

ФОРМИРАНЕ НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ В БЪЛГАРИЯ (1879 – 1912)

Александра Айтова⁶⁹³

Summary: Formation of the Right to Property in Bulgaria in Bulgaria (1879 – 1912)

Formation of property right in Bulgaria in the period 1879-1912 is very complicated, because of the sources of law. The legislator is trying to find the balance between law and Acts by the implementation of law in the Act. The main aim of the legislator is to found and guarantee unconditionally property right, as the most important fundamental right, which provide liberty of the individuals.

Key Words: Property Right Act, Right to Property, Sources of Property Rights.

ВЪВЕДЕНИЕ

След Освобождението, българският законодател е изправен пред нелеката задача да създаде държава, която да съществува самостоятелно в политическо отношение, която да притежава суверенитет. Това начинание се усложнява допълнително от факта, че нашите земи не са празен лист хартия, върху който тепърва започва да се твори. Тъкмо обратното. Затова едно от първите препятствия, с което се сблъскват бащите – учредители е формирането на правото на собственост, в качеството му на най-важното основно право. Собствеността е най-сигурният гарант на свободата на личността, а правото на собственост⁶⁹⁴ е обявено от Френската декларация за правата на човека и гражданина за „свещено и ненарушимо право“⁶⁹⁵.

Сложността на разглеждания от нас въпрос е обусловена от няколко фактора. На първо място, това е изобилното разнообразие на източниците на правото, относими към проблематиката на правото на собственост. На второ място, създаването на българско законодателство по съответната материя, което да отговаря на представите на граждани за право на собственост, и то по такъв начин, по който законът да отрази правото.

Затова за целите на настоящата статия ще се спрем последователно на източниците на правото на собственост в периода 1879 – 1912 г., а след това и на производното българско законодателство, в качеството му на изразител на правото на собственост.

1. Източници на материята за правото на собственост

1.1. Българско обичайно право

„Причините да остават юридически неизяснени и недоизградени в българското обичайно право дори през средата на XIX в. такива основни правни понятия, каквито са понятията „право на собственост“ и „владение“, трябва да се търсят на първо място в

⁶⁹³ Преводите на цитатите в статията са дело на автора.

⁶⁹⁴ БУИНО, Ж. *Правата на човека основните права във Франция през XIX в.* В: Теоретични проблеми на защитата на основните права в Европейските държави. Tempus, ФАР – Tempus – JEP 07432 – 94, 1998, с. 13.

⁶⁹⁵ МИРСКИ, Кр. *Демократията. Декларацията за правата и длъжностите на човека и гражданина.* К. Николов, Варна, 1898, с. 17.

икономическата и културната изостаналост на българското население, резултат на османския гнет. Но с тези причини не всичко може да бъде обяснено. Голямо значение, за да се стигне до този резултат, има и обстоятелството, че османското право не е признавало на частните лица право на собственост върху недвижимите имоти, намиращи се вън от чертата на населеното място. При това положение, когато правомощията върху най-важните за българското население недвижими имоти са били и фактически, и юридически ограничени и правото му на собственост върху всички имуществва е било недобре, сиреч съвсем недостатъчно защитено поради религиозната, политическата и юридическата му дискриминация, технически съвършено понятие за правото на собственост – подобно на това, което са изградили римските юристи – от българското обичайно право не би могло да се очаква”⁶⁹⁶.

1.2. Турско законодателство

Проблемът с регулацията на правото на собственост – придобиването и последващата му защита се корени и в османския период, непосредствено преди Освобождението.

С турския Закон за земите от 21.04.1858 г. се определя режимът на поземлена собственост в границите на Отоманската империя. Според чл. 1 от този закон⁶⁹⁷ земята се разделя на пет категории: *земя мюлк*, чиято собственост принадлежи на частни лица, това са имотите в землищата на градовете и селата; *земи мирие*⁶⁹⁸, собствеността, върху които е на държавата. Това са полските земи и гори. Земите мирие са държавно имущество. Такива са нивите, ливадите, летните и зимни пасища, горите и другите имущества. Те някога са се добивали с позволение от тирамите или заимите, които са се считали като техни стопани, а по-после с позволение от мюлтезимите и мухасимите. Приобретателите на тези земи получават един владелчески акт, наречен „тапия” и носещ императорска тугра. Голата собственост върху тези земи принадлежи на държавата, като лицата, на които тя е отстъпила правото си на ползване, могат да извършват действия на разпореждане с мирийските земи, само и единствено с позволенията на държавата и то приживе. Те не могат да извършват с тази земя завещателни разпореждания⁶⁹⁹ – *земи мевруке* или т. нар. посветени земи, които са оставени за общо ползване, като например, обществените пътища, пасищата, оставени за общо ползване на жителите на едно село, град и т. н. *Земи метруке* или „мъртвите” са празни места, които не са във владение на никого и не са оставени или предназначени за ползване от населението и *вакъфите*, които първоначално са били земи мюлк, преди тяхното посвещаване.

При така осъществения преход след реформите на Танзимата от 1839 г. и Хатишерифа от 1858 г. се създали условия за обезземляване на населението, като към турските земевладелци се прибавили и българските чорбаджии⁷⁰⁰. След Освобождението Княжеството става правоприменик на поземлената собственост в смисъла, който дават турските закони съгласно османския феодализъм⁷⁰¹.

⁶⁹⁶ АНДРЕЕВ, М. *Избрани трудове*. УИ Св. Климент Охридски, София, 2013, с. 745.

⁶⁹⁷ ТОДОРОВ, Т. *Правото на недвижима собственост в България. Развитие на законодателството и юриспруденцията*. Право, София, 1920, с. 7.

⁶⁹⁸ По-подробно виж: INALCIK, H., D. QUATAERT. *An economic and social history of the Ottoman Empire 1300 – 1914*. Cambridge University Press, Cambridge, 1996, pp. 106 – 110.

⁶⁹⁹ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 9.

⁷⁰⁰ ПЕТРОВ, Ц. *Аграрните реформи в България 1880 – 1944*. БАН, София, 1975, с. 12.

⁷⁰¹ Подробно за собствеността в Османската империя виж: MILKOVA, F. *Sur la teneur et le caractere de la propriete d'Etat des terres miriye dans l'Empire Ottoman du XV an XIX s.* In: *Etudes Balkaniques*, vol.V, Sofia, 1966, pp. 155 – 175; МИЛКОВА, Ф. *Поземлената собственост в българските земи през XIX в.* Наука и

1.3. Капитулационен режим

Най-общо капитулационният режим⁷⁰² е специален режим на прилагане на основните права и свободи на чужденци – християни в Османската империя, който възниква по силата на капитулационни договори⁷⁰³. Последните, въпреки липсата на *causa*, стават задължителни за Княжество България по силата на чл. 8 от Берлинския договор: „Търговските и мореплавателни договори, както и всички конвенции и спогодби, които са сключени между чуждите Сили и Портата, и днес са в сила, запазват си силата и за Княжество България и никакво изменение в тях спрямо никоя Сила не може да стане преди тази последната Сила да даде своето съгласие за това. В България няма да се взима никакво транзитно мито от стоките, които минават през княжеството. Поданиците и търговията на всички сили ще се третират за съвършено равноправни. Неприкосновеността и привилегиите на чуждите поданици, както и правата на съдене и консулската защита, както са установени чрез капитулациите и обичаите, остават в пълна сила, догдето не се изменят със съгласието на заинтересуваните страни.”⁷⁰⁴.

Капитулациите задължават Княжеството да признае отстъпените от Османската империя привилегии на чужденците и договорите остават в сила до 1915 г., въпреки че България обявява своята независимост през 1908 г., а в периода 1878 – 1908 г. демонстрира своя суверенитет съгласно всички способности на дипломатията и международните отношения.

Капитулациите се явяват източници на материята за правото на собственост в разглеждания период. Според капитулациите правото на собственост е разбирано в „римския” му смисъл, като право на разпореждане, право на ползване, право на плодopolзване. И още нещо – капитулациите изрично уреждат правото на наследяване.

Според капитулациите: „Правото, предоставено на чужденците да притежават недвижимо имущество не нарушава имунитетите уточнени от капитулациите, и капитулациите ще продължат да пазят личността и движимото имущество на чужденците, които могат да станат и собственици на недвижими имоти”⁷⁰⁵.

изкуство, София, 1970; МИЛКОВА, Ф. *Военно лентата форма на поземлена собственост в Османската държава през XV–XIX в.* Годишник на СУ „Св. Климент Охридски”, Юридически факултет. Т. LXVIII, 1978, с. 149 – 189. АНДРЕЕВ, М., Ф. МИЛКОВА. *История на българската феодална държава и право.* Наука и изкуство, София, 1979, с. 328 – 335; ТОКУШЕВ, Д. *История на българската средновековна държава и право.* Сиби, София, 2009, с. 238 – 245.

⁷⁰² Подробно вж. АЙТОВА, А. *Основни права и свободи на чужденците в България (1878–1912).* Съвременен право, 2015, № 2, с. 60 – 80.

⁷⁰³ Текстове на капитулациите на османската империя са публикувани съответно: Италианска капитулация от 1740 г. NORADOUNGHIAN, G. *Recueil d'Actes Internationaux de l'Empire Ottomane.* F. Pichon, Paris, 1897, vol. I, p. 270; Австрийска капитулация от 1615 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, p. 113; Английска капитулация от 1675 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, p. 146; потвърдена през 1809 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. II, p. 81; Холандска капитулация от 1680 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. I, p. 169; Шведска капитулация от 1737. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. I, p. 239; Датска капитулация от 1746. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. I, p. 308; Пруска капитулация от 1761. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. I, p. 315; Баварска капитулация от 1870 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. III, 1902, p. 296; Португалска капитулация от 1843 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. II, p. 354; Испанска капитулация от 1782 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. I, p. 344; Гръцка капитулация от 1855 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. II, p. 437; Белгийска капитулация от 1838 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. II, p. 276; Руска капитулация от 1783 г. NORADOUNGHIAN, G. *Op. cit.*, vol. I, p. 351; Американска капитулация от 1830 г., допълнена 1867. In: Van DYCK, E. *Capitulations of the Ottoman Empire.* Government printing office, Washington, 1881, p. 97.

⁷⁰⁴ КЕСЯКОВ, Б. *Принос към дипломатическата история на България 1878 – 1925.* Родопи. Т. Клисаров, София, 1925, с. 1 – 16.

⁷⁰⁵ Американска капитулация от 1865 г., чл. 1.

И докато до същинската европеизация на Османската империя притежаването на собственост от чужденците се е считало наистина за привилегия, поради особеностите на поземлената собственост⁷⁰⁶, и от гледна точка на невъзможността низходящите с християнско вероизповедание да наследяват недвижимо имущество, то според нашето законодателство, както ще стане ясно по-долу, това не представлява предимство на капитулационните права над националните или основните права на другите местни или чужди граждани. Преимущество обаче се явява следното: правото на недвижима собственост на чужденците според капитулациите се разпростира и над поземлените имоти – над земята, нещо, което българското законодателство в разглеждания период не позволява на чужденците.

Правото на собственост на чужденците според капитулациите включва и задължението на местната власт да разреши на консула или наследника на чужденеца да събира приходи от имота⁷⁰⁷. Предимство е и задължението на местното правителство да стопанисва недвижимите имоти на починалите чужденци⁷⁰⁸ до появата на съответния отечествен консул или наследник на чужденеца и да го предостави на наследниците без такси и разноски, т. е. без възможност за обезщетяване на направените разноски по прилагането на грижата на добър стопанин от гледна точка на нашата страна.

Правото на собственост е свързано и с поемането на съответните данъчни тежести, съпровождащи притежаването на недвижимо имущество. Което препраща към въпроса за данъците. Същевременно обаче капитулациите освобождават лицата от задължението за плащане на данъци и такси⁷⁰⁹. Така например в чл. 13 на английската капитулация е включена следната разпоредба: „*Всички англичани или английски субекти, женени или неженени, които живеят или пребивават в нашата държава, били те занаятчии или търговци, се освобождават от всякакъв вид трибут*”; с изключение на преференциалните мита, договорени за вноса на стоки⁷¹⁰. А единственият начин за отпадане на капитулационните привилегии съгласно Берлинския договор е чрез сключване на нови капитулации, посредством съгласието на двете договарящи страни.

1.4. Търновска конституция

Въпросът за съдържанието и конституционното регулиране на правото за собственост се разглежда от Учредителното събрание в заседанието от 26 март 1879 г.⁷¹¹. По предложение на Димитър Греков владението трябва да бъде признато за собственост, защото: „има много земи, за които никой няма право на собственост, а се намират в просто владение, това владение е законно и трябва да се защитава”⁷¹², в

⁷⁰⁶ Чл. 110 от Хатихумаюна предвижда, че земята на отоманските граждани не преминава към деца, баща или майка, които са чуждестранни поданици; чуждестранните поданици не могат да имат право на тапия върху земята на османски гражданин. МИЛКОВА, Ф. *Поземлената собственост в българските земи през XIX в.* Наука и изкуство, София, 1977.

⁷⁰⁷ Американска капитулация от 1865 г., чл. 1 и сл.

⁷⁰⁸ Пак там.

⁷⁰⁹ Италианска капитулация от 1823, чл. 2 и 12; френска капитулация от 1740, чл.чл. 8, 10, 13, 24, 25, 55 и 67; австрийска капитулация, чл. 3 и чл. 5; руска капитулация, чл. чл. 3, 20, 23; пруска капитулация, чл. 2; английска капитулация, чл. чл. 13, 32, 52, 54, 57 и 67; американска капитулация, чл.1; гръцка капитулация, чл. 12.

⁷¹⁰ Например капитулации с Италия от 1823 г., чл. 2 и чл. 12; капитулации с Франция от 1740 г., чл. чл. 8, 10, 13, 24, 25, 55 и 67.

⁷¹¹ *Протоколите на Учредителното Българско народно събрание в Търново*. Хр. Г. Данов, Пловдив, София, Русчук, 1879, с. 232 и сл.

⁷¹² Пак там.

подкрепа на горепосоченото мнение се присъединява и Петко Каравелов: „Има много хора, които са завладяли имущества, или на частни хора или общински, или пазени не законним образом и затова не трябва да санкционираме това владение”⁷¹³.

Проблемът с регулацията на правото на собственост – придобиването и последващата му защита се корени в османския период, непосредствено преди Освобождението.

Другите два основни въпроса, въз основа на които стават дискусии в пленарна зала, се отнасят до отчуждаването на недвижимите имоти и плащането на данъци за притежаването на недвижими имоти. В текста на разпоредбата на чл. 64 от руския проект е предвидено, че: „Принудително отстъпване имот може да стане само заради държавна и обществена полза и то със справедлива заплата. Начинът, по който може да става такова отстъпване, има да определи по особен закон”⁷¹⁴. Важно изменение в така предложената разпоредба се прави от Григор Начович, който предлага да се прибави думата „предварителна” към „справедлива плата”, с което се цели гарантирането на собствениците на отчуждени имоти.

Учредителното събрание приема така направеното предложение и насочва вниманието си към следващия 65 член от руския проект. Той гласи, че: „Всеки поданик на България, без изключение, длъжен е да плаща отредените от закона даждия и държавни берии и да носи тегобите. Изключения за чуждите поданици се определяват по особни за това закони”. Това, което притеснява народните представители, е съществуващият капитулационен режим⁷¹⁵. Правото на собственост дава възможност на човека да използва и да се разпорежда по абсолютен начин с имуществовата си, то е най-важната гаранция за свободата на индивида⁷¹⁶. Глава XII „За гражданите на българското княжество”, Дял III „За правото на собственост” от Търновската конституция, предвижда следното:

„Чл. 67: Правата на собствеността са неприкосновени.

Чл. 68: Принудителното отстъпване имот може да стане само заради държавна и обществена полза, и то със справедлива и предварителна заплата. Начинът, по който може да става такова отстъпване, има да се определи по особен закон”.

Съгласно тълкуването на чл. 67 от Търновската конституция към правата на собственост трябва да се има предвид не само вещните права на собственост, но също така правото на вземания, в качеството му на облигационно право, както и авторските права. За целите на настоящата статия обаче, ние ще се ограничим да разгледаме правото на собственост върху недвижими имущества, като най-комплицираното от всички останали видове право на собственост в разглеждания период.

С приемането на конституцията се възприема прекъснатият от османското владическо принцип⁷¹⁷ на римска собственост, който определя съдържанието на правото на собственост. Затова, правото на собственост има частноправен характер и включва вещноправната характеристика на съдържащите се в него три елемента: право на ползване (*ius utendi*), право на разпореждане (*ius abutendi*) и правото на плодоползване (*ius fruendi*). Затова, с чл. 67 от Конституцията се въвежда закрилата и на трите елемента на правото на собственост и разпоредбата използва множествено

⁷¹³ Пак там.

⁷¹⁴ Руски проект за органически устав на Българското Княжество. В: Методиев, В., Л. Стоянов (съставители). Български конституции и конституционни проектир. Д-р Петър Берон, София, 1990, с. 84 и сл.

⁷¹⁵ АЙТОВА, А. *Основни права и свободи на чужденците в България (1878–1912)*. Цит. съч., с. 60 – 80.

⁷¹⁶ СИРАКОВ, Я. *За личните свободи*. Годишник на държавното висше училище за финансови и административни науки. Т. II, София, 1941/1942, с. 71.

⁷¹⁷ АНДРЕЕВ, М., Ф. МИЛКОВА. *История на българската феодална държава и право*. Цит. съч., с. 180; ТОКУШЕВ, Д. *История на българската средновековна държава и право*. Цит. съч., с. 133.

число: „правата”. Така, Основният ни закон закриля както фактическото служене с вещта; възможността за разпореждане с нея – т. е. собственикът да може свободно да разполага с вещта си; така и събирането на гражданските (например наем) и реалните плодове от вещта. По този начин конституцията утвърждава правото на собственост като абсолютно право, защото предоставя на собственика изключителното правомощия да определи как ще бъде използван даден ресурс. Въпреки своята абсолютност правото на собственост може да бъде ограничено, но само при наличието на законови предпоставки за това. Основа за тези изводи е следващият чл. 68 от Конституцията.

Като сравним двата текста, чрез използването на методите на тълкуване, става ясно, че добавянето на думата „предварителна” променя цялата идеология на нормата. Ако текстът на разпоредбата беше запазил първоначалния си вид, който определя справедливо заплащане за отчуждения имот, веднага от практическа гледна точка би възникнал въпросът в рамките на какви срокове би се извършило това плащане и при евентуално прекалено дълго забавяне няма ли да се накърнят правата на собствениците, от една страна, а от друга – дали държавата или общината няма да загубят интерес от закъснялата реализация на даденото мероприятие? Именно за това се налага времето определяне на заплащането на обезщетението, т. е. то да се извършва преди фактическото отчуждаване, за да може да бъдат защитени участниците в дадения отчуждителен процес. Определението на заплатата, като „справедлива”, отново отваря поле за допълнителни разсъждения – какво е справедливостта по отношение на обезщетението, дали то ще бъде извършвано по данъчната оценка на недвижимия имот, например, или по неговата пазарна стойност, което не е без значение за отчуждения собственик, особено ако между двете стойности има разлика. Всички тези въпроси изискват създаването на специален закон, който точно и ясно да регулира материята. Не на последно място е важно да се обясни кога може да стане такова принудително отсъпване на имот. Например, при спазването на определени отстояния и сервитути по повод построяването на една къща или прокламираното конституционно ограничение на чл. 68 от Търновската конституция – при необходимост за задоволяване на обществени нужди, които не могат да бъдат удовлетворени по друг начин, освен чрез отчуждаването на даден имот. Или при построяването на една ЖП гара, която по план трябва да мине точно през съответния терен и няма друг начин да се избегне това, държавата е длъжна да обезщети собственика справедливо преди да ми отчужди имота или частта от него, необходима ѝ за извършването на дадения проект.

В случая интересът на обществото е с по-голяма сила – да има гара, от колкото персоналният интерес на даден индивид да има собственост. Но и личният интерес е гарантиран чрез справедливо обезщетение. Но това не може да става по безразборен и необоснован начин. Затова, отчуждаването е подложено на съдебен контрол за целесъобразност и законосъобразност. Интересно е да се подчертае, че за разлика от днешното значение на думата „имот”, която включва в себе си понятието за недвижим имот и кораб по смисъла на Закона за търговското корабоплаване, по времето на изготвянето на Търновската конституция под „имот” се е разбирало „имущество”. А както знаем, имуществото бива движимо и недвижимо. По тази логика, чл. 68 от Търновската конституция прогласява възможността за отчуждаване както на движими, така и на недвижими имоти. В рамките на настоящия труд обект на изследване ще бъде правото на собственост върху недвижимо имущество.

2. Българско светско законодателство, регулиращо правото на собственост

Законът за имуществата собствеността и сервитутите (ЗИСС)⁷¹⁸ определя какво е собствеността. Според чл. 29 това е правото на ползване и разпореждане с вещите по най-безусловен начин, стига само да не се прави с тях някое употребление, което законите или правилници забраняват. По този начин законът забранява на собствениците да упражняват правото си на собственост по начин, който накърнява или уврежда чужди права.

За да регулира и защити правото на собственост, законодателят се сблъсква с редица трудности. На първо място, това е оземляването на гражданите. Законодателно това се извършва чрез аграрна реформа, чиято цел е да регламентира правото на собственост върху земята и да регулира поземлените отношения в селското стопанство⁷¹⁹. По-голямата част от българското население закупува земи от изселените се турци по време на Руско-турската освободителна война⁷²⁰, но друга част от населението се самонастанява в имотите на бежанците и от гледна точка на правото на собственост трябва да се въведе ред. За тази цел с Указ № 846 от 14.10.1883 г. и Окръжно предписание на Министерство на финансите № 1177 от 19.01.1885 г. се прави проверка за вдвояване във владение не само на избягалите по време на войната мюсюлмани с изоставени имоти, но и на другите бежанци, които се завръщат в България. Извършват се проверки на правото на собственост с оглед установяването му, защото масовото прехвърляне на турските земи по време на войната довежда до усвояването на 4,5 – 7 милиона декара земя⁷²¹ от близо 60 000 изселили се турски семейства, от които се завръщат само 10 000⁷²².

Вътрешната колонизация е следващата мярка, която държавата провежда, във връзка с оземляването на гражданите. Със Закон за подобрене състоянието на земеделското население по господарските и чифлишките земи (ЗПСЗНГЧЗ)⁷²³ се прави подробно проучване на потенциалните недвижими имоти и броя на заинтересованите граждани във връзка с придобиване на правото на собственост върху тях. Законът дава и легални дефиниции на предоставяните категории земи – господарски и чифлишки. Така господарски земи са всички земи, които са давани на гражданите в дългосрочна наследствена аренда, под формата на натура или пари. Те се наричат „бащина“, понеже са предавани за ползване от баща на син. Чифликчийските земи, от своя страна, са отстъпвани в краткосрочна аренда, а собствениците на земята имали право да я отдават по собствено усмотрение на всеки. За да установи правото на собственост, чл. 3 от закона предвижда, че: „Всякой жител на господарската земя е собственик – притежател на ония места, които е разработил и работи и на ония, които е имал право да ползва“. А чл. 4 определя, че: „Всеки жител, който е работил непрерывно 10 години едни и същи чифликчийски земи, става техен собственик“. Но този, който е работил в един чифлик различни земи и то не всяка година, може да добие право на собственост само на толкова земя, колкото е необходима за изхранването на семейството му⁷²⁴ (чл. 5 от ЗПСЗНГЧЗ). А семействата, които са живели в чифлиците най-малко 10 години, стават техни собственици (чл. 6 от ЗПСЗНГЧЗ).

⁷¹⁸ Обн., „Държавен вестник“, бр. 29 от 7.02.1904 г.

⁷¹⁹ ПЕТРОВ, Ц. *Аграрните реформи в България 1880 – 1944*. БАН, София, 1975, с. 5.

⁷²⁰ НАТАН, Ж. *Икономическа история на България*. София, 1949, с. 23. НАТАН, Ж., В. ХАДЖИНИКОЛОВ, Л. БЕРОВ и колектив. *Икономиката на България до социалистическата революция*. Т. I. Наука и изкуство, София, 1969, с. 108 – 110.

⁷²¹ ПЕТРОВ, Ц. Цит. съч., с. 40.

⁷²² ПЕТРОВ, Ц. Цит. съч., с. 40.

⁷²³ Обн., „Държавен вестник“, бр. 93 от 10.12.1880 г.; изм. от 24.12.1883 г.; 28.01.1885 г.; 9.07.1886 г. и 15.12.1890 г.

⁷²⁴ Законът определя размера на земята, необходима за изхранването на едно семейство, в размер на 40 – 60 уврата ниви и от 2 до 5 уврата ливади.

За да може да се осъществи това придобиване на собственост, се налага тази собственост да бъде отчуждена от първоначалните ѝ стопани. Затова чл. 7 и 8 от ЗПСЗНГЧЗ задължават държавната хазна да заплати обезщетение на отчуждените собственици. За да се извърши обезщетяването, оземлените приобретатели на правото на собственост са длъжни да предоставят във финансовото министерство разписка, в която да е посочено колко и какъв вид земя са получили и срещу каква цена. Законодателният орган не предвижда способи за защита срещу отчуждаването (expropriatio).

Законът не отчуждава цялата земя на първоначалните собственици. След като се снабдят с право на собственост, тези, които са работили в чифлика, останалата работна земя е пълна собственост на чифлик – сайбията (чл. 10 от ЗПСЗНГЧЗ). А новите собственици се задължават да изплатят на държавата – кредитор в 10-годишен срок главницата – платената от държавата цена и 6 % лихва върху нея. От своя страна, държавата изплаща обезщетението на отчуждените собственици също в продължение на 10 години⁷²⁵. Във връзка с това се изправяме пред първата конституционна колизия с чл. 68 от Търновската конституция. Ако обществената полза по отчуждаването на части от господарските и чифлишките земи е оправдана дотолкова, че целта ѝ е да подsigури нормалното съществуване на гражданите, то изплащането на обезщетението за отчуждение в продължение на 10 години след самото отчуждаване противоречи на смисъла на предварителното и справедливо обезщетяване на първоначалните собственици. Това е така, защото някърнява тяхното свещено и неприкосновено право на собственост, лишавайки ги от паричния еквивалент на правото им на собственост. Затова със ЗПСЗНГЧЗ грубо се накърнява въведения с чл. 68 охранителен ефект на правото на собственост при отчуждаване за обществена полза. А като краен резултат цената на придобитата по този начин земя се изплаща чак след края на Първата световна война, когато левът е обезценен в съотношение 1:30⁷²⁶ и макар и извършено, то не отговаря на критериите за „справедливо“ плащане.

Друга форма на отчуждаване се въвежда със Закона за черкезките и татарските земи (ЗЧТЗ)⁷²⁷. С този закон се реституира собствеността на иззетите в миналото земи, в които Османската империя настъпява черкези и татари, за да контролират бунтуващото се българско население. Законът определя, че на възстановяване подлежат и частните земи (чл. 1 от ЗЧТЗ). Като условие за възстановяването им на предишните собственици е изискването да върнат това, което са получили в замяна на земите си. Обикновено обезщетението, предвидено от турското законодателство, се е свеждало до пари или натурална замяна. Със ЗЧТЗ се узаконява справедливото начало за връщането на правоимащите земи, които са им били отнети, за да бъдат настанени преселените от турското правителство след Кримската война (1853 – 1856 г.) черкези и татари по българските земи⁷²⁸. Какво се случва с правото на собственост на оземлените черкези и татари, които също са български граждани? Предмет на реституция от страна на ЗЧТЗ са само онези вакантни земи на избягалите черкези и татари по време на Руско-турската

⁷²⁵ За да финансира плащанията във връзка с приложението на закона, НС решава да бъдат отпуснати 800 000 лв. кредит от Българската народна банка. Тъй като нямало правила, по които да е определено на кого приобретателите на правото на собственост да престираат вносните за цената на недвижимите имуществата – дали на държавата или на БНБ, първите две години след получаването на собствеността никой не плащал нищо. През 1887 г. БНБ инициира законодателни изменения, с които кореспондиращ субект по паричните правоотношения стават земеделските каси. С това се променят първоначалните финансови условия: погасителният срок се намалява на петгодишен, а лихвата се увеличана на 9 %. Плащания не постъпват.

⁷²⁶ ПЕТРОВ, Ц. Цит. съч., с. 31.

⁷²⁷ Обн., „Държавен вестник“, бр. 23 от 14.12.1880 г.

⁷²⁸ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 10.

освободителна война. ВКС възприема практиката, че земите, отстъпени на черкезите и татарите от турското правителство, останали в България след Освобождението и които са ги владели, са станали пълни собственици на тези земи и могат валидно и свободно да бъдат продавани (Решение № 34/14.03.1909 г., ВКС, II УО; Решение № 62/12.05.1909, ВКС, II УО). По въпроса за изоставените и непотърсени земи следва да се приложи Законът за давността (ЗД)⁷²⁹, който предвижда 10-годишно давностно добросъвестно владение и 20-годишно давностно недобросъвестно владение за придобиване на право на собственост (чл. 34 от ЗД).

Самата регламентация на отчуждаването на собствеността в производното законодателство се извършва със Закон за отчуждение на недвижими имоти за държавна и обществена полза (ЗОНИДОП)⁷³⁰. Според този закон основание за получаване на обезщетение за отчуждаване на недвижим имот има тогава, когато са отнети и трите елемента на правото на собственост, в противен случай обезщетение не се дължи. Гаранциите за конституционната адекватност на действията по закона се свеждат до процедурите по отчуждаването. Така, отчуждаването на недвижими имоти може да се извършва само от съда (чл. 1 от ЗОНИДОП). Следователно, за да може да бъде фактически извършено отчуждаването, трябва да има постановено и придобило законова сила съдебно решение. За да се издаде такова съдебно решение, пред съда трябва да се представят необходимите доказателства, които да обезпечат съществуването на „обществената полза“. Това става посредством закон или указ, издаден въз основа на закон, който да разрешава извършването на дейностите, за които е предвидено отчуждаването; акт на окръжния управител, в който да са обозначени детайлно недвижимите имоти, върху които се предвижда извършването на дейностите, и заповед на окръжния управител, в която са описани чии имоти ще се отчуждават. Самото съдебно производство е сложно, защото освен възраженията на собствениците, в предвид се взимат и правата на трети лица върху имотите. Съдът също така определя и сумата за обезщетение, като собствениците имат право да обжалват както отчуждаването, така и размера на определеното обезщетение (чл. 33 и сл. от ЗОНИДОП). Важна гаранция за защита на правото на собственост, която законодателят е предвидил, е невъзможността съдебното решение да влезе в сила преди собствениците да са получили надлежното си обезщетение (чл. 44 от ЗОНИДОП).

Придобиване на право на собственост законодателят осигурява и чрез Закон за населяване на незаселените земи в България (ЗННЗБ)⁷³¹. С него се предоставят държавни земи на преселени българи. С тези земи не могат да се извършват разпоредителни действия в продължение на 10 години. След изтичането на този срок те стават абсолютна собственост на притежателите им и разпоредителните действия са разрешени (чл. 7 от ЗННЗБ). С изменение на закона от 11.08. 1902 г. се въвежда 20-годишен давностен срок за придобиване на право на собственост върху тези земи, което кореспондира със ЗД, като до изтичането на този срок оземлените граждани имат правото да използват свободно предоставените им земи, без обаче да могат да ги залагат или продават.

Поради важността си правото на собственост бива обект както на гражданска, така и на наказателна защита. По отношение на гражданско-правните способности за защита ЗИСС предвижда, че могат да бъдат заведени иски за установяване на граници (чл. 35 от ЗИСС: установяването на граници става съгласно документите на собствениците, а при нямане на такива, според владението им), за запазване на нарушено владение (чл. 310 от ЗИСС: „Този, който се намира повече от шест месеца в

⁷²⁹ Обн., „Държавен вестник“, бр. 23 от 23.01.1898 г.

⁷³⁰ Обн., „Държавен вестник“, бр. 10 от 31.01.1885 г.

⁷³¹ Обн., „Държавен вестник“, бр. 46 от 29.05.1880 г.

законно владение на недвижимо имущество или на вещо право, или на съвкупност от движими вещи, ако му се наруши това владение, може в продължение на шест месеца от нарушението, да иска запазването на нарушеното владение” във вр. с чл. 48 от Закона за гражданското съдопроизводство), иск за възстановяване на нарушено владение (чл. 311 от ЗИСС: Този, който насилствено или по скрит начин е лишен от владението, каквото и да бъде то, на движима или недвижима вещ, може в течение на шест месеца от претърпяното лишение, да иска от заграбителя да го възстанови в това владение).

За да може правото на собственост да бъде защитено от страна на държавата, то трябва да бъде доказано. В този смисъл Законът за гражданското съдопроизводство в чл. 58 определя, че искът предявен в съда, трябва да се докаже. Това става чрез използването на свидетелски показания и представянето на писмени доказателства (чл. 60 – чл. 83, вкл. от Законът за гражданското съдопроизводство, ЗГС).

Поради естеството на собствеността и възприемането ѝ в „римски смисъл”, способите за доказване на правото на собственост са обвързани с начините за придобиването ѝ⁷³². Законът за задълженията и договорите (ЗЗД)⁷³³ регулира първични начини за придобиване на право на собственост: покупко-продажба (чл. 217 от ЗЗД) и замяна (чл. 327 от ЗЗД). В чл. 219 от ЗЗД изрично е предвидено, че: „Договорите за прехвърляне право на собственост или на друго някое вещно право върху недвижими имоти трябва да стават под страх от недействителност, с нотариален акт или с частен писмен акт. Правото на собственост или на друго някое вещно право върху недвижим имот, което се основава на частен акт, не може да се противопоставя на трети лица, които са придобили, макар и по-после, някое право върху същия имот по нотариален ред”. За да могат да бъдат гарантирани правата на собственост на българските граждани, законодателят се стреми да утвърди нотариалната форма като гарант за абсолютната доказателствена сила на извършените действия на разпореждане между страните. Впоследствие ЗЗД окончателно определя нотариалната форма като единствена годна да породи правни последици, респ.е ѝ придава абсолютна доказателствена сила: „договорите за прехвърляне право на собственост или на друго някое вещно право върху недвижими имоти трябва да стават под страх на недействителност, с нотариален акт” (измененията от 31.08.1910 г.).

Чл. 220 от ЗЗД урежда хипотезата на конкуренция на право на абсолютна собственост от страна на различни лица върху един и същи недвижим имот: „Ако един и същ недвижим имот е бил продаден на разни купувачи, собствеността ще принадлежи на онзи купувач, който пръв го е добил с нотариален акт”.

Отм. 31.08.1910 г.: „Ако никой няма нотариален акт, собствеността ще принадлежи на оногова, който пръв добросъвестно е турен във владение на недвижимия имот, а в противен случай – на оногова, който представи частен писмен документ с по-предишна дата”.

Формалността на покупко-продажбата като договор, прехвърлящ правото на собственост върху недвижими имоти, заслужава особено внимание. По отношение на нотариалната форма чл. 31 на Закона за нотариусите и за мировите съдии, които извършват нотариални дела⁷³⁴, определя не само компетентността на нотариусите и мировите съдии, но също така установява задължителността на нотариалната форма: „Всякакви актове за продаване-купуване недвижими имоти, за даване под залог (установяване на ипотеки) и изобщо за всяко отчуждаване правото на собственост, или правото на ползване от недвижим имот, се извършват от нотариуса или мировия съдия

⁷³² АНДРЕЕВ, М. *Римско частно право*. Софи – Р, София, 1992, с. 248.

⁷³³ Обн., „Държавен вестник”, бр. 268 от 5.12.1892 г.

⁷³⁴ Указ № 14 от 31.01.1885 г., ДВ, бр. 15 от 14.02.1885 г.

според околията, в която се намира недвижимият имот. За извършване на тия актове явяват се при нотариуса или съдията сами страните лично или техните законно упълномощени повереници”.

Установяването на нотариалната форма като форма *ad probationem* и *ad solemnitatem* на покупко-продажбата на недвижими имоти се извършва още с Временните правила за устройството на съдебната част в България, които са утвърдени на 24.08.1878 г. от руския императорски комисар Дондуков – Корсаков.

В чл. 524, ал. 1 от цитираните правила е казано: „Всякакви актове за продажба, дарение, за установяване на ипотеки и изобщо за всяко отчуждение на правото на собственост или на правото на ползване от недвижим имот трябва да се извършват в подлежащия по мястото, гдето се намират имотите, окръжен съд от страните лично или чрез повереници, нарочно за това упълномощени. Довереностите за това не могат да се извършват на друго място, освен в окръжния съд”. В своята практика ВКС приема, че по този начин се установява нотариалната форма като необходимо условие за валидността на така изброените актове⁷³⁵.

Частично пренасяйки у нас руския модел на формалната покупко-продажба, в българския правен мир се настаняват две понятия, означаващи различни актове според руското право и представляващи синоними по българското право – крепостен акт и нотариален акт.

В Русия договорите за прехвърляне и учредяване на вещни права върху недвижими имоти под страх от недействителност се сключват в нотариална форма пред младши нотариус (правна фигура, несъществуваща по нашето законодателство) и не прехвърлят правото на собственост, докато старшият нотариус по местонахождението на имота не направи проверка на правата на праводателя и чак при положителен резултат от проверката не ги утвърди. До този момент формалният акт, който се съставя, се нарича нотариален акт. След утвърждаването му нотариалният акт се превръща в крепостен и се вписва в крепостните регистри. От момента на вписването се прехвърля правото на собственост, предмет на удостоверената с нотариалния акт сделка⁷³⁶. В Русия крепостен е само този нотариален акт, който е утвърден от старши нотариус. В България терминът е пренесен неправилно като обозначение на съставения от нотариуса нотариален акт, т. е. в България двете понятия се използват като синоними и независимо дали в законите се говори за нотариален или крепостен акт, трябва да се разбира едно и също.

Нотариалната форма не се отнася само до сделките с покупко-продажби на недвижими имоти. Тя важи също така за даренията, замените и изобщо за всички разпоредителни действия с недвижими имоти, прехвърлящи правото на собственост. Но обичайното право оказва силно влияние върху правосъзнанието на българските граждани, които продължават да използват традиционните начини за извършване на покупко-продажби, без да се възползват от предимствата на нотариалната форма като неоспоримо доказателство за право на собственост върху недвижимите имоти.

Масовото отбягване на нотариалната форма от страна на населението довежда до „криза на недвижимата собственост”⁷³⁷. Тя изниква още през 1883 г. и е

⁷³⁵ СТАЛЕВ, Ж. *Нотариалната форма и кризата на недвижимата собственост у нас в тяхното историческо развитие*. Фенея, София, 2005, с. 7; КОЛАРОВ, И. *Румънският закон за нова Добруджа*. с. 65.

⁷³⁶ СТАЛЕВ, Ж. Цит. съч., с. 7; ФАДЕНХЕХТ, Й. *Система на българското вещно право*. Христо Г. Данов, Пловдив, 1902, с. 114; ГУРЛЯНД, Я. *Юридически въпроси и задачи из нотариалной практики*. Журнал гражданского и уголовного права. Одесса, 1833, с. 38; ВОЛЬМАН, И. С. *Нотариальное положение, практическое руководство*, 3 изд. СПб., Издательство юридического магазина И. И. Зубкова под фирмой «Законоведение». Санкт Петербург, 1914, с. 306, с. 322, с. 335.

⁷³⁷ СТАЛЕВ, Ж. Цит. съч., с. 42.

предизвикана от неспазването на предписаната нотариална форма. На първо място, паническото изселване на турското население поради естеството на събитията – бързината на изселването и неорганизираността на българските държавните власти. Освен това трябва да се добави фактът, че при прехвърлянето на турските имоти не е спазена нотариалната форма. По този начин купувачите се превръщат не в титуляри на правото на собственост, а във владелци. „В следствие на поскъпване на имотите и започналото завръщане на турското население в българските земи, продавачите – турци започнаха да се позовават на действащото право, да изтъкват недействителността на сключените от тях продажби и да си искат обратно имотите продадени в изпълнение на тези продажби”⁷³⁸.

Четейки доклада на министъра на правосъдието Константин Стоилов⁷³⁹ относно проекто-закона за уреждане на правата на купувачи с частни актове от 1889 г., можем да придобием представа за фактичката обстановка по отношение на трудностите в гарантирането и установяването на правото на собственост: „След освобождението на страната ни някои турци при отчуждаването на собствените си недвижими имущества са снабдили своите купувачи с домашни или частни актове; други, като продали и предали имущества си, дали на купувачите си пълномощия, за да управляват и разполагат със същите продадени имущества; четвърти – като ги продали и взели парите си, без да снабдят купувачите с някой акт, предали им имущества и се изселили. От така отчуждените недвижими имущества са ставали и стават всевъзможни злоупотребления, както това се вижда от следующото:

Онези, които при отчуждаването са снабдили купувачите си с домашни или частни актове, упълномощават някого с правото да засвои имущества им и той заявява иск пред съдилищата, че купувачът своеволно бил засвоил имущества на доверителя му и иска да се възстанови нарушеното му владение. Ответникът във възраженията си представя на съда домашния или частен акт, но повереникът отказва действителността му. Съдът, понеже купувачът не бил снабден с крепостен акт, издаден по установения ред, осъжда купувача да върне на бившия притежател имуществото, което турчинът взема обратно, продава го другиму, а първия купувач изгубва завинаги дадените си пари.

Вторите, които са били упълномощили купувачите си да се разполагат и управляват имущества им, отпосле упълномощават друго, като същевременно заявяват, че снемат пълномощието си от първия пълномощник. Тогава новоназначеният пълномощник заявява иск срещу първия, взима имущества в свое владение и иска сметка за приходите за изминалите години. Той възражава, че бил купил тези имущества, че им дал парите, но съдът го осъжда.

Третите, които чрез своите повереници са разпродали имущества си и купувачите броили парите, взели имущества във владение с домашен или частен акт, подписан от пълномощника. После дохождат сами или чрез друг пълномощник, заявяват иск срещу купувача за възстановяване на владението върху тези недвижими имоти. Купувачът възражава, че ги бил купил от бившия му пълномощник, но като не може да докаже, че той бил пълномощник и особено не притежава крепостен акт, издаден по установения ред, съдът и него осъжда.

Четвъртите, които са продали имущества си и предали на купувачите с голяма леснина, сега ги отнемат и повторно предават.

Освен това става и друго нещо много вредно за населението. Онези турци, които мислят, че не могат тъй лесно да отнемат имущества си, за които не са снабдили своите купувачи с крепостни актове, написват запис за 1000, 2000 или повече грошове,

⁷³⁸ Пак там.

⁷³⁹ Стенографски дневници на V ОНС, 2 редовна сесия, заседание от 17.12.1888, с. 93 – 94.

подписват го, дават го някому, който да заведе иск срещу тях и той завежда иск. Турчинът, ако е тука, представя се на съда, признава за свой дълг исканите по икономическия запис пари, ако ли го няма, съдът го осъжда задочно и вискателят взема изпълнителен лист, описва продадените му имущества и при всичките плачове на купувача, че ги бил купил и ги притежава от 7 – 8 или 9 години, вискателят ги продава за удовлетворение на иска си”.

Поради така стеклите се обстоятелства българският законодател е принуден да прави определени отстъпки в името на нормалното функциониране на гражданския оборот. Затова са издадени редица закони, отстъпващи от задължителността на нотариалната форма на сделките на разпореждане с недвижими имоти. Такива закони са например Правилата за домашните актове от 24.12.1883 г. Тези правила обхващат полските и градските имоти, без да правят разграничителна категоризация на видовете имоти в унисон с турското законодателство. Според чл. 2 от тези правила: „Продажбите станали от Освобождението до 1 януари 1884 г. с частни или домашни актове ще се вземат под внимание пред съдилищата, ако се докаже, че продавачът е действителният притежател на продаденото недвижимо имущество, че той е дал съгласието си за тази продажба и че няма частни лица, на които правата да се докачат от извършената продажба. Съдът присъжда на купувача купеното от него имущество с частен или домашен акт и откак решението влезе в законна сила, на основание на него се издава крепостен акт”. Чл. 3 от правилата задължава купувачите с частни актове в двугодишен срок да направят надлежните постъпки, за да се сдобият с редовни крепостни актове. По подобни частни актове на купувачите може да се издават крепостни актове и по обстоятелствена проверка съгласно чл. 31 от Закона за нотариусите. Законът за продажбите на недвижими имущества, извършени с частни или домашни актове⁷⁴⁰ от 15.12.1891 г., постановява, че договорите за покупко-продажба на недвижими имоти, извършени по частен ред или с пълномощия, пораждат правото на собственост само, ако няма придобити крепостни права на трети лица. Тази практика се налага най-често, защото полските имоти са се продавали с частни актове. „В България голямото мнозинство селяни притежават за нивите и ливадите си само частни актове, често пъти никакви документи, но твърде рядко ги владеят с крепостни актове”⁷⁴¹. За разлика от предходните закони този има за цел да придаде действие не само *ex tunc*, но *ex nunc* на продажбите, извършени с частни актове. „Така схванат този закон се явява като исторически преходник на чл. 219 (от ЗЗД – б. а.), в редакцията му от 1892 г., когато се допусна като форма за прехвърляне на права върху недвижими имоти, както нотариалния акт, така и частния писмен акт, но придобитите права по нотариален ред бяха по-силни, отколкото придобитите по частния акт права”⁷⁴².

Законът не успява да предизвика желанния практически ефект, защото твърде незначителен брой купувачи са се снабдили съгласно правилата на закона с крепостен акт, като в същото време броят на турците, търсещи собствеността си, се увеличава, „а конкуренцията между частните и крепостните актове беше спечелена от лицата, които въпреки наличието на частен акт, получаваха нотариален акт”⁷⁴³.

Законът за извършените с частни актове продажби на недвижими имущества от изселените се от България български и чужди поданици⁷⁴⁴ постановява, че продажбите, извършени с частни актове, ще се приемат за валидни при условие, че

⁷⁴⁰ Обн., „Държавен вестник”, бр. 38 от 18.02.1892 г., Указ № 4728 от 15.12.1891 г.

⁷⁴¹ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 17.

⁷⁴² СТАЛЕВ, Ж. Цит. съч., с. 60.

⁷⁴³ Доклад на министъра на правосъдието д-р Константин Стоилов, внесен в Народното събрание на 12.12.1888 г.

⁷⁴⁴ Обн., „Държавен вестник”, бр. 2 от 5.01.1889 г., Указ № 373 от 18.12.1888 г.

продавачът е бил действителният собственик на имуществото в момента на продажбата и че за същият имот няма издаден крепостен акт в полза на трети лица. Също така се въвежда изискването приобретателят на правото на собственост върху недвижимия имот да е владял последния поне пет години след купуването на имота⁷⁴⁵. При тези налични кумулативно условия съдът признава купувача за собственик на недвижимото имущество. На основание на така влязлото в сила издадено установително съдебно решение⁷⁴⁶ се издава крепостен акт на купувача, който има абсолютна доказателствена сила *erga omnes*⁷⁴⁷ за притежаването на право на собственост⁷⁴⁸.

Същото важи и за съдебно-спогодителните протоколи, констатиращи окончателната спогодба пред съда между страните. Иначе спогодбата върху недвижими имоти извън съда трябва да става под страх на недействителност, с писмен акт, нотариален или частен, съгласно чл. 219 от ЗЗД. Писменият акт се изисква не само като форма *ad probationem*, но и като *ad substantiam*. Той може да бъде нотариален или частен. И частният продавателен акт, както и нотариалния, прехвърля собствеността на имота върху купувача. Но според ал. 2 на чл. 219 от ЗЗД правото на собственост или друго някое вещно право върху недвижим имот, което се основава на частен акт, не може да се противопостави на трети лица, които са придобили, макар и по-късно, някое право върху същия имот по нотариален ред. Член 220 добавя, че ако един и същ недвижим имот е бил продаден на различни купувачи, собствеността ще принадлежи на онзи купувач, който пръв го е придобил с нотариален акт. Същите правила важат и за замяната съгласно чл. 333 от ЗЗД.

Видно от тези текстове, че ЗЗД потвърждава и узаконява като общ принцип това, което се постановява със законите за частните продажби – възможността да се продават недвижими имоти не само с нотариални, но и с частни актове. Предпочитанието и по-голямата сила, които законът дава на покупко-продажбата с крепостен акт пред покупката с частен акт в нищо не засяга валидността на последната⁷⁴⁹. Покупко-продажбата с частен акт също прехвърля собствеността на недвижимия имот в патримониума на купувача, само че не е противопоставима на трети лица, придобили имота с крепостен акт от същия праводател.

„Важно е да се констатира, че още от Освобождението на България, преди и при действието на ЗЗД от 1892 г., допреди влизането в сила на 1 септември 1910 г. на Закона за привилегиите и ипотеките, продажбите на всякакви недвижими имоти, покрити или полски, можеха валидно да се извършват и с частни, и с нотариални актове, еднакво прехвърлящи правото на собственост върху купувача. От което следва, че правото на собственост върху недвижими имоти, придобити чрез договора за покупко-продажба или замяна до преди 1 септември 1910 г., може да се доказва било с крепостни или нотариални актове, било с частни домашни⁷⁵⁰ (Решение № 495 от 22.06.1912 г. на ВКС, I ГО)“.

С влизането в сила на Закона за привилегиите и ипотеките (ЗПИ) от 1.09.1908 г.⁷⁵¹ в България се въвежда транскрипционната система⁷⁵² (система за вписване на нотариалните актове) на публичност на вещните права върху недвижими имоти. Затова

⁷⁴⁵ БЕХАР, Ж. *Практическо приложение на валидизационните закони в нотариалното производство*. Феня, София, 2005, с. 84.

⁷⁴⁶ СТАЛЕВ, Ж., Л. ВАСИЛЕВ. *Продажби на недвижими имоти с частни актове. Коментар на закона от 9 април 1943 г.* Просвета, София, 1943, с. 24 – 25.

⁷⁴⁷ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 56.

⁷⁴⁸ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч. с. 17.

⁷⁴⁹ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 57.

⁷⁵⁰ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 58.

⁷⁵¹ Обн., „Държавен вестник“, бр. 21 от 26.01.1908 г.

⁷⁵² ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 58.

след датата на влизане на закона в сила продажбите на недвижимите имоти могат да се извършват само с нотариални актове така, както повелява чл. 219 от ЗЗД. Продажбите, извършени с частни актове след тази дата, не притежават транслативен ефект по отношение на правото на собственост, а пораждат единствено и само облигационни правоотношения върху имота. Оттук следва, че придобиването на правото на собственост върху недвижим имот с покупко-продажба след 1.09.1910 г. може да бъде доказвано само с нотариален акт⁷⁵³.

ЗПИ не накърнява правата на собственост, придобити с частни актове преди 1 септември 1910 г., „защото няма и не може да има обратна сила. Той не само ги признава, но ги консолидира и приравнява към правата, добити по нотариален ред, като подлага тия частни актове на вписване, стига да имат достоверна дата.” (чл. 123 „а”).

С Тълкувателно определение № 17 от 17.12.1918 г. ВКС разяснява, че невписването на крепостните актове, които са издадени преди 1 септември 1910 г. в новите ипотечни книги, не накърнява с нищо тяхната сила и значение, като мълчаливо потвърждава, че вписването на частните продавателни актове с достоверна дата прави последните противопоставили спрямо трети лица, стига само частните актове да не влизат в противоречие с крепостни актове, издадени преди 1 септември 1910 г.⁷⁵⁴. Що се отнася до частните продавателни актове, които са извършени преди 1 септември, но нямат достоверна дата, съгласно чл. 392 от Закона за гражданското производство по силата на принципа *tempus regit actum*, запазват значението си на частни документи, прехвърлящи правото на собственост съгласно първоначалния текст на чл. 219 от ЗЗД – до изм. от 31.08.1910 г. Чл. 123 от ЗПИ не ги допуска до вписване – по този закон се вписват само автентични актове (чл. 2). Те не могат никога да бъдат противопоставени на трети лица, които са добили вещни права върху имота по нотариален ред (чл. 219, ал. 2 от ЗЗД).

Изискването за достоверна дата фигурира в чл. 392 от Закона за гражданското съдопроизводство⁷⁵⁵: „Показания в домашните актове ден за извършването им се брои достоверен само за лицата, които са участвали сами в акта, така и за техните наследници и приемници; а другите лица, до чиито интереси се касае актът, могат да опровергават достоверността на показания в тях ден”. Частен акт без достоверна дата не може да се противопостави на трети лица, които са частни правоприменици на същия праводател. Хирографарните кредитори на продавача не са трети лица, освен ако са наложили запор върху продадения имот⁷⁵⁶.

Частните продавателни актове без заверена дата преди 7.03.1897 г. (изменение на Закона за гражданското съдопроизводство в чл. 392) доказват датата си *erga omnes*, докато тя не бъде опровергана от трети лица. По отношение на всички други лица частните продавателни актове без достоверна дата, извършени преди 1.09.1910 г., си остават документи за правоспособност, прехвърлящи и доказващи правото на собственост⁷⁵⁷.

Докато крепостните актове са надлежно доказателство за правото на собственост (чл. 31 от ЗНМСНД), частният продавателен акт доказва само факта на покупко-продажбата. При оспорване собственикът с частен предавателен акт трябва да докаже,

⁷⁵³ През 1920 г. е гласуван Закон за урегулиране неоформените с нотариални актове покупко- продажби на недвижими имоти. Той има ретроактивно действие и валидира всички продажби, извършени с частни актове или дори продажбите, извършени в устна форма до 1.01.1919 г., като единственото изискване е имотът да бъде предоставен във владение на купувача.

⁷⁵⁴ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 59.

⁷⁵⁵ Обн., „Държавен вестник”, бр. 31 от 08.02.1892 г., Указ № 447 от 15.12.1891 г.

⁷⁵⁶ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 60.

⁷⁵⁷ Пак там.

че праводателят му е бил собственик. Това става чрез писмени документи или свидетелски показания, установяващи давностно владение.

И въпреки че нотариалната форма до голяма степен се доближава до турските правила за придобиване на право на собственост⁷⁵⁸, през 1892 г. е издаден Закон за заменяване турските документи за правособственост с крепостни актове⁷⁵⁹ (3.01.1892 г.). Неговият чл. 1 постановява, че: „Всеки, който притежава недвижим имот с турски документ за право на собственост, е длъжен да замени този турски документ с крепостен акт в продължение на 10 години от обнародването на настоящия акт”. С изменение от 16.02.1896 г. този срок е продължен с още пет години. Съгласно този закон всички стари турски документи трябва да бъдат представени на нотариуса, за да бъдат заменени с български крепостни актове в еднаква форма и с абсолютно еднакво съдържание без разлика и за градски, и за полски имоти⁷⁶⁰. В чл. 3 на същия закон се задължават собствениците на недвижими имоти, които нямат никакви документи за собственост да се погрижат да им се констатира от общинските управления правото им на собственост върху недвижимите им имоти (посредством издаване на удостоверения за платените данъци за конкретния имот) и да се снабдят с крепостни актове.

Поради всички тези причини и многобройното законодателство, отнасящо се до придобиването на собственост върху недвижим имот, може да се доказва както с частни, така и с нотариални писмени актове за възмездни доброволни придобивания.

Освен в ЗЗД придобиването на право на собственост, респ. доказването му, се извършва и по Закона за наследствата⁷⁶¹ (ЗН). Придобиването на право на собственост по наследство е областта, в която единайсет години след приемането на Търновската конституция и въпреки идеята за абсолютната римска собственост, продължават да се прилагат двете категории земи по турското законодателство – мирие и мюлк, с техния различен подход на наследяване. Поради липса на законодателство българските граждани биват лишени от демократичното си право на собственост посредством наследяване по завещание, защото юриспруденцията, нагърбена с попълването на пропуските в българските закони, правоприлага по турския Закон за земите. Това се дължи на следните факти:

Според турското право наследяването се извършва по два начина: движимото имущество и имотите мюлк на наследодателя образуват една наследствена маса, която се наследява според наредбите на Свещения закон, а мирийските земи, които са преотстъпени само за ползване от наследодателя, образуват отделна наследствена маса, която се наследява дотолкова, доколкото светските закони регламентират и допускат това. Поради религиозното естество на факъха и ограничения кръг от субекти, за които това законодателство е задължително, материята на наследственото право върху движимостите и земите мюлк на православните българи се урежда от правилата на Кормчая и Шестокнижието на Арменопуло.

Наследството на мирийските земи е уредено в чл. чл. 55 – 58 от Закона за земите, а по-късно с измененията на закона от 17 мухарем 1284⁷⁶² (1867 г.). Този закон се прилага към всички наследства на мюсюлмани и християни, тъй като Законът за земите е общ и задължителен за всички поданици на Османската империя. В никой от вариантите на Закона за земите не се допуска наследодателят да се разпорежда чрез завещание с мирийските земи, последните се наследяват само по закон. Могат да се завещават само движимостите и имотите мюлк, съставляващи пълна собственост на

⁷⁵⁸ СТАЛЕВ, Ж. Цит. съч., с. 9 – 12.

⁷⁵⁹ Обн., „Държавен вестник”, бр. 25 от 1.02.1892 г.; Указ № 2 от 3.01.1892 г.

⁷⁶⁰ Стенографски дневници на Народното събрание, заседание от 12.12.1881 г.

⁷⁶¹ Обн., „Държавен вестник”, бр. 20 от 25.01.1890 г.

⁷⁶² ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 33.

наследодателя. „До издаването на един български закон за наследството по необходимостта на нуждите на живота трябваше да се следват и прилагат същите правни норми. Това решение възприемат и българските съдилища, които всякога и постоянно са решавали, че наследствата, открити допреди промулгирането на българския закон за наследството,... се уреждат според действащите турски правни норми върху наследството”⁷⁶³.

Законът за наследството (ЗН) от 25.01.1890 г.⁷⁶⁴ не предвижда действие *ex tunc* за правоотношения, възникнали преди неговото приемане. Затова за наследствата, открити преди влизането в сила на ЗН, полските имоти мирие не могат да се наследяват по завещание. (В този смисъл са Решение № 64/1890 г., ВКС, I ГО; Решение № 160/1893 г., ВКС, I ГО; Решение № 175/02.04.1907 г., ВКС, I ГО⁷⁶⁵ – което показва, че прилагането на турското законодателство продължава да се отразява на българските граждани много след приемането на ЗН).

При това положение заветниците, на които е завещано правото на собственост върху земи мирие, не придобиват право на собственост над тях.

След влизането на ЗН⁷⁶⁶ режимът за придобиването на право на собственост по завещание се уеднаквява, като и в областта на наследственото право се премахва категоризирането на видовете имоти според турското законодателство. Въпреки това, в чл. 344 от ЗН се въвежда едно изключение за лицата от мюсюлманско вероизповедание. Те наследяват по предписанията на свещения им закон и по действащата допреди приемането на ЗН разпоредби за наследяването, когато се съдят за наследство през кадийските съдилища. И не само това. На мюфтийските съдилища е дадена изключителна правораздавателна компетентност и по отношение на уреждане на имуществените отношения между съпрузи, родители и деца (чл. 1222 от ЗГС). Именно тези текстове налагат да направим сравнителноправна характеристика на наследяването по ЗН и по Шериата, за да може да се установи до каква степен са защитени правата на собственост на българските граждани при придобиването на имущество чрез наследяване.

Както вече казахме, наследяването по българското право е уредено в Закона за наследството, докато наследяването по шериата или по-точно *факъх* – личното мюсюлманско право, черпи правната си уредба от Корана⁷⁶⁷, глава 4, чл. чл. 12 – 15, вкл. ЗН предвижда наследяване по закон и по завещание, като наследяване по закон имаме само когато няма направено завещание, т. е. наследяването по закон е по-рядко срещаният вариант за придобиване на право на собственост. При *ахкям* и *фераиз*⁷⁶⁸ (наследственото мюсюлманско право) е точно обратното – наследяването по закон е масовият случай на придобиване на право на собственост, докато наследяването по завещание е по-скоро изключение, защото наследодателят не може да се разпорежда със завещание за повече от 1/3 част от имуществото си.

При наследяването по закон и двете правни системи посочват определени характеристики за лицата, които могат да имат качеството „наследници”. Според ЗН се следва определен ред на наследяване, при който под внимание се взема предвид

⁷⁶³ ТОДОРОВ, Т. цит. съч., с. 34.

⁷⁶⁴ Обн., „Държавен вестник”, бр. 20 от 1890 г.

⁷⁶⁵ ТОДОРОВ, Т. Цит. съч., с. 34.

⁷⁶⁶ Тодор Тодоров поддържа като дата на влизане на Закона за наследството (17.12.1899 г.), която всъщност е датата на указа, с който законът е утвърден, но той влиза в сила от обнародването му в „Държавен вестник” на 25.01.1890 г.

⁷⁶⁷ SCHACHT, J. *An introduction to Islamic law*. Clarendon Press, Oxford, 1964.; КОЛЕВ, Т. *История на правораздавателната дейност от античността до предмодерната епоха*. УИ „Св. Климент Охридски”, София, 2010, с. 56, с. 59, с. 66 и сл.

⁷⁶⁸ POWERS, D. S. *Arab Law Quarterly*. Vol. 8., № 1, BRILL, 1993, pp. 13 – 29.

близостта на роднинските степени, а не преимуществото на едната или другата линия и не произхождението на имуществото, с изключение само на установените в закона случаи (чл. 3 от ЗН), докато по мюсюлманското право при определяне на реда на наследниците под внимание се взема произхождението на лицата по мъжка линия⁷⁶⁹.

За разлика от светското законодателство, което предвижда низходящи, възходящи и сребрени линии за наследяване, според исляма няма такова разграничение. „Вие не знаете кой от роднините ви и кое от децата ви са по-полезни” (Коран, 4:12). Наследствените норми са описани в няколко статии в свещената книга на мюсюлманите:

Ст. 12.: „ Аллах ви заповядва при делбата на имотите ви между децата ви да давате на мъжките двоен дял от този на женските деца. Ако имате само дъщери, и те са повече от две, те ще имат $\frac{2}{3}$ от наследството. Ако е една дъщеря, тя ще получи половината. Ако покойният е оставил само един син, родителите му ще получат $\frac{1}{6}$. Ако покойният не е оставил никакви деца и щом родителите му са наследници, майка му ще получи $\frac{1}{3}$ от наследството и само $\frac{1}{6}$, ако той има братя, след като се изплатят заветите и дълговете на завещателя. Вие не знаете кой от роднините ви и кое от децата ви са по-полезни. Аллах ви е дал тези закони. Той е учен и мъдър”.

Ст. 13. Половината от имота на починалата жена без поколение принадлежи на мъжа $\frac{1}{4}$, ако тя е оставила деца; завещанията и дълговете трябва да са предварително изплатени.

Ст. 14. Жените ще имат $\frac{1}{4}$ от наследството на починалите без деца мъже и само $\frac{1}{8}$, ако са оставили такива. Завещанията и дълговете са предварително извадени.

Ст. 15. Ако наследникът на отдалечения роднина има един брат и една сестра, той ще дължи $\frac{1}{6}$ от наследството. Те ще получат $\frac{1}{3}$, ако са няколко след законно изпълнение на заветите и на дълговете. „От появяването на исляма и до ден най-заплетените наследства са се уреждали само от тези няколко разпоредби в исляма”⁷⁷⁰, затова законоучителите са принудени от тези няколко текста да създадат правила, които да разрешат всеки представил се случай на наследяване по закон. По този начин в системата на мюсюлманското право се създава специална наука за наследството им фераиз⁷⁷¹, която почива на строги математически формули, които са недостъпни за широката маса от населението.

В неравностойно положение е поставена и дъщерята наследница по мюсюлманското право, защото тя наследява само като второстепенен наследник и нейният дял се формира от остатъчния дял на главните наследници, но винаги делът на дъщерята трябва да е два пъти по-малък от този на брата. И изобщо наследниците по женска линия са поставени на второ място, като водещи са наследниците по мъжка линия.

Докато в ЗН, макар и само за няколко години, се формулира и действа принципът за равенство на наследниците независимо от техния пол⁷⁷². Той остава кратко приложим до измененията на ЗН от 1896 г., с което се дава привилегия на наследниците от мъжки пол, които посредством разпоредбата на чл. 240 могат да задържат дяловете на наследниците от женски пол, като обезщетят последните чрез заплащането на дяловете им и изменението на чл. 21 от 1906 г., с което се прави разграничение на категориите наследявани земи и на половата принадлежност на наследниците. Така, когато низходящите са от един и същи пол, те наследяват по равно,

⁷⁶⁹ ГЪЛЪБОВ, Г. *Мюсюлманско право с кратък обзор върху историята и догмите на исляма*. Кооперативна печатница „Франклин”, София, 1924 г., с. 64 – 65.

⁷⁷⁰ ГЪЛЪБОВ, Г. Цит. съч., с. 65.

⁷⁷¹ ГЪЛЪБОВ, Г. Цит. съч., с. 66.

⁷⁷² ТОКУШЕВ, Д. *История на новобългарската държава и право 1878 – 1944*. Сиби, София, 2001, с. 183.

но когато са разнополови, в зависимост от вида на наследственото имущество, те наследяват по равно покритите имоти, но в съотношение 1:2 в полза на мъжкия наследник при непокритите полски имоти и движимите вещи, които са обслужващи съответния имот. Тоест, макар и по-благоприятен вариант на мюсюлманското религиозно законодателство, българското светско нормотворчество прави крачка назад от установения принцип за равенството на гражданите пред закона. Това е породено от силата на обичайното право, което е по-близо до правосъзнанието на хората, отколкото реципираното римско право и за сметка на последното е ощетяващо правото на собственост на лицата от женски пол⁷⁷³.

Още по-голямо неравенство при наследяването се наблюдава при лишаването от наследство на незаконородените деца, които са също деца в пълния обем и смисъл на човешката логика, колкото и законородените. Но поради рестриктивните мерки, предприети от законодателя, целящи опазването на интересите на бащите или предполагаемите бащи, а не въздигането във водещ на интереса на децата, последните са лишени от право на собственост, ако не са припознати по съответния ред. Но дори и припознати, те получават дял на половина равен на дела на законно дете. Тоест може да попаднем в хипотезата на две деца с еднакви родители, само че едното, родено преди, а другото след брака им – т. е. еднокръвни братя или сестри, и по силата на законовите разпоредби едното ще получи дял на половина по-малък от дела на другото дете и независимо от пола му. За разлика от българското законодателство мюсюлманското наследствено право дава възможност и за устно признаване на родство, без оглед на възраст и действително родство, като това автоматично дава пълен обем на наследствени права на припознатото лице.

Всички изложени примери дотук, заедно с договора за замяна⁷⁷⁴, публичната продажба⁷⁷⁵, приращението⁷⁷⁶, регулация⁷⁷⁷ и всички други съществуващи начини за придобиване на право на собственост са начините за доказване на притежаването на това право и се явяват основа както за гражданската, така и за наказателната защита на правото на собственост.

От своя страна законодателят е предвидил и углавната защита на правото на собственост. Това става чрез предвидените в НЗ престъпления против собствеността.

⁷⁷³ „Широко разпространеният наследствен модел в Източна и Югоизточна Европа бил базиран на равното разделяне на мъжкото наследяване и изключвало жената от наследството и зестрата. Западната транслативна зона на останалите доминиращи европейски наследствени системи съвпадала с линията Хаджнал, която разделяла разпростирането на европейския брачен модел в историческите епохи. Нови доказателства се прибавят към историческата дълбочина на културно-историческия преход... От ранните средни векове тази зона била обозначена като граничен регион на две основни европейски аграрни системи: западната Grundherrschafts, която позволявала интервенцията на земевладелците в наследствените модели и семейни структури на крепостниците и неинтервенционистките трибутарни системи, които оставили наследствени практики, базирани на обичайното право, съхранено до втората половина на XIX и началото на XX век. Гореспоменатият наследствен модел, широко разпространен в Азия, разпространил влиянието си върху семейното ядро и бил част от патриархалната система, формирана от патрилинеарността, патрилокалността, ниската брачна възраст, сложните форми на семейството и разделението на земята, когато започнало демографското преселение”. KASER, K. *Power and inheritance. Male domination, property, and family in eastern Europe, 1500–1900*. In: *The history of the family*, Vol. 7. Taylor & Francis, Vienna, 2002, pp. 375 – 395.

⁷⁷⁴ Правната уредба се съдържа в чл. 327 – чл. 333 от ЗЗД.

⁷⁷⁵ Правната уредба е заложена в Закон за гражданското съдопроизводство (чл. 979 – чл. 1044, вкл.). Обн., „Държавен вестник”, бр. 31 от 8.02.1892 г.

⁷⁷⁶ Нормативната уредба е в Закон за имуществата, собствеността и сервитутите (глава VI „За правото на приращение върху това, което се приобщи и присъедини към вещта”). Обн., „Държавен вестник”, бр. 29 от 7.02.1904 г.,.

⁷⁷⁷ Този въпрос е уреден в Закон за благоустройството на населените места в Царство България от 30.11.1897 г.

Тези престъпни състави са: кражба – чл. 313 и сл. от НЗ, обсебване – чл. 319 и сл. от НЗ; грабеж – чл. 324 и сл. от НЗ, противозаконно присвояване – чл. 334 от НЗ и укриване – чл. 338. Общото между тях е, че са относими към движимите вещи и затова няма да ги разглеждам. Но НЗ предвижда състави, чийто обект е защитата на право на собственост върху недвижими имоти. Това е измама – чл. 344 от НЗ.

Основният състав на измамата гласи следното: Който, с цел да набави за себе си или за друго противозаконна облага, възбуди или поддържа по лукав или измамлив начин заблуждение у някого и с това му причини имотна щета (загуба), наказва се за измама със строг тъмничен затвор до пет години. Субект на това престъпление може да бъде всяко лице, което носи наказателна отговорност. Изпълнителното деяние се изразява във възбуждане и поддържане на заблуждение, следователно, за да е съставомерно деянието, то трябва да е извършено посредством действие. От своя страна, поддържането на заблуда по лукав или измамлив начин е създаването на невярна представа в измамваното лице. Поддържането на заблудата е съзнателно потвърждаване на оформена, благодарение на лукавите и измамливи действия на деца, погрешна представа у адресата на измамата. Тази заблуда довежда до извършване от страна на измамени на имуществени разпореждания. А самият измамен е физическо лице. За да се осъществи измамата, е необходимо адресатът ѝ реално да е извършил отчуждителни действия. А деянието е винаги умишлено.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

От изложените дотук примери е видно, че защитата на правото на недвижима собственост е много по-всеобхватно развито в полето на *ius civil*, отколкото на *ius penale*. Също така от демонстрираната държавна политика по отношение на правото на собственост в разглеждания период става ясно, че държавата проявява желание за уреждане на правото на собственост въпреки хаоса на взаимодействие на различните източници, изразители на идеите за обичайна българска, канонична, римска и османска собственост.

Александра Айтова е докторант в Софийски университет „Св. Климент Охридски”, E-mail: al.aytova@gmail.com.