



Платих ли достатъчно, за да стане имотът мой?

9 въпроса, които съдът ще Ви зададе при дело за давностно владение

Адвокат Цветелина Трайкова | Вещно право | Пловдив

Защо създадох този списък

11 години практика. Десетки дела. Едни и същи грешки.

Затова създадох този списък – за да Ви спестя времето и средствата, които виждам как клиенти губят, когато влязат в съда без яснота.

Проблемът

По-голямата част от делата за придобиване на имот по давност не завършват с очаквания изход – не защото клиентите нямат основание, а защото влизат в съда, без да познават критериите, по които съдът преценява владението.

Решението

Този списък съдържа 9-те въпроса, които съдът разглежда при всяко такова дело. Това са същите въпроси, които поставям на първа консултация – преди да поема какъвто и да е случай.

Целта на този документ не е да Ви даде надежда. Целта му е да Ви даде яснота – преди да инвестирате време и средства в дело, чийто изход не е сигурен.

Как да използвате този списък

За всеки от 9-те въпроса следвайте тези четири стъпки. Не пропускайте обясненията – това, което изглежда като „Да“ в ежедневиия смисъл, често не е „Да“ в правния смисъл.

1

Прочетете въпроса

Вникнете в точната му формулировка – правният език е прецизен и всяка дума има значение.

2

Прочетете обяснението

Разберете защо съдът задава именно този въпрос и каква е правната логика зад него.

3

Преценете честно

Отговорете „Да“ или „Не“ въз основа на правния, а не на ежедневиия смисъл.

4

Маркирайте отговора

Запазете резултата – в края на документа ще намерите как да го интерпретирате.

Основни елементи на владението

Първите три въпроса установяват дали Вашето ползване на имота изобщо се квалифицира като юридически валидно владение. Без положителен отговор и на трите, давността не тече.

Въпрос 1 — Явност на владението

Тайното владение не дава право на собственост. Съседите трябва да могат да потвърдят, че ползвате имота. Видими действия — поддръжка, ограждане, обработка — са задължителни. Само нощни или скрити действия не се броят.

Въпрос 2 — Непрекъснатост

Законът изисква 10 пълни години активно владение (или 5 при добросъвестен владелец). Имот, стоял изоставен, или ползван от наемател без Ваше съгласие, не се броят. Периодът по наемен договор е изрично изключен.

Въпрос 3 — Намерение за своене

Най-сложният елемент. Трябва да сте се държали с имота като негов собственик — да сте правили подобрения без да искате разрешение, да сте го защитавали от чужди претенции и да не сте признавали друг собственик. Намерението се доказва с действия, не с думи.

Моите отговори: Въпрос 1: Да / Не Въпрос 2: Да / Не Въпрос 3: Да / Не

Прекъсване и противопоставяне

Тези два въпроса разкриват дали давността е нулирана в някакъв момент. Дори идеалното владение губи правната си стойност, ако е налице прекъсване или противопоставяне от истинския собственик.


Въпрос 4 — Прекъсване над 6 месеца

Прекъсване по-дълго от 6 месеца нулира давността изцяло — тя започва да тече отначало. Прекъсване е налице, когато: друго лице е ползвало имота, имотът е бил изоставен и достъпен за всеки, или Вие сами сте се отказали от ползването му. Дори при продължително отсъствие, имотът трябва да е оставал под Ваш контрол — заключен и поддържан.

Въпрос 5 — Противопоставяне от собственика

Противопоставяне от истинския собственик е една от най-честите причини за загуба на дело. Ако сте получавали искова молба, нотариална покана или писмено предупреждение за освобождаване на имота — владението е прекъснато. Дори незавършено съдебно дело за същия имот се счита за противопоставяне.

Противопоставяне и прекъсване не са само юридически понятия — те са конкретни факти, които трябва да бъдат проверени в документите преди всяка консултация.

 Моите отговори: Въпрос 4: Да / Не Въпрос 5: Да / Не

Доказателствена база

Тези два въпроса са критични за практическия изход на делото. Дори при силно фактическо владение, без достатъчно доказателства съдът не може да уважи иска.

Въпрос 6 — Действия извън данъци

Практиката на ВКС е категорична: само плащането на данъци не доказва владение. Нужен е комплекс от действия.

Положителен отговор изисква поне 3 от следните: партиди на Ваше име, ремонти с фактури, ограждане или обозначаване, обработка на земя, договори за охрана или застраховка.

Действия от последните 1-2 години не се зачитат ретроактивно.

Въпрос 7 — Писмени доказателства

Свидетелите са важни, но писмените доказателства са решаващи. Необходими са: фактури за ремонти и материали, снимки с дати, договори с трети лица, кореспонденция. Само спомени, думи или показания на близки роднини не са достатъчни. Документите трябва да имат дати и ясна връзка с имота.

Моите отговори: Въпрос 6: Да / Не Въпрос 7: Да / Не

Правен статут и знание на собственика

Въпрос 8 — Частна или публична собственост?

Това е абсолютно условие. По публична държавна или общинска собственост давност не тече – без изключения. Имотът трябва да е частна собственост на физическо лице или фирма. Ако е общинска, държавна, реституирана собственост (а Вие не сте реституент) или е свързан с публична инфраструктура – дело за давност е изключено още на старта.

Въпрос 9 — Знае ли собственикът?

Ако истинският собственик е знаел за владението Ви и не е реагирал – това подкрепя позицията Ви. Ако не е знаел (живее в друг град или държава, никога не е посещавал имота) – това дава основание за оспорване дори след дълъг период. Знанието трябва да може да бъде доказано: чрез кореспонденция, свидетели или обективни обстоятелства.

⊗ Въпрос 8 е единственият, при който отрицателен отговор прекратява анализа напълно – дело при публична собственост е правно невъзможно.

📄 Моите отговори: Въпрос 8: Да / Не Въпрос 9: Да / Не

Какво означава Вашият резултат

Преброете отговорите си „Да“ и намерете съответната оценка по-долу. Резултатът е отправна точка, не окончателна присъда — качеството на доказателствата и конкретните обстоятелства имат решаващо значение.

7 или повече „Да“

Силен случай. Вероятно си струва правна консултация и подготовка на дело. На първа консултация ще прегледаме конкретните доказателства и ще определим стратегия за действие.

5–6 „Да“

Среден случай. Изходът зависи от качеството на доказателствата. На консултация ще определим дали дело е оптималният вариант, или има по-добра алтернатива — например преговори с истинския собственик за изкупуване.

Под 5 „Да“

Значими слабости. Преди да заведете дело, е необходима стратегическа консултация. Понякога най-доброто решение е да не се води дело, а да се преговаря или да се търси друга правна форма за защита на интереса.

За автора

Адвокат Цветелина Трайкова

Адвокат с 11 години практика, специализирана в семейно, вещно и наследствено право. Работи в Пловдив с клиенти от цяла България и от чужбина.

В областта на вещното право води дела за придобиване по давност, делби, защита на собствеността и оспорване на сделки.

Член на Адвокатска колегия – Пловдив.

Какво включва консултацията

01

Преглед на отговорите

Анализ на Вашите отговори по списъка в контекста на конкретния имот и ситуация.

02

Анализ на документите

Преглед на всички налични документи – нотариални актове, фактури, кореспонденция, снимков материал.

03

Писмена оценка

Писмена оценка на шансовете за успех и конкретно предложение за следващи стъпки.

04

Ясен отговор

Ясен отговор дали си струва дело – включително ако преценката е, че не си струва.

Запазете консултация

Цена 75 евро за 60 минути	Формат В кантората в Пловдив или онлайн	Принцип на работа Ако при анализа преценя, че делото няма реални шансове, ще Ви го кажа. Поемам случаи, в които виждам реален правен път напред.
-------------------------------------	---	--

Запазете консултация

Имейл

info@traikova.bg

Телефон

+359 88 492 80 08

Сайт

traikova.bg

Този документ има информационен характер и не замества правна консултация по конкретен случай. Всяко дело за давностно владение има индивидуални обстоятелства, изискващи професионален правен анализ.

© Адвокат Цветелина Трайкова. Не се разрешава препубликуване без писмено съгласие.