норма е установено, че следва да бъде единственият носител на това право. Тази забрана не лишава собственика от притежаваното от него право, но ограничава възможността му да извършва действия на разпореждане, установявайки по този начин ограничение по отношение на лицата, които могат да притежават правото на собственост върху вещта. Именно последното ограничение, касаещо субектите, които могат да бъдат носители на правото на собственост върху определена вещ, е определящото при извършването на преценка дали една вещ може да бъде предмет на гражданския оборот или не, т.е. възможно ли е преминаване на собствеността върху друг правен субект да се извърши по волята на участващите в оборота правни субекти. Изключването на вещта от гражданския оборот не се изразява и не включва в себе си само и единствено забрана за носителя на правото на собственост да извършва разпореждания с тази вещ, но преди всичко установява ограничение по отношение на субектите, които могат да притежават такава вещ. Забраната следователно касае преди всичко възможността всеки правен субект да притежава тази вещ, като посредством императивна правна норма се определя кой може да бъде носител на правото на собственост, изключвайки възможността вещта да бъде придобита и притежавана от друг правен субект. Именно в този смисъл е разпоредбата на чл. 7 ЗОС, която установява в ал. 1 забрана за придобиване на правото на собственост върху имоти и вещи-публична общинска собственост по давност, а в ал. 2 - забрана за отчуждаване и прехвърляне на собствеността върху такива имоти на трети лица, както и ограничаване на възможността за обременяването им с ограничени вещни права само до случаите, определени със закон. Така установените забрани включват не само забрана за извършване на разпореждания от страна на общината, но и забрана за придобиване на собствеността от други правни субекти посредством прехвърлителни сделки, отчуждаване от собственика и по давност, т.е. забрана правото на собственост да бъде притежавано от друг правен субект, различен от

общината до момента, в който по реда на чл. 6 ЗОС не бъде променено предназначението на имотите-публична общинска собственост. Тези имоти могат да бъдат използвани само за предвиденото в разпоредбата на чл. 3, ал. 2 ЗОС предназначение, което обуславя и установените в ЗОС ограничения досежно начина на управление и възможностите за разпореждане с такива имоти. Установената в закона забрана за разпореждане, а оттам и за придобиване е обусловена от характера на вещта, изискването същата да служи за задоволяване на определени от законодателя потребности, което има за последица и определянето по преценка на законодателя на носителя на правото на собственост, поради което доколкото разпоредбата на чл. 26, ал. 2 ЗЗД изрично предвижда като самостоятелно основание за нищожност на договорите началната невъзможност на техния предмет, това основание изключва общото основание за нищожност, предвидено в чл. 26, ал.1 ЗЗД, а именно противоречието със закона.

Предметът на договора представлява обективен елемент от фактическия му състав и установените в закона изисквания досежно този елемент не са обусловени от обстоятелството кой е носител на правото на собственост. Кой да бъде носител на правото на собственост се определя от законодателя въз основа на предхождаща преценка за значението на вещта, а оттам по отношение на преценката дали една вещь представлява невъзможен предмет на договор, е ирелевантно от кого изхожда изявлението за разпореждане. Действително само разпореждането, извършено от притежаващото правото на собственост върху такава вещь лице, би могло да породи предвидените в чл. 77 ЗС правни последици, но с оглед правния характер на облигационното отношение като обвързаност на едно лице спрямо друго с цел постигане на определен правен резултат, възможността този правен резултат да настъпи е обусловена на първо място от наличието на валидна облигационна връзка, т.е. на облигационна връзка, която съответствува на установените в императивни правни норми изисквания досежно съдържанието на дължимата престация /елементите от фактическия състав/, начина на извършване, формата и предпоставките за валидност на волеизявленията и на моралните критерии за възможността целеният правен резултат да бъде постигнат посредством избрания от договарящите способ. По силата на валидно сключен договор, за длъжника възниква задължението да извърши престирание на обещаното, а за кредитора-правото да го получи. Помежду им възниква облигационна обвързаност, по силата на която при консенсуалните договори, имащи за цел придобиване на право на собственост, вещният ефект настъпва по силата на самия договор, освен ако не е налице пречка за това, като например в хипотеза, при която прехвърлителят не притежава правото на собственост върху вещта, за която е поел задължение да даде в собственост на приобретателя. Едновременното осъществяване на облигационния и вещния ефект обаче не приравнява значението на порочите на облигационната връзка с пречките за настъпването на вещния ефект в посочения по-горе смисъл. Възможността за изпълнение на поетите задължения, вкл. задължението *date*, има значение само ако договорът е валидно сключен. За наличие на пречка за настъпването на вещния ефект може да се говори само ако облигационната връзка е възникнала, т.е. ако не е налице такъв порок, който да обуславя нейната недействителност, препятствайки настъпването на целения резултат като санкционна последица от несъответстващото на определена правна норма поведение на изразилите воля за сключване на договор лица. Ако такъв порок е налице, целеният от съконтрагентите вещен ефект няма да настъпи по причина липса на валидна облигационна обвързаност помежду им, независимо дали изпълнението на поетите от страните по договора задължения е възможно или не. Кредиторът няма да може да претендира обезщетение поради неизпълнение на задължението за предаване на вещта, с каквато възможност същият ще разполага, ако договорът е действителен, т.е. облигационната връзка е възникнала валидно, но вещният ефект не може да настъпи по причина, че задължилото се да прехвърли правото на собственост лице не е носител на това право. Разпореждането с чужда вещь не би могло да обуслови нищожност на договора за замяна, но ако договорът, сключен по реда на чл. 222-223 ЗЗД между община и физическо лице има за предмет на една от насрещните престации недвижим имот, който е публична общинска собственост, т.е. е изваден от гражданския оборот, той е нищожен поради невъзможен предмет, вкл. и когато изявлението за разпореждане с този имот изхожда не от общината, а от физическото лице, което не е собственик на този имот.

2. Съгласно чл. 108 ЗС собственикът може да иска своята вещь от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Предявявайки по реда на чл. 108 ЗС иск за ревандикиране на една вещь, ищецът заявява, че притежава правото на собственост върху тази вещь, както и че желае да противопостави това свое право на лицето, което упражнява фактическата власт върху имота без правно основание. Организирайки

защитата си по предявения срещу него иск, ответникът следва да изчерпи всички свои правопогасяващи и правоизключващи възражения. В хипотеза, при която по договор за замяна на недвижими имоти по чл. 222-223 ЗЗД, сключен между община и физическо лице, предмет на една от насрещните престации е имот-публична общинска собственост, но изявлението за разпореждане с този имот изхожда не от общината, а от физическото лице, което не е собственик на имота, т.е. целта е общината да получи като насрещна престация по договора имота, който е публична общинска собственост, по въпроса дали може ответникът по предявен от физическото лице, което е страна по този договор иск за предаване владението върху имота, който е бил предмет на насрещната престация на общината, да прави възражения и за действителността на договора за замяна и вещнопрехвърлителния му ефект съществува противоречива съдебна практика. Изразените становища са обусловени от предхождащите ги изводи за действителността на извършеното разпореждане и неговите правни последици. Според едното становище в подобна хипотеза договорът е нищожен поради невъзможен предмет и на нищожността на сделката може да се позове всеки, а не само страните по нея и техните правоприемници. Според другото становище в тази хипотеза договорът за замяна не е нищожен, доколкото разпореждането не е извършено от общината, налице е разпореждане с чужда вещ, което не обуславя нищожност на договора и на неговата непротивопоставимост може да се позове само действителния собственик на вещта, но не и трето лице, което не противопоставя на ищеца самостоятелни вещни права върху тази вещ, поради което не може да оспорва договора на това основание.

ОСГК приема за правилно първото становище, като съображенията за това са следните: Както вече беше отбелязано, сключеният между община и физическо лице договор за замяна, по който една от насрещните престации е недвижим имот-публична общинска собственост, е нищожен поради невъзможен предмет, а на нищожността на един договор може да се позове всяко трето лице, което има правен интерес от това. За ответника по предявен по реда на чл. 108 ЗС ревандикационен иск е налице такъв правен интерес, дори да не твърди, че притежава самостоятелни вещни права върху вещта, предмет на ревандикация, нито да е налице правно основание, даващо му право да упражнява фактическата власт върху имота, тъй като по смисъла на чл. 108 ЗС упражняващото фактическа власт върху имота без правно основание лице дължи предаване на вещта само на действителния ѝ собственик, т.е. на лицето, което по категоричен начин е установило, че притежава правото на собственост върху тази вещ. Само собственикът може да иска съгласно чл. 108 ЗС своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това.

По изложените съображения Общото събрание на Гражданската колегия на Върховния касационен съд

РЕШИ:

1. Договорът за замяна на недвижим имот по чл. 222-223 ЗЗД, сключен между общината и физическо лице, имащ за предмет на една от насрещните престации недвижим имот, който е публична общинска собственост, когато разпореждането е извършено не от общината, а от физическото лице, т.е. от лице, което не е собственик на този имот, е нищожен поради невъзможен предмет.

2. Когато по договор за замяна на недвижим имот по чл. 222-223 ЗЗД, сключен между общината и физическо лице, общината е получила като насрещна престация недвижим имот-публична общинска собственост, при иск по чл. 108 ЗС, предявен от физическото лице против трето лице, упражняващо фактическа власт върху прехвърления от общината по замяната имот, третото лице може да прави възражения по действителността на договора за замяна и вещнопрехвърлителния му ефект.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на Общото събрание на
Гражданска колегия и
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС
И ПРЕДСЕДАТЕЛ на Гражданска колегия:
СИМЕОН ЧАНАЧЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛИ на

ОТДЕЛЕНИЯ: **ДОБРИЛА ВАСИЛЕВА**

ТАНЯ МИТОВА

ЖАНЕТА НАЙДЕНОВА

ПЛАМЕН СТОЕВ

ЧЛЕНОВЕ:

1. КРАСИМИРА ХАРИЗАНОВА
2. ЖАНИН СИЛДАРЕВА
3. КАПКА ЮСТИНИЯНОВА
4. ЕЛСА ТАШЕВА
5. ТЕОДОРА НИНОВА
6. НАДЕЖДА ЗЕКОВА
7. БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА
8. СТОИЛ СОТИРОВ
9. МАРГАРИТА СОКОЛОВА
10. ЦЕНКА ГЕОРГИЕВА
11. БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ
12. АНИ САРАЛИЕВА
13. СВЕТЛА ЦАЧЕВА
14. СТОЙЧО ПЕЙЧЕВ
15. ЛЮБКА БОГДАНОВА
16. ВЕСКА РАЙЧЕВА
17. КОСТАДИНКА АРСОВА
18. ЗЛАТКА РУСЕВА
19. ДИЯНА ЦЕНЕВА
20. БОЙКА ТАШЕВА
21. МАРИЯ ИВАНОВА
23. ЛИДИЯ РИКЕВСКА
24. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА
25. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА
26. МАРИО ПЪРВАНОВ
27. ЕМИЛ ТОМОВ
28. АЛБЕНА БОНЕВА
29. СВЕТЛА ДИМИТРОВА
30. БОНКА ДЕЧЕВА
31. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА
32. ЖИВА ДЕКОВА
33. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА
34. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА
35. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА
36. ВАСИЛКА ИЛИЕВА
37. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА
38. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА
39. ОЛГА КЕРЕЛСКА
40. ЗОЯ АТАНАСОВА
41. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ
42. ВЕСЕЛКА МАРЕВА
43. БОРИС ИЛИЕВ

**ОСОБЕНО МНЕНИЕ НА
ПО Т. 1 ОТ ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 4 НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА ГРАЖДАНСКАТА КОЛЕГИЯ НА ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД
ОТ 07.07.2010 г. по гр.д. № 4/2009**

В тълкувателното решение се приема, че договорът за замяна, с който физическо лице прехвърля на общината недвижим имот – публична общинска собственост в замяна на прехвърлен от общината друг имот, е нищожен, тъй като има невъзможен предмет. Такъв договор не може да обвърже валидно страните, както всяко друго прехвърляне от несобственик.

Такъв договор е нищожен, тъй като имотите публична общинска собственост са изключени от гражданския оборот, като законовото ограничение се свежда до забрана други правни субекти да бъдат носители на правото на собственост. Разпоредбата на чл. 26, ал. 2 ЗЗД е специална по отношение на разпоредбата на чл. 26, ал. 1 ЗЗД, поради което такъв договор не противоречи на закона, а има изначално невъзможен предмет.

Разпоредбите на закона, установяващи различни основания за нищожност не се отнасят една към друга като обща към специална. В отделните разпоредби законодателят обхваща по-широк или по-тесен кръг хипотези, които не се конкурират. Предметът на един договор е невъзможен, когато това следва от естеството му или от фактически обстоятелства. Ако законодателят установи забрана, предметът става “правно невъзможен”. Противоречи на закона договорът, когато неговото основание (причина) не е позволена от закона и когато неговият предмет е забранен от закона.

Разпоредбата на чл. 26, ал. 1 ЗЗД от 1950 г., че са нищожни договорите, които противоречат на закона, идва да замени разпоредбата на чл. 8 ЗЗД от 1892 г., че съществените условия, които се изискват за действителността на един договор, са: ... един определен предмет, за който може да става съглашение и една позволена от закона причина за задължение. Разширяването на хипотезата “невъзможен предмет” с хипотезата “правно невъзможен предмет” смесва излишно двете основания за нищожност, тъй като “невъзможността” се извежда от “правната забрана”.

БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ

ВЕСКА РАЙЧЕВА

БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА

ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА

ОСОБЕНО МНЕНИЕ НА
ПО Т. 2 от Тълкувателно решение № 4 на Общото събрание
на гражданската колегия на Върховния касационен съд
от 07.07.2010 г. по гр.д. № 4/2009

В тълкувателното решение се приема, че когато физическото лице, получило по замяната друг имот от общината, го ревандикира от трето лице, това трето лице може да се брани с възражения по действителността на договора за замяна и вещнопрехвърлителния му ефект. Това трето лице има правен интерес да се позове на нищожността на чужд договор дори да не претендира самостоятелни вещни права върху имота, тъй като упражняващият фактическа власт без правно основание дължи предаване на вещта само на действителния собственик.

При формиране на това становище не е взето предвид следното:

Ответникът може да предяви с възражение всички свои права до изтичането на срока за отговор на исковата молба. Той може да предяви с възражение само свои права. Чужди права от свое име той не може да предявява нито с иск, нито с възражение. Затова той може до приключване на съдебното дирене в първата инстанция да привлече друг претендент на същото право (общината) за участие в делото като трето лице със самостоятелни права. В същия срок другият претендент (общината) може да встъпи главно.

Не може да бъде споделено разбирането, че ако договорът е нищожен, всеки заинтересован може да се позове с възражение на тази нищожност. Интересът на ответника да бъде отхвърлен ревандикационния иск не е достатъчен да му позволи да упражнява от свое име чужди права. Ответникът няма интерес и не може да направи възражението за нищожност и в случаите когато държането му се основава на правоотношение с другия претендент (общината), което не би било засегнато от прехвърлителната сделка, ако тя е нищожна. Такъв интерес той би имал само ако е съществувало негово право да изкупи прехвърления имот, в който случай той поема риска, въпросът за валидността на замяната да бъде разрешен инцидентно без участието на титуляра на правата и без сила на пресъдено нещо.

Разрешаването на въпроса за валидността на замяната, без участието на общината като страна по делото, не позволява да бъдат отчетени отношенията между заменителите, когато те са установени със сила на пресъдено нещо, напр. с влязло в сила решение по иск за собственост или с влязло в сила решение по административно дело.

БОРИСЛАВ БЕЛАЗЕЛКОВ

СВЕТЛА ЦАЧЕВА

ВЕСКА РАЙЧЕВА

ЖИВА ДЕКОВА

СНЕЖАНКА НИКОЛОВА

ОСОБЕНО МНЕНИЕ НА
ПО Т. 2 от Тълкувателно решение № 4 на Общото събрание
на гражданската колегия на Върховния касационен съд
от 07.07.2010 г. по гр.д. № 4/2009

Намираме отговорът на втория въпрос от тълкувателното решение, а именно, че ответникът по ревандикационния иск, предявен от физическо лице, прехвърлило по договор за замяна с общината имот публична общинска собственост може да прави възражения по действителността на договора и вещнопрехвърлителния му ефект за много общ и не разграничаващ възможните хипотези на оспорване правата на ищеца в зависимост от защитната позиция на ответника и наличието на правен интерес.

Предмет на доказване по ревандикацията е правото на собственост на ищеца . Ответникът може да противопоставя свои вещни права, както и твърдение, че се намира в имота на правно основание, но може да се защитава само като отрича собствеността на ищеца. Той може да се позове на нищожност на договора, с който се легитимира ищеца дори и когато е само държател на имота, защото нищожността се урежда от императивни правни норми от публичен интерес, има действие по отношение на всички и съдът също следи служебно за нея. По този въпрос няма спор в съдебната практика, той не е разрешен противоречиво и в конкретните дела, по повод на които е сезирано Общото събрание на гражданската колегия по реда на чл.125 ЗСВ във връзка с постъпилния сигнал по чл.54 ал.1 т.7 от ЗСВ. Противоречивото решаване на делата се състои в това, че е дадена различна квалификация на нищожността на договора за замяна, както и че в две от решенията е отречена възможността съдът да упражнява косвен съдебен контрол за законосъобразност на решението на Общинската служба за земеделие /с него ищецът се е легитимирал като собственик по договора за замяна/ по възражение по иска за собственост на ответник , който не противопоставя свои вещни права върху имота и се намира в имота без основание т.е. има качеството само на държател.

Гражданският процес въздига в основно изискване за предявяване на иск наличието на правен интерес. То е формулирано изрично като условие за допустимост на установителните иски по чл.124 ГПК, но важи и за процесуалните действия на страните, за правните им доводи , както и за възраженията, чрез които се отрича претендираното от ищеца вещно право. Ето защо когато се поставя въпроса за допустимостта да се прави възражение за нищожност на договор или на вещнопрехвърлителния му ефект от лице, което не е страна по него следва да се държи сметка за неговия правен интерес.

Ответникът по ревандикационния иск, който упражнява фактическа власт върху имота ще има правен интерес да се позове на нищожност , която произтича пряко от договора, но не и от предходни правни сделки или незаконосъобразност на административни актове с вещноправни последици, с които страните са се легитимирали по договора за замяна. Недопустимо е също така да прави възражение по вещнопрехвърлителния ефект на договора извън произтичащият от нищожността, защото по този начин релелира чужди права , което чл.26 ал.2 ГПК не допуска. Договорът за продажба на чужда вещ за разлика от нищожния договор поражда правни последици и е непротипоставим само на действителния собственик. По тези съображения намираме, че на втория въпрос от предложението на Председателя на ВКС следваше да се отговори, че ако физическото лице-преобретател на договор за замяна, по който е прехвърлило имот публична общинска собственост предяви иск по чл.108 ЗС срещу трето лице, което упражнява фактическата власт върху получения в замяна имот , то може да оспорва вещноправния ефект на договора като се позовава на нищожност, произтичаща пряко от договора.

БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА

ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА

ОСОБЕНО МНЕНИЕ:

По отношение на поставените въпроси в тълкувателното решение не е налице противоречиво произнасяне при разрешаването им от различни състави на ВКС, поради което не се налага постановяването на такова. В решенията на състави на ВКС, дали повод за постановяване на настоящето тълкувателно решение, не е даден отговор на въпроса налице ли е нищожност и на какво основание на договор за замяна на недвижим имот, сключен между община и физическо лице и имащ за предмет на насрещната престация на физическото лице недвижим имот публична общинска собственост. Същите са постановени по искове с правно основание чл.108 ЗС, по които не е страна община, и в мотивите им е бил поставен на преценка въпрос за това възможно ли е по пътя на косвения съдебен контрол, по възражение на трето лице, намиращо се в имота без основание, да се преценява действителността на акта, с който на ищците по ревандикационния иск е реституиран имот, който по-късно е бил заменен по силата на договор с общината с неин имот частна собственост. В производството по чл.108 ЗС ищците са се легитимирали като собственици на имот частна общинска собственост по силата на замяната и ответниците – лица намиращи се в имота без правно основание, са направили възражение за нищожност на договора за замяна, позовавайки се на нищожност на административния акт за признаване реституционни права на заменителите физически лица. В тези производства не е стоял за разрешаване въпросът, на който се дава отговор в т.1 от тълкувателно решение, тъй като не е даден отговор какъв би бил договорът, ако е извършена замяна, при която едната престация е имот, изключен от граждански оборот, а е даден отговор на въпрос какви права са се породили от договор за замяна на имот частна собственост на общината с имот на физическо лице. В мотивите на същите е даден отговор на въпрос следва ли да бъде разгледано по същество възражение за нищожност на административния акт, легитимиращ физическите лица – заменители, като собственици на имот, представляващ тяхната насрещна престация по договор за замяна с общината, когато то е направено от трето лице, намиращо се в имота на физическите лица без основание. В същите не е отговорено на поставения в т.2 на тълкувателното решение въпрос може ли при иск по чл.108 ЗС третото лице да прави възражения по действителността на договора за замяна, по която то не е страна, за да отблъсне правата на ищеца по отношение на имот частна общинска собственост, получен по договор за замяна с общината, по който последната е получила от физическото лице като насрещна престация имот публична общинска собственост.

Ето защо не е налице противоречиво разрешаване на поставените в тълкувателното решение въпроси, налагащо уеднаквяване на практиката чрез издаване на същото.

БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА

ВЕСКА РАЙЧЕВА

ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА