

До Членовете на научното жури

РЕЦЕНЗИЯ

от проф.д-р Венцислав Петров Стоянов за дисертационния труд на редовен докторант при ПУ „П.Хилендарски“ Ивайло Стоилов Василев на тема „Действие на вписването по българското вещно право“ за получаване на научна и образователна степен“ доктор“, област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.6. Право

Уважаеми членове на Научното жури,

Докторантът Ивайло Стоилов Василев е роден на 09.08.1988г. в гр. Трявна. Средно образование завършва в родния си град, а висше в Юридическия факултет на ПУ „П.Хилендарски“ през 2014г. От 01.03.2015г. до 01.03.2018г. е редовен докторант в Юридическия факултет на Пловдивския университет, след което е отчислен с право на защита. Автор е на 19 публикации в областта на гражданското право, от които 5 по темата на дисертацията.

Дисертационният труд е в размер на 285 страници, в които са поместени увод, четири глави и заключение. Към труда е добавена и библиографична справка. Използваната структура за изложение е

характерна за дисертация по класическа за гражданското право тема , при която една от главите е посветена на основно на понятието и историческия и сравнителноправен анализ. Вписването може да се определи като една класическа тема, доколкото присъства в българското вещно право повече от век.

Глава първа разглежда сравнителноправния и исторически анализ на вписването, понятието за вписване, както и до производството по вписване. В нея се анализира вписването в римското право,феодалното право, вписването във Франция,Германия, Австрия и Англия /системата на Торънс/. След това в исторически план е разгледано вписването по българското право. Отделено е място и на въпроса за хармонизация на законовата уредба в рамките на ЕС.

Отделен параграф в тази глава е предвиден на понятието за вписване. Това е логично, тъй като обектът на научния труд предполага подобно изясняване. Авторът разглежда няколко определения за вписването, известни в правната литература и намирайки недостатъци във всяко едно от тях, изгражда свое, посочено на стр.35. Според него вписването е съвкупност от процесуални действия на участниците в охранителното производство – молителят и съдията по вписванията. Процесуалните действия се свеждат до два ЮФ – факта на подаването на молбата за вписване , заедно с акта и всички необходими приложения и факта на постановяване на определението за вписване, с което се уважава молбата. След направени разсъждения по повод на двата посочени ЮФ авторът, на стр.37 приема, че вписването е сложен ЮФ, който се свързва с процесуалните действия на молителя и съдията по вписванията в охранителното производство и от реализацията на който възникват определени в закона правни последици.

Даденото определение правилно разглежда вписването като вид охранително производство, но посочените признаци са общи за всички охранителни производства – те започват с молба, чл.531 ал.1 ГПК. На подадената молба кореспондира решение, с което молбата се уважава, чл.537 ал.1 ГПК. За вписването обаче са характерни особености, който трябва да се отразят, за да се опише неговата специфика. ГПК не съдържа конкретни правила, те са регламентирани в Правилника за вписванията,

ЗКИР и Наредба № 2/2005г. Оттук могат да се направят изводи за актовете подлежащи на вписване, за обекта на тези актове – недвижимите имоти и за спецификата на молбата за вписване, молба, за която не се прилагат правилата на чл.129 ал.2 ГПК ,(в т.см. ТР № 7/2012г. ОСГТК). Така направеното определение не е погрешно, но съдържа само един разграничителен момент от общото охранително производство – това е ,че се развива пред съдия по вписванията.

В първа глава са разгледани още действие на вписването, производството по вписване и отказ на съдията по вписванията. В тази част от труда авторът само е посочил различните действия на вписването, като подробният анализ е предмет на разглеждане в останалите глави. При разглеждане на основанията за отказ са посочени и такива, които не могат да се приемат като константни, т.е. се прилагат винаги ,а и тези, които могат да бъдат основания за отказ само в определени случаи. Това изброяване допуска при определени хипотези да се въведат допълнителни изисквания било от подзаконови актове, било от съдебната практика, което го прави неизчерпателно и оттам – неточно.

В глава втора на дисертацията са разгледани актовете с чисто оповестително действие. Това е продължение на зададената по-горе тема и може да се каже една добра идея за структуриране на дисертационен труд. В началото на главата авторът отделя внимание на значението на оповестяването, като тук се подчертава ,че основното значение на оповестяването е да се даде гласност на вписаните актове. Заедно с това от значение за някои вписвания е редът на вписването, напр. при ипотеките. В този дух е разгледана доказателствената сила на справките и удостоверенията, които се издават от службите по вписване. След тези общи бележки авторът е разгледал различните хипотези на вписване с оповестителен характер. Трябва де се отбележи, че тук са разгледани и актове, които не фигурират в Пвп., но са регламентирани в Наредба №2/2005г. и това разширено изследване е приносна черта в дисертационния труд. Като цяло дисертацията е съобразена не само с действащите в момента ЗС и Пвп., но и с влезлите в сила, но не прилагани ЗКИР и Наредба № 2. Особено внимание е отделено на актовете с които се признава правото на собственост. Това е един сравнително нов правопорядък у нас,

влязъл в сила с приемането на ЗКИР през 2000г. и съответните изменения в ЗС. Разглеждат се както констативните нотариални актове, така и актовете за държавна и общинска собственост, които нямат правопораждащ ефект. Особено важен е параграфът посветен на публичността на вписването и следващите от тази публичност последици. Разглеждат се две становища относно последиците от публичния характер на вписването: според едното неупражняването на правото на третите лица да искат информация за вписаните актове не води до неблагоприятни последици за тях. Според второто след вписването на акта в книгите за вписване всяко трето лице трябва да се счита за недобросъвестно, тъй като е узнало или е могло да узнае за вписания акт и правата върху имота. Авторът не взема категорично становище по двете мнения, а в следващия абзац разглежда въпроса за добросъвестността на владелеца, на основание възможността да узнае за прехвърлените вече права. Според неговото окончателно мнение, отразено на стр. 98-99 чл.1 Пвп. и чл.8 ал.1 ЗКИР не въвеждат в правния мир презумпция за знание, която да оборва презумпция за добросъвестност на владелеца. Следователно, дори вещта да е била вече прехвърлена и това да е отразено в книгите за вписване, лицето придобило вещта след вписването ще се счита за добросъвестен владелец. По този начин авторът отговаря и на въпроса за неупражняването на правото за информация от книгите за вписване, което не е основание за възникване на неблагоприятни последици за третото лице. На практика се оказва, че едно лице може да черпи права от собственото си бездействие, като самото бездействие е санкционирано в чл.74 ал.2 ЗС. Това авторово становище противоречи и на чл.169 във вр. чл.173 ал.1 ЗЗД. Разбира се най-тежката санкция е поместена в чл.113 ЗС, като текстът въобще не държи сметка дали е извършвана проверка в книгите за вписване или не. Право на автора е да приеме едно или друго становище, включително споделяно от съдебната практика, но текстовете в закона трябва да се имат предвид и най-малкото да бъдат обсъдени, преди да се произнесе едно крайно мнение за характера и значението на оповестителното действие. А санкциите срещу това „незнание“ очевидно съществуват.

В тази част от дисертацията са разгледани въпросите и за намерението на сънаследника да владее вещта като своя, когато се касае

за сънаследствен имот и за началният момент, в който почва да тече срокът за упражняване правото на изкупуване. При анализа на правото на изкупуване по чл.33 ал.2 ЗС и началният момент, в който почва да тече двумесечният срок авторът прави предложение при вписването на акта за продажбата на дела от недвижимия имот да бъдат уведомени и останалите съсобственици за извършената продажба. Излага се като довод разпоредбата на чл.400 ал.2 ГПК. Струва ми , че подобно разрешение ще натовари службите по вписванията допълнително. При налагането на възбрана ответникът е идентифициран и съобщаването се извършва лесно. При условията на чл.33 ЗС съсобствениците могат да бъдат повече от един ,а и службата не разполага с адресите им. Може би е по-удачно да се възприеме разрешението на чл.815-14 от Френския ГК, който задължава съсобственикът –продавач да уведоми всички останали съсобственици за цената на продаваемия дял,условията на продажбата, името на купувача,неговия адрес и професия. Предоставянето на тази информация е в тежест на съсобственика , който продава своя дял от съсобствения имот, а не на други органи.

Глава трета от дисертацията разглежда оповестително-защитното действие на вписването. Според автора предпоставките за възникване на противопоставимостта са : наличие на валидни актове с вещен ефект на две или повече лица от които черпят конкуриращи права от един и същи праводател; вещният ефект от актовете да е настъпил; поне един от актовете трябва да е вписан. Тези три предпоставки, ако са налице кумулативно , възниква противопоставимост по чл.113 ЗС. Без да навлизаме в подробен анализ трябва да се посочи, че валидният акт предполага настъпване на вещноправен ефект,т.е. ако е налице нищожен акт ще липсва както първата, така и втората предпоставка. В този смисъл би следвало да се коригира израза „валиден акт“, ако това означава акт, който не е нищожен и е в състояние да предизвика вещноправен ефект. В същата част се разглеждат и различни теории, обясняващи действието на чл.113 ЗС като текст, който урежда непротивопоставимостта на по-късно вписаните актове спрямо по-рано вписаните. След тази теоретична част следва конкретно изброяване на подлежащите на вписване актове, по отношение на които действа правилото на чл.113 ЗС. Интерес представлява анализа относно приложимостта на чл.113 ЗС по отношение

на ипотеката. Авторът с основание приема, че ипотеката *de lege lata* е вещно обезпечение, а не вещно право, както е третирано от миналото законодателство. Изводът, че спрямо ипотеката чл.113 ЗС не намира приложение е правилен и съответства на практиката, която познава няколко ипотечи върху един недвижим имот. След като стойността на имота позволява да се удовлетворят няколко поредни парични вземания, няма пречка върху този имот да бъдат вписани няколко ипотека по съответния ред.

В глава трета авторът се е постарал да посочи всички предвидени в закона актове, чието вписване има оповестително-защитно действие. Тук се разглеждат актовете за прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти, актовете за учредяване на вещни права, брачните договори, договорите за доброволна делба на недвижим имот, апорта на вещно право върху недвижим имот в търговско дружество (погрешно в ръкописа е посочено „търговско предприятие“), актове за учредяване на фондация, както и приложимостта на чл.113 към ипотеката. В тази част са разгледани още вписването на договори за наем със срок по-дълъг от една година, договори за аренда в земеделието, договори за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип, договорите за особен залог върху търговско предприятие, исковите молби и постановените по тях съдебни решения. Безспорно представителният списък е внушителен, но той все пак не изчерпва всички възможни хипотези, които животът може да предложи. Известно е, че съществуват много от т.нар. „ненаименувани договори“, при които може да се стигне до прехвърляне на вещно право върху недвижим имот и на това основание актът да подлежи на вписване. По тази причина като се отчита като положителен факт изброяването на актовете подлежащи на вписване, защото и за тях важи правилото „*numerus clausus*“, трябва да се отбележи, че е от значение да се приеме разпоредбата на чл.30 от Наредба №2, съгласно който на вписване подлежат всички актове, за които това е предвидено със закон. С оглед на казаното по-добре би било да се отчетат само отделните специфики на подлежащите на вписване актове, след тяхното изброяване, а не да се анализират поотделно. Повече внимание трябваше да се отдели на вписването на брачните договори, на договорите за доброволна делба и други договори с предмет недвижими

имоти в различни съдебни райони , за които вписването е уредено в чл.10 Пвп.Тук е налице особено правило за вписването на актовете, което изисква повече внимание. Такъв подход е възприет при разглеждането на договора за аренда в земеделието, защото там са предвидени особености, нехарактерни за договора за наем. Това е приносен момент в труда , но би следвало авторът да акцентира върху различните становища на съдебната практика , относно разбирането за относителна недействителност на вписания договор за аренда спрямо прехвърлителните сделки с недвижимия имот. По този въпрос от съществено значение е вписването на прекратяването на арендното отношение по чл.27 ал.2 ЗАЗ. Вписването на прекратяването наистина има само оповестително действие като това действие се състои в даване на гласност, че договорът е прекратен. Не може обаче безрезервно да се приеме, че вписването няма доказателствено действие. Становището на автора влиза в противоречие със собственото му виждане, отразено на стр.153, че вписването на договора за наем винаги осигурява достоверна дата по смисъла на чл.237 ал.2 ЗЗД. Следователно вписването доказва наличието на определен юридически факт.

Глава четвърта от дисертацията е посветена на актове със смесено оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването. Тук изричното посочване на всеки акт е задължително, доколкото нашето вещно право не съдържа разпоредба, подобна на § 873 ал.1 ГГЗ, която прави вписването част от фактическия състав. Според нашето право само в отделни случаи вписването е част от фактическия състав и така освен оповестително-защитно проявява и конститутивно действие. Авторът правилно е схванал същината на въпроса и казуистично е разгледал хипотезите на това действие. Първият случай на подобно действие, разгледан в труда е ипотеката. Авторът прави обоснован извод на стр.213, че вписването е част от фактическия състав при учредяване на договорната ипотека и ипотеката, дадена като обезпечение пред съд. Разгледана е и противопоставимостта на вписаната ипотека спрямо различни категории лица –приобретатели на недвижимия имот, ищци упражняващи своето право спрямо ипотекарния длъжник и кредитори на ипотекарния длъжник с привилегировани вземания. Предвид ограниченото действие

на ипотека – 10 години, авторът е разгледал и възможността да се извърши ново вписване на ипотека.

В тази част от дисертацията са разгледани вписванията по чл.171 ЗЗД, наричани от автора „вторични“ и които се отнасят до вписване на прехвърляне и залагане на вземане обезпечено с ипотека, встъпване в такова вземане, налагане на заповед върху него, и подновяването и заместването в задължение, обезпечено с ипотека. Всички те, за да имат действие трябва да бъдат извършени в писмена форма с нотариална заверка на подписите и вписани в имотния регистър. Според автора, стр.223 в този случай вписването няма конститутивно действие, а оповестително – защитно, тъй като има значение за противопоставимостта на промените в ипотека спрямо актове на трети лица. Това становище предизвиква определени възражения. Самият материален закон, чл.171 ЗЗД говори, че за да имат действие извършените промени те трябва да бъдат вписани. Ако говорим за оповестително-защитно действие законът не поставя подобно условие. Изискването за писмена форма, с нотариална заверка на подписа се подразбира от разпоредбата на чл.3 ал.1 Пвп. Без вписване прехвърлянето на вземането няма действие. До изменението на ЗЗД, ДВ бр.34 /2000г. това действие се е свързвало с ипотека, а след изменението на закона се приема, че без вписване промените нямат действие въобще. И още нещо. Правилникът за вписванията в чл.17 урежда самото извършване на вписването. То става чрез отбелязване от страни на ипотечния акт, като се посочва вида на акта (прехвърляне, залагане, заместване и т.н.) и времето, когато то е извършено и се подписва от съдията по вписванията. С други думи вписване по чл.171 ЗЗД става част от самия ипотечен акт. Действието на този ипотечен акт правилно е определено от дисертантът като оповестително-защитно и конститутивно и това ще се отнася до всички негови части. По изложените съображения вписването на актовете по чл.171 ЗЗД ще има същото действие каквото има ипотека.

След ипотеки авторът е разгледал вписването на възбраните , което също има оповестително-защитно и конститутивно действие. Освен тях със същото действие е вписването на молбите на кредитора за отделяне недвижимите имоти на наследодателя от тези на наследника – чл.67 ал.1

Знасл. Без вписването на тази молба няма да настъпи действието по отделяне на едните недвижности от другите.

В тази глава е разгледано вписването на актове за отказ от право на собственост или друго вещно право върху недвижим имот. Дисертантът, на основание чл.100 ал.2 ЗС прави обоснован извод, че този отказ няма правна сила докато не бъде вписан.

Сред актовете, чието вписване има оповестително-защитно и конститутивно действие не са разгледани исковите молби по чл.114 б. "в" ЗС. В законът изрично се посочва, че съдът не дава ход на искиви молби, които подлежат на вписване, докато не са вписани. Независимо от противоречивата съдебна практика законовата разпоредба заслужава един внимателен анализ.

Съчинението завършва със заключение, в което е разгледано понятието за противопоставимост спрямо трети лица и са направени предложения *de lege ferenda*.

Общата оценка на представения дисертационен труд е положителна. Авторът е разгледал в детайли един основен въпрос на вещното право, по който липсва цялостно изследване. В езиково и стилово отношение работата е издържана и това я прави лесна за четене. Използван е значителен научен апарат, който включва 187 заглавия както на кирилица, така и на латиница. На практика в дисертацията са представени почти всички значими съчинения в нашата правна литература по въпроса на вписването. Съдебната практика по темата е много добре засегната, като авторът не се бои да полемизира с решенията на ВКС.

Съчинението съдържа и определени приносни моменти за нашата правна книжнина. Някои бяха посочени в хода на изложението, за други ще стане дума тука. Преди всичко ще отбележа анализа на сега действащата персонална система на вписване и предвидената във влезлите в сила нормативни актове реална система на вписване, която се въвежда в страната. Същите думи могат да се кажат и за анализа на ипотеката и разпоредбата на чл.113 ЗС спрямо вписаните ипотечи върху недвижимия имот. Принос представлява и характеристиката на действието на вписването при хипотезата на чл.67 ал.1 Знасл. – молбата на

кредиторите на наследството и на заветниците за отделяне на имуществото на наследодателя от това на наследника. Към приносите могат да се причислят и някои от направените предложения de lege ferenda.

Към дисертационния труд могат да се отправят и бележки. Някои бележки вече бяха направени затова сега ще спомена само липсата на дълбочина и систематика при разглеждането на самия процес на вписването. Правилникът за вписване съдържа основно процесуални норми, които имат свое самостоятелно значение за вписването още повече, че ГПК макар да определя вписването като охранително производство съдържа много малко правила за него.

Като цяло дисертацията може да се определи като научен труд, който отговаря на изискванията на ЗРАСРБ, Правилникът за неговото прилагане за да получи неговият автор научната и образователна степен „доктор“.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Считам, че дисертационният труд „Действие на вписването по българското вещно право“ отговаря на изискванията на чл.6 ЗРАСРБ и чл.27 ал.1 от Правилника за неговото прилагане, за получаване на научна и образователна степен „доктор“, поради което убедено предлагам на Научното жури да присъди научната и образователна степен „доктор“ на неговия автор Ивайло Стоилов Василев, научна област 3. Социални стопански и правни науки, професионално направление 3.6 право.

С уважение:

В.Стоянов

