



ПЛОВДИВСКИ УНИВЕРСИТЕТ „ПАИСИЙ ХИЛЕНДАРСКИ”

ЮРИДИЧЕСКИ ФАКУЛТЕТ

КАТЕДРА „ГРАЖДАНСКОПРАВНИ НАУКИ”

г р . Пловдив, ул. „Цар Асен” № 24 , <https://uni-plovdiv.bg/>

Ивайло Стоилов Василев

ДЕЙСТВИЕ НА ВПИСВАНЕТО ПО БЪЛГАРСКОТО ВЕЩНО ПРАВО

АВТОРЕФЕРАТ

н а

дисертационен труд

за придобиване на образователната и научна степен „доктор”

научна област: *3. Социални, стопански и правни науки*

професионално направление: *3.6. Право*

докторска програма:

Гражданско и семейно право

Научен ръководител: проф. д-р Венцислав Стоянов

Пловдив

2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща характеристика на дисертационния труд.....	3
1. Актуалност на изследването.....	3
2. Предмет, цел, задачи и методи на изследването.....	3
3. Структура на дисертационния труд.....	5
4. Приноси на дисертационния труд.....	6
5. Предложения <i>de lege ferenda</i>	7
6. Аprobация на дисертационния труд.....	8
II. Кратко изложение на дисертационния труд.....	9
1. Увод.....	9
2. Глава първа „Общи положения на вписването“.....	9
3. Глава втора „Актове с чисто оповестително действие на вписването“.....	16
4. Глава трета „Актове с оповестително-защитно действие на вписването“.....	22
5. Глава четвърта „Смесено оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването“.....	33
5. Заключение.....	40
III. Публикации на автора по темата на дисертацията.....	40

I. Обща характеристика на дисертационния труд

1. Актуалност на изследването

Дисертационният труд анализира видовете действие на вписването на актове относно права върху недвижими имоти, който е част от класическата материя на българското вещно право. Институтът на вписването е включен във всички учебни курсове по вещно право и е предмет на анализ в множество научни изследвания. В тях могат да бъдат открити анализи както на процесуалния аспект на института – вписването като охранително производство, така и на материалния аспект – вписването като юридически факт и действието от вписването. Тези два аспекта се допълват и отразяват „двете страни на една монета“. Поради това при търсене на отговори на въпроси относно материалноправния аспект на вписването в дисертационния труд са съобразени и принципните положения на процесуалноправния аспект на вписването.

През последните години обликът на института се променя. Тази промяна е свързана с прехода от сега действащата персонална система на вписване по ПВ към реална система на вписване по ЗКИР и динамичният процес по създаване и въвеждане в даден съдебен район на имотния регистър – чл. 70-75 ЗКИР. Този преход от персонална към реална система на вписване ще се извърши поетапно през следващите години. Поради това в дисертационния труд различията между двете системи са отчетени и е изяснено значението на съществуващите различия с оглед на въпросите на действието на вписването.

По решаване на въпроси в тази материя е натрупана и богата съдебна практика, която е обобщена в разумни граници. На места в изследването е извършен и критичен анализ. Той има за цел да предостави алтернативни отговори, които за бъдеще могат да дадат основание за изоставяне на определени съдебни практики на съдилищата. В дисертационния труд може да бъде открит анализ и на въпроси по две висящи към настоящия момент тълкувателни дела по описа на ОСГТК на ВКС. Те се отнасят до въпроси относно вписването при заличаване на възбраните и вписването на договори за аренда в земеделието – вж. тълк. дело № 1/2015 г. и тълк. д. № 1/2018 г.

Не без значение за актуалността на изследването е и фактът, че вписването е институт на вещното право, но на вписване подлежат множество актове относно недвижими имоти, които се изучават детайлно в облигационното право, търговското право, семейното и наследственото право, гражданския процес и др. Това обяснява и фрагментираността на законовата уредба, регулираща материята на действието на вписването. Поради това избраната тема дава възможност за извършване на анализ на множество въпроси от материалноправно и процесуалноправно естество, които намират своята пресечна точка във въпросите на действието на вписването.

2. Предмет, цел, задачи и методи на изследването

Предмет на изследването са въпросите относно съдържанието и прилагането на нормите, отнасящи се до трите вида действие на вписване:

- чисто оповестително действие на вписването;
- оповестително-защитно действие на вписването;
- смесено оповестително-защитно действие на вписването.

Това са: чл. 1 ПВ; чл. 8, ал. 1 ЗКИР; чл. 100 ЗС; чл. 113-115 ЗС; чл. 17, ал. 2 и 3 ЗЗД; чл. 33, ал. 3 ЗЗД; чл. 88, ал. 2 ЗЗД; чл. 135, ал. 1 ЗЗД; чл. 166, ал. 1 ЗЗД; чл. 169 ЗЗД; чл. 171 ЗЗД; чл. 172 ЗЗД; чл. 175 ЗЗД; чл. 179 ЗЗД; чл. 211, ал. 2 ЗЗД; чл. 227, ал. 4 ЗЗД; чл. 237, ал. 1 ЗЗД; чл. 16, ал. 4 ТЗ; чл. 73, ал. 5 ТЗ; чл. 715 ТЗ; чл. 646, ал. 7 ТЗ; чл. 647, ал. 3 ТЗ; чл. 205 и 206 ДОПК; чл. 21, ал. 3 ЗОЗ; чл. 37, ал. 1 ЗН; чл. 67, ал. 1 и 3 ЗН, чл. 17, ал. 2, 4 и 5 ЗАЗ; чл. 27, ал. 2 ЗАЗ; чл. 2, ал. 2 ЗУЕС; чл. 451-453 ГПК, чл. 496, ал. 2 ГПК и др.

Основната цел на изследването е да се направи опит за съставяне на първото монографично изследване в българската доктрина, посветено единствено на действието на вписването по българското вещно право. За да се реализира тази цел, поставени са три **основни задачи**:

- да бъдат анализирани материалноправните и процесуалноправните норми на института, които имат значение за възникването, изменението или прекратяването на действието на вписването;
- да бъдат обобщени и анализирани аргументите и изводите на авторите в българската правната доктрина по въпросите на действието на вписването;
- да бъде направен опит да се обобщят и анализират в разумни граници изводите от съдебната практика по въпросите на действието на вписването.

Поставени са и **допълнителни задачи**, които са свързани с търсенето на отговори на въпроси във всяка отделна глава от изложението в дисертационния труд.

В Глава първа се търсят отговори на четири основни въпроса. Кой е принципният проблем в обществените отношения, който институтът на вписването има за цел да реши? Как трябва да се обясни двояката правна същност на вписването като охранително производство и юридически факт, от който възникват определени в закона самостоятелни правни последици? Каква е правната логика при систематизацията на видовете действие на вписване? От кой момент възниква действието на вписването и ограничено ли е то във времето?

В Глава втора се търсят отговори на три въпроса. От вписването на кои актове възниква чисто оповестително действие на вписването? Каква е правната същност на този вид действие на вписването в светлината на принципа за публичност на вписването и интересите на правоимащото лице по вписания акт и на третите лица? Какво е значението на вписването за добросъвестността на третите лица?

В Глава трета се търсят отговори на следните въпроси. Какво е съдържанието на противопоставимостта спрямо трети лица, уредена в полза на правоимащото лице по

вписания акт? Какви са специфичните правни последици за третите лица с конкуриращи права в конкретна хипотеза на противопоставимост?

В Глава четвърта се търсят отговори на два въпроса. Кои са елементите от фактическия състав, от който вписването е част? Какво е съдържанието на специфичния ефект на противопоставимост спрямо трети лица, възникващ след вписване на акта?

Използваните **научни методи** в изследването са: нормативният; историческият; сравнителният; диалектическият; критико-аналитичният.

Нормативният метод е използван, за да бъдат анализирани нормите, които попадат в обхвата на предмета на дисертационния труд.

Историческият и сравнителният метод са използвани основно в Глава първа на изследването. Той е използван при анализа на възникването и развитието на института на вписването от Древен Рим до днешни дни, а сравнителният – при представяне на принципните положения на системите на вписване – персонална, реална и Системата на Торенс.

Диалектическият метод е приложен при анализ на противоречиви становища на автори в правната доктрина или противоречива съдебна практика.

Критико-аналитичният метод е намира място при анализ на норми, попадащи в предмета на изследването, които може би за бъдеще е разумно да бъдат коригирани от законодателя. Този метод се използва и при анализ на противоречиви становища в доктрината и съдебната практика.

3. Структура на дисертационния труд

Дисертационният труд отговаря на изискванията на 27 от Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав на Република България. Той съдържа: заглавна страница; увод; изложение; заключение; библиография; декларация за оригиналност.

Общият обем на дисертационния труд е 291 страници. Направени са 466 бележки под линия. Използвани са общо 187 съчинения, от които 159 на български език и 28 на английски, френски и немски език.

В **увода** на дисертационния труд накратко са представени предмета, целта, основните и допълнителни задачите и използваните методи на изследването.

В **Глава първа „Общи положения на вписването“** са изложени общите положения на института на вписването. В центъра на анализа са поставени: историческите корени на института; някои сравнителни аспекти; видовете системи на вписване; понятието за вписване; принципните положения на видовете действие на вписването; принципната концепция на вписването по българското право като вид охранително производство; отказът на съдията по вписванията.

В Глава втора „Актове с чисто оповестително действие на вписването“ е направен анализ на първия вид действие на вписването. Това е чистото оповестително действие на вписването. При него е поставен във фокус принципът за публичност на вписването и въпросът за правното му значение относно знанието на третите лица. Извършен е и преглед на множество актове, чието вписване има чисто оповестително действие: актове, с които се отчуждава недвижим имот за държавна или общинска нужда; установителни искове за прогласяване на нищожността на актове с вещно действие и съдебните решения по тях; молби за отмяна по чл. 303 ГПК и съдебните решения по тях; актове за признаване на правото на собственост и т.н.

В Глава трета „Актове с оповестително-защитно действие на вписването“ е представен анализ на нормите относно оповестително-защитното действие на вписването. Той е пречупен през специфичните аспекти на подлежащите на вписване актове: актове с вещен ефект; договори за наем, сключени за срок по-дълъг от една година; договори за аренда в земеделието; искови молби и постановените по тях съдебни решения и т.н. При всички тях са налице хипотези на противопоставимост на акта спрямо трети лица. Те уреждат възможности за решаване на проблеми на конкуренция между права на две или повече лица относно един и същи недвижим имот.

В Глава четвърта „Актове със смесено оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването“ е извършен анализ относно нормите, отнасящи се до смесеното оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването. При него са представени хипотезите на вписване на: ипотеките; възбраните; молбата на кредитор за отделяне на недвижимите имоти на наследодателя по чл. 67, ал. 1 ЗН; отказите от право на собственост или ограничени вещни права по чл. 100 ЗС.

В **заключението** са представени в синтезиран вид приносите на дисертационния труд – основните изводи на автора от извършения анализ в четирите глави от изложението на изследването, както и предложенията *de lege ferenda*.

4. Приноси на дисертационния труд

Приносен характер има:

- фактът, че дисертационният труд е първото монографично изследване в България, което е посветено изцяло и единствено на въпросите на действието на вписването;
- извършеният исторически и сравнителен анализ относно развитието на института на вписването и отграничаването на трите вида системи на вписване;
- разграничението, което е направено в целия дисертационен труд, между правилата за вписване на актове по сега действащата персонална система на вписване и

реалната система на вписване, които имат значение за възникването, изменението и прекратяването на действието на вписването;

- новост в българската правна доктрина е опитът на автора да формулира нова теория за противопоставимостта спрямо трети лица в хипотезата на чл. 113 ЗС – „Вписването като *condicio iuris*”;

- аргументацията и изводът на автора, че ипотеката не е вещно право. Поради това нормата на чл. 113 ЗС не е приложима при ипотеките;

- аргументацията и изводът на автора, че вписването е елемент от фактическия състав при молбата на кредитор за отделяне на недвижимите имоти на наследодателя по чл. 67, ал. 1 ЗН. Поради това е прието, че от това вписване възниква смесено оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването.

5. Предложения *de lege ferenda*

В дисертационния труд са направени някои предложения *de lege ferenda*, които могат да бъдат обсъдени при бъдещи промени в законовата уредба на вписванията. Те са следните:

- допълване на чл. 10 ПВ с нова ал. 4 и чл. 32, ал. 3 Наредба № 2/2005 г. с ново изр. четвърто, уреждащо правило, че въпреки препращането на молбата и подлежащия на вписване акт в хипотезата на акт с предмет имоти в различни съдебни райони, действието на вписването възниква от момента на първото записване на акта във входящия регистър, който се води от съответната служба по вписванията към Агенция по вписванията;

- допълване на чл. 83 ГПК с нова ал. 4, в която да се предвиди, че при освобождаване от държавна такса по чл. 83, ал. 2 ГПК, съдът може да освободи ищеца, ако той е поискал това, и от заплащане на такса за вписване на исковата молба, ако тя подлежи на вписване;

- допълване на чл. 32а ПВ и чл. 43 Наредба № 2/2005 г., чрез което да се вмени задължение на съдията по вписванията да изготви мотиви относно постановения отказ от вписване, които да се предоставят на съда при обжалване;

- изменение на чл. 33, ал. 2, изр. второ ЗС, което да е в смисъл, че срокът за упражняване на правото на изкупуване започва да тече от датата на извършеното съобщаване за вписване на придобивния акт от съответната служба по вписванията и то може да бъде упражнено в 2-месечен срок;

- допълване на ПВ и Наредба № 2/2005 г. с изключение относно задължението на посочване на идентификационните белези на страните по подлежащия на вписване акт, респ. молбата при вписване в имотния регистър, в хипотезата на вписване на учредителен акт на фондация, която все още не е възникнала като субект на правото;

- допълване на чл. 33, ал. 3 ЗЮЛНЦ със задължение за вписване на акта, с който се уважава искането за регистрация на фондация, в чието имущество е налице вещно право върху недвижим имот;

- допълване на чл. 17, ал. 4 ЗАЗ с ново изр. трето, уреждащо задължение за приобретателя на земеделската земя за вписване на придобивния акт и уведомлението за настъпилото заместване, получено от арендатора, в съответния регистър, в който е вписано обезпечението;

- допълване на чл. 17 ПВ и чл. 27 Наредба № 2/2005 г., уреждащо основание за вписване на съобщението на цедента по чл. 99, ал. 3 ЗЗД, съгласието на третото лице по чл. 102, ал. 2 ЗЗД и съгласието на ипотекарния длъжник по чл. 107, изр. второ ЗЗД, когато се извършва вторично вписване на акт по чл. 171 ЗЗД;

- допълване на чл. 496, ал. 2 ГПК и чл. 717з, ал. 2 ТЗ с възможност за отбелязване на вписаното постановление за възлагане към най-рано вписаната възбрана върху продадения имот;

- изменение на чл. 67, ал. 1 ЗН, по силата на което посочването на заветниците да отпадне от законовия текст;

- изменение на чл. 67, ал. 1 ЗН, по силата на което упражняването на правото да се иска отделяне на недвижимия имот се обвързва с момента на узнаване от кредитора на наследодателя за приемането на наследството (субективен критерий) или с момента на откриване на наследството (обективен критерий).

6. Аprobация на дисертационния труд

Дисертационният труд е докладван и обсъден от Катедра „Гражданскоправни науки“ към ЮФ на ПУ „Паисий Хилендарски“. Отделни негови части са представени пред научната общност на следните конференции:

- V-та национална конференция на докторантите в областта на правните науки, проведена от 11 до 14 юни 2015 г. и организирана от ИДБ при БАН. Представен е доклад на тема „Вписване на молбата на кредитор за отделяне недвижимите имоти на наследодателя“;

- Международна юбилейна конференция “Приложение на конституционните принципи в публичното и частното право“, организирана от ЮФ на ВТУ “Св. Св. Кирил и Методий” на 06-07 октомври 2016 г. Представен е доклад на тема „Действие на вписването на особения залог на търговско предприятие” (в съавторство с д-р Димитър Иванов, ЮФ на СУ „Св. Климент Охридски“);

- Международна юбилейна конференция „Правото – традиции и перспективи“ на 19-20 септември 2017 г. в гр. Пловдив, посветена на 25 г. от създаването на ЮФ на ПУ „Паисий Хилендарски“. Представен е доклад на тема „Публичност на вписването по българското вещно право“.

II. Кратко изложение на дисертационния труд

1. Увод

Уводът представя в синтезиран вид предмета, целта и задачите на изследването. Посочени са специфичните въпроси, на които ще се търсят отговори в изложението на изследването.

2. Глава първа „Общи положения на вписването“

В т. 1 на Глава първа е посочено, че институтът на вписването няма законова регламентация в римското право. В него за обезпечаване на правната сигурност в процеса на проверка и доказване на правото на собственост върху недвижим имот се разчита на правните последици на придобивната давност. Това обаче поражда проблем в гражданския и търговския оборот. Той се свързва с процеса на установяване на правото на собственост върху недвижимите имоти. Създава се опасност от сключване на сделки относно недвижимими имоти с несобственици.

Този проблем остава актуален до момента на възникване на феодалното право в Европа. По това време всички имоти са собственост на сеньора, който притежава възможност да ги отстъпи на своите васали. Прехвърлянето на правото се осъществява с два акта. Първият се нарича *divestiture* (дивеститура), по силата на който сеньорът освобождава отчуждителя от правната му връзка по повод на имота. Вторият се нарича *investiture* (инвеститура), по силата който сеньорът предоставя земята на васала. При извършване и на двата акта сеньорът не действа с лични действия, а опосредено – чрез феодалния съдия, който е натоварен от него със задължението да раздава правосъдие. Феодалният съдия вписва актовете в специални съдебни регистри. Вписването има за цел единствено да даде гласност на актовете. От изложеното може да се направи изводът, че във феодалното право за първи път се реализира на практика идеята, че институтът на вписването може да служи като правен инструмент за осведомяване на всички трети лица за притежаваното от едно лице право на собственост върху недвижим имот и защита за правата на купувача по придобивната сделка.

Опростената конструкция на института на вписването по феодалното право не запазва своя облик до днешни дни. След края на епохата на феодализма правната уредба на вписването еволюира под натиска на потребностите на гражданския и търговския оборот. Институтът оформя своя облик първо във Франция, а след това се появяват негови оригинални разновидности в Германия, Австрия, Англия, Австралия, Канада и т.н. В отделните държави законодателството внася особености, които не са аналогични на тези в други държави.

В исторически и сравнителен аспект, като се взема предвид това развитие на института, правната доктрина успява да отграничи три основни системи на вписване. Това са:

- персонална и реална система – разграничителният критерий между тях е на кого се води партидата, по която се извършва вписването. При персоналната система вписването се извършва по партидата на приобретателя на имота, а при реалната – по партида, която се води на конкретен недвижим имот;

- негативна и позитивна система – разграничителният критерий между тях е дали вписването е елемент от фактическия състав, по силата на който се придобива вещно право върху недвижим имот. При негативната система вписването не е елемент от фактическия състав на придобивния способ и има значение за противопоставимостта спрямо трети лица, а при позитивната – вписването винаги е елемент от фактическия състав на придобивния способ;

- системата на Торенс – това е система на вписване, която е чужда на континенталните правни системи, но е широко разпространена в страните, които се причисляват към т.н. британска общност.

В зависимост от избора за законодателя в съответна държава да възприеме принципните положения на дадена система на вписване, законовата уредба на института може да има различен облик. Поради това в тази част на изследването накратко е представен историческият и сравнителният анализ на принципните положения на института на вписването по френското право, немското и австрийското право, както и на правото на държавите от т.н. британска общност, които възприемат принципните положения на Системата на Торенс (Англия, Уелс, Ирландия, Канада, Австралия, Нова Зеландия, Папуа Нова Гвинея, Кения и др.).

Историческият и сравнителен анализ на вписването предоставя информация за различния облик на института в зависимост от принципните положения, които правният мир в дадена държава възприема. Това налага нуждата от извършване на анализ и на историческото развитие на института в България, за да се прецени към принципните положения на коя система на вписване е ориентирана нашата законова уредба.

В исторически аспект може да се твърди, че вписването има законова уредба в България още от Освобождението през 1878 г. По това време действа т.н. „тапийска” система на вписване. След Освобождението вписването е регламентирано първоначално в Закона за ипотеките от 1885 г. (ЗИ). В него е уреден правният режим на законно-съдебната и договорната ипотека. Според ЗИ за възникване на ипотека е необходимо вписването ѝ в регистъра на нотариуса или мировия съдия, който извършва акта за учредяването ѝ. Това дава основание да се приеме, че още към момента на изграждане на основите на института на вписването в България на ипотечния акт е придадено конститутивно действие. По време на прилагането на ЗИ се установява, че нормативният акт съдържа множество несъвършенства и непълноти. Поради тази причина ЗИ е отменен по силата на разпоредбата на чл. 124 от Преходните правила на Закона за привилегиите и ипотеките от 1908 г. (ЗПИ). Със ЗПИ са възприети принципните положения на персоналната система на вписване. Вписването на сделките с недвижими имоти се извършва по партида, която се води на името на приобретателя

на имота. По това време този принципен подход е възприет и в законодателствата на Франция, Белгия и Италия.

ЗПИ и ПВ от 1949 г. са отменени с влизането в сила на ЗС през 1951 г. – арг. от пар. 1, т. 2 от Преходните правила на ЗС. Въз основа на чл. 116 ЗС е приет и нов ПВ, който детайлизира процесуалните правила за вписване на актове. Така са отменени и действащите до този момент норми относно правния режим на вписването. На тяхно място са приети нови, които възприемат принципните положения на негативната и персоналната система на вписване, действащи по това време във Франция, Белгия и Италия. Те изграждат система за вписване на актовете, която обслужва гражданския оборот с недвижими имоти.

Уредбата на материалноправните норми е фрагментирана. Освен в ЗС и някои разпоредби от ПВ, тя е разпръсната в множество законови актове. Причината за тази фрагментираност е разнообразието от актове и подлежащите на защита права, които са подчинени на уредения правен режим в съответния закон. Гореописаната законова концепция е доразвита в ПВ. Той посочва като основна цел на вписването даването на гласност на подлежащите на вписване актове – чл. 1 ПВ. В подзаконовия нормативен акт е направен опит да бъдат изброени всички подлежащи на вписване актове – чл. 4 ПВ. Детайлизирана е и процедурата по вписване във водените за целта книги по чл. 33 и 33а ПВ. Най-важната принципна основа на действащата уредба в светлината на въпроса за действието на вписването е принадлежността на българската законова концепция към решенията по негативната система на вписване. Вписването е юридически факт, който стои извън фактическия състав, по силата на който се прехвърля собственост или учредява ограничено вещно право върху недвижим имот. То има значение за противопоставимостта на първия по време вписан акт спрямо трети лица с по-късно вписани актове относно същия недвижим имот.

Правният режим на вписването търпи развитие през годините, като нормите в посочените по-горе нормативни актове са изменяни и допълвани многократно. Изменят се и елементи на принципната основа, върху която се изгражда институтът. През 1996 г. е приет ЗННД, чрез който е извършена съществена промяна в законовата концепция на вписванията. Тя е резултат от засилващата се нужда от повече гаранции за обезпечаване на правната сигурност в гражданския оборот с недвижими имоти. В правния мир е въведена фигурата на съдиите по вписванията, чиито статус е уреден предвид допълнение в Закона за съдебната власт (ЗСВ) и ЗННД, както и отделянето на нотариалното производство от производството по вписване, което се провежда в рамките на правомощията на съдиите по вписванията. Този процес на развитие е продължен при приемането на ЗКИР, който влиза в сила на 1 януари 2001 г. По силата на неговите разпоредби са извършени няколко съществени промени.

Първата промяна е свързана с въвеждане в правния мир на института на имотния регистър, който представлява система от данни за недвижимите имоти на територията на страната, за тяхната индивидуализация, собственици, носители на други вещни права, ипотеките, възбраните и други права, предвидени в закон.

Втората промяна е свързана с реструктуриране на законовата уредба на кадастъра. Това реструктуриране е обвързано със създаване на двустранна връзка между имотния регистър и кадастъра, която се осъществява въз основа на идентификатора на имота – чл. 6, ал. 1 ЗКИР.

Третата промяна, осъществена със ЗКИР, е техническа. Тя е свързана с приемането на ЗИД на ЗКИР през 2004 г., с който се създава Агенцията по вписванията (АВ).

В тази част на изследването е обърнат поглед и към въпроса за хармонизацията на законовата уредба на вписването в ЕС. Поставен е акцент върху въпроса за бъдещото развитие на електронната система *The European Land Information Service (EULIS)* и възможността за присъединяване на България към този проект.

В т. 2 на Глава първа е изведено понятие за вписване. Според автора вписването е сложен юридически факт (фактически състав) с публичноправен характер, който се свързва с процесуалните действия на молителя и съдията по вписванията в охранителното производство по вписване, и от реализацията на който възникват определени в закона правни последици. Посочено е, че под „действие на вписването” се разбира онези самостоятелни правни последици, които се пораждат въз основа на вписването като сложен юридически факт с публичноправен характер. Видовете действие на вписването са:

- чисто оповестително действие на вписването – при този вид действие на вписването се дава възможност на всяко едно трето лице да извърши проверка за вписани актове в книгите за вписвания по ПВ или имотния регистър и да узнае за наличието или липсата на права върху недвижим имот;

- оповестително-защитно действие на вписването – то надгражда гореизложеното относно оповестяването на актовете и дава в допълнение възможността по-рано вписаният акт относно недвижим имот да бъде успешно противопоставен на по-късно вписани актове на трети лица с конкуриращи права относно същия имот. Приложение намира принципът *Prior tempore, potior iure* (Първият по време е първи по право). По този начин законодателят дава решение за предпочитане на правата на едно лице пред друго при наличието на конкуренция между права относно един и същи имот;

- смесено оповестително-защитно действие на вписването – това действие на вписването надгражда гореизложеното по повод на оповестяването на актовете и уреждането на хипотези на противопоставимост спрямо трети лица. То дава допълнителни гаранции за правната сигурност в определени законови хипотези, когато възникват обезпечителни права върху недвижими имоти (учредяване на ипотeka по чл. 166 и сл. ЗЗД, възбрани и молбата на кредитор на наследодателя за отделяне на имоти от наследствената маса по чл. 67, ал. 1 ЗН) или е налице отказ от право на собственост по чл. 100 ЗС. В тези случаи конститутивният ефект на вписването се свързва с това, че вписването е елемент от фактическия състав на способа, чрез който се придобиват

обезпечителните права или се изгубва придобито право на собственост върху имот чрез доброволен отказ. Трябва да се има предвид, че конститутивният ефект на вписването не замества ефекта на противопоставимостта на вписания акт спрямо вписванията на актове на трети лица относно същия недвижим имот. Той го допълва и надгражда с още един аспект.

Трябва да се подчертае, че тези три вида действие на вписването е възможно да се проявят и при някои особени хипотези на вписване. Законодателят ги наименова като отбелязвания и заличавания. При тях е налице вписване на акт относно имот, от което възниква специфично действие по повод на вече вписан по-рано акт относно същия имот. Тук могат да бъдат посочени, неизчерпателно, два примера. При отбелязванията е уредена хипотеза, при която се вписва акт, с който се продължава вече породено действие на вписването по повод на друг акт. Такава е хипотезата при вписване на съдебно решение и неговото отбелязване към вече вписана искова молба с оповестително-защитно действие – чл. 115 ЗС. При заличаванията се вписват актове, които имат за своя основна цел да уведомят всички трети лица, че действието на вписването по вече вписан акт е прекратено. Пример в тази насока е заличаването на ипотеките след публична продажба на имот – чл. 175, ал. 1 ЗЗД.

В тази част на изследването е анализиран и въпросът на момента, в който възниква действието на вписването. За целта са анализирани нормите на чл. 34 ПВ, чл. 32в ПВ и чл. 81 ЗКИР. Тези разпоредби дават основание на автора да направи извод, че действието на вписването възниква от момента на осъществяване на първия елемент от фактическия състав. Това е моментът, в който подлежащият на вписване акт се записва във входящия регистър по чл. 33, б. „ж“ ПВ, респ. записване на молбата във входящия регистър по чл. 7, ал. 3, т. 1 Наредба № 2/2005 г.

Анализиран е и въпросът за времето на действие на вписването. Посочено е, че докато правоимащото лице черпи права от вписания акт, то може да се ползва от защитните правни последици от вписването. Това се отнася преди всичко за оповестителното действие на вписването, което се свързва с неограничената възможност във времето всяко трето лице да узнае за вписването на определен акт чрез извършването на справки и получаване на удостоверения от Агенция по вписванията. Може да се твърди, че този извод се отнася и до оповестително-защитното действие на вписването. То се свързва с противопоставимостта спрямо трети лица с конкуриращи права относно същия недвижим имот. В този случай по принцип законът не ограничава времевите предели на ефекта на противопоставимостта и предоставя възможност на правоимащото лице по вписания акт да черпи защитни права спрямо третите лица, без да поставя времеви лимит пред него. В законовите норми, регулиращи правния режим на вписванията, липсват ограничения и относно конститутивното действие на вписването.

Авторът приема, че от горното принципно положение обаче съществуват и изключения. Те се отнасят единствено до противопоставимостта спрямо трети лица. Тези изключения са три и са посочени изрично от законодателя:

- ищецът може да се ползва от възникналата противопоставимост спрямо трети лица от вписана искова молба с оповестително-защитно действие в 6-месечен срок от влизане в сила на съдебното решение – чл. 115 ЗС. Този срок не може да бъде продължаван;

- ипотекарният кредитор може да се ползва от възникналата противопоставимост спрямо трети лица от вписана ипотека в срок от 10 г. – чл. 172, ал. 1 ЗЗД. Този срок може да бъде продължен при подновяване на ипотека. Ако той изтече, ипотекарният кредитор изгубва възможността да се ползва от противопоставимостта спрямо трети лица с конкуриращи права относно ипотекирания имот. Той обаче може да извърши ново вписване на ипотека. В този случай тя ще има ред от това ново вписване – чл. 172, ал. 2 ЗЗД;

- заложникът кредитор по особен залог на търговско предприятие, в което като елемент е налице вещно право върху недвижим имот, може да се ползва от противопоставимостта спрямо трети лица с конкуриращи права в срок от 5 г. от датата на извършване на първичното вписване в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ – чл. 30, ал. 2 ЗОЗ. Подобно на ипотека, вписването може да се поднови преди изтичане на този срок, а ако той е изтекъл – да се извърши ново вписване – чл. 30, ал. 3 ЗОЗ.

В т. 3 на Глава първа е поставен акцент върху процесуалните правила за вписване на актове относно недвижими имоти. Авторът приема, че вписването е вид охранително производство, тъй като съдържа всички основни белези, които по принцип са характерни за охранителните производства. Посочено е, че вписването вписването се осъществява при реализацията на два задължителни етапа. Те са:

- подаване на молба с искане за вписване на подлежащ на вписване акт, ведно с този акт и изискуемите по закон приложения (напр. заверено копие от подлежащия на вписване акт, скица-копие от кадастралната карта, документ за платена държавна такса, пълномощно и т.н.); и

- постановяването на определение от съдията по вписванията, с което се произнася по искането на молителя. С определението съдията по вписванията може да уважи искането, с което производството по вписване изчерпва своите функции и постига желаната от молителя цел.

Последователно са разгледани законовите изисквания за вписване на актове при персоналната и реалната система на вписване, като е направено разграничение между двете. Целта на този анализ е да бъдат изяснени изискванията пред молителя в производството по вписване и съдията по вписванията, които са от значение за валидното възникване на сложния юридически факт на вписването. Валидността е от съществено значение, тъй като при липсата на валидност е невъзможно да възникне предвиденото от закона самостоятелно действие на вписването. За молителя съществува опасност предвидените в закона правни последици да не възникнат.

В т. 4 на Глава първа са разгледани въпросите за основанията за отказ на съдията по вписванията и процедурата по обжалване на отказа. Независимо дали вписването се извършва в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър, съдията по вписванията е задължен да постанови вписване, ако са спазени всички законови изисквания относно молбата с искане за вписване, подлежащият на вписване акт и приложенията към молбата. Ако някое от изискванията не е спазено, съдията по вписванията разполага с правомощие да постанови отказ от вписване – чл. 32а ПВ и чл. 83 ЗКИР. Постановеният отказ прегражда възможността от възникване на действие на вписването. Изведени са десет основания за отказ, които са анализирани през призмата на практическите усложнения при вписване на актовете и достиженията на съдебната практика. Тези основания са следните:

- наличие на акт, който не подлежи на вписване;
- липса на процесуална легитимация на лицето, което подава молбата с искане за вписване на акт;
- липса на правен интерес от вписване;
- искането за вписване не е направено пред местно компетентен съдия по вписванията;
- липса на спазена форма на подлежащия на вписване акт;
- липса на внесена държавна такса съобразно Раздел I от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията;
- липса на приложена скица-копие от кадастралната карта;
- липса на представени доказателства за изпълнение на чл. 264 ДОПК;
- липса на идентификация на страните и имота;
- липса на представени доказателства, че вносителят на непаричната вноска в търговското дружество е носител на вещното право.

При постановен отказ от вписване определението на съдията по вписванията има дилаторен (отлагателен) ефект върху действието на вписването. Той прегражда пътя за възникване на предвидените правни последици. Този отказ обаче може да бъде обжалван пред съответния окръжен съд, който разполага с правомощието на го потвърди или отмени. Ако отказът бъде отменен, тогава се счита, че действието на вписването е възникнало от датата на записване за акта във входящия регистър в съответната служба по вписванията – арг. от чл. 577, ал. 3 ГПК. Това решение ще се прилага аналогично и спрямо вписване на молбата във входящия регистър, когато вписването се извършва в имотния регистър – арг. от чл. 43, ал. 3 Наредба № 2/2005 г. Ако отказът на съдията по вписвания не бъде обжалван в преклузивния едномесечен срок по чл. 275, ал. 1 ГПК или бъде потвърден от въззивния или касационния съд с влязъл в сила съдебен акт, тогава дилаторният ефект на определението прераства в

перемпторен (пресекателен) ефект и създава непреодолима възможност за възникване на действието на вписването.

3. Глава втора „Актове с чисто оповестително действие на вписването“

В т. 1 на Глава втора е посочено, че всяко едно вписване на акт относно недвижим имот в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър създава възможност за третите лица да извършат справки или да получат удостоверения от Агенция по вписванията за наличието или липсата на вписани актове относно този недвижим имот – арг. от чл. 42 и сл. ПВ и чл. 93 ЗКИР. Тази възможност за третите лица се обяснява през призмата на оповестителното действие на вписването. За някои актове това е единственото действие, което възниква вследствие на тяхното вписване. Това означава, че след вписването им в полза на правоимащото лице по вписания акт не възниква противопоставимост спрямо трети лица и вписването не е част от фактическия състав, по силата на който се прехвърля, учредява, изменя или прекратява право върху имот. Поради тази причина при вписването на тези актове е правилно да се говори за „чисто“ оповестително действие на вписването. Разпоредбите в закона не предоставят изрично отговор на въпроса от вписването на кои актове възниква чисто оповестително действие. Поради тази причина преценката за това трябва да се подчини на анализа на тези норми, които не предвиждат изрично възникване на противопоставимост спрямо трети лица и/или конститутивно действие на вписването. По метода на изключването, ако нормите не предвиждат такова действие на вписването, тогава от вписването на тези актове възниква чисто оповестително действие. От гледна точка на правоимащото лице по вписания акт, актовете се вписват, защото по този начин се огласяват на всички трети лица придобитите права върху имот (вещни, облигационни, семейни, наследствени права) или спорове, които се водят по повод на тези права. От негова гледна точка вписването на акта има значение за превантивното въздействие спрямо третите лица, които въз основа на получената информация при справка за вписани актове или издадени удостоверения от Агенция по вписванията ще могат да съобразят своето поведение и да избегнат бъдещи спорове относно недвижимия имот. От гледна точка на всички трети лица вписването по принцип има значение при сключване на прехвърлителни договори или покупка на имоти на публична продажба, които осъществяват хипотеза на транслативна или правоучредителна сукцесия на вещни или обезпечителни права върху недвижими имоти. Вписването дава гласност на актовете, респ. на придобитите права по тях, което улеснява проверката дали се водят преговори с реалния носител на правото върху недвижимия имот и дали при сключване на сделката ще се осъществи правоприемство.

Чистото оповестително действие на вписването може да се анализира и през призмата на въпроса за доказателствената сила на справките и удостоверенията. Справките и удостоверенията могат да са достоверен източник на информация единствено относно факта за извършването на съответния акт, наличието или липсата на вписване на този акт, както и за възникналото действие на вписването. Те обаче не могат да послужат като доказателство за валидността на вписания акт. Това означава, че вписването на акта поначало няма доказателствено действие относно настъпилото

прехвърляне или учредяване на вещно право, учредяване на ипотека, валидно възникнало наемно или арендно отношение и т.н.

В тази част на изследването са анализирани и правните последици от вписването на актовете с чисто оповестително действие на вписването. Това са:

- актове, с които се отчуждава недвижим имот за държавна или общинска нужда. При тях трябва да се приеме, че за държавата или общината не е налице нужда от приложение на правилото по чл. 113 ЗС и уреждане на последиците от хипотезата, когато собственикът на имота се е разпоредил с него преди завършване на процедурата по принудително отчуждаване. Вписването на придобивния акт на държавата или общината има чисто оповестително действие. То има за цел да даде гласност на оригиналното придобиване на собствеността върху имота. Това огласяване се извършва с оглед на интереса от узнаване на всички трети лица, че вследствие на отчуждаването недвижимият имот има статус на публична държавна или публична общинска собственост – чл. 33, ал. 4 ЗДС и чл. 21, ал. 9 ЗОС. То е продиктувано от ограниченията, които законът поставя по повод на разпорежданията с тези имоти – арг. от чл. 7 ЗДС и чл. 7 ЗОС. Поради това трябва да се приеме, че в разглежданата хипотеза целта на вписването се обвързва с обществения интерес всички трети лица да имат възможност да узнаят, че отчужденият имот е вещ, която вече има статус на публична собственост и се намира извън гражданския оборот (*res extra commercium*) и сключените сделки от тях с обект този имот ще са нищожни поради противоречие със закона – чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД;

- установителни иски за прогласяване на нищожността на актове с вещно действие и съдебните решения по тях. Искът за прогласяване на нищожност на вписания акт трябва да бъде предявен на основание чл. 124, ал. 1 ГПК във вр. с. чл. 26 ЗЗД. Той цели установяване на нищожността на акта със сила на пресъдено нещо. В този случай съдебното решение няма конститутивен ефект. То само разкрива обективната и изначалната невъзможност на акта да породи правно действие между страните. Поради това вписването на тези иски молби не се нуждае от изрична хипотеза на противопоставимост спрямо трети лица. Вписването има за цел да даде гласност на спора и да даде възможност на всички трети лица да узнаят за него и да се въздържат от сключването на договори относно недвижимия имот до постановяването на съдебното решение, с което искът ще бъде уважен или отхвърлен. Постановните съдебни решения по този вид иски молби подлежат на вписване и се отбелязват към тях – чл. 115 ЗС. Отбелязването има за цел единствено да даде гласност на приключването на съдебния спор;

- Молби за отмяна по чл. 303 ГПК и съдебните решения по тях. Трябва да се приеме, че вписването на молбата по чл. 303 ГПК съобразно изискването на чл. 114, ал. 1, б. „а” ЗС има чисто оповестително действие, което има за цел единствено да даде гласност на искането до ВКС. Такова действие има и вписването на решението на ВКС по чл. 115 ЗС, което се отбелязва към молбата по чл. 303 ГПК. То има за цел да даде гласност на третите лица дали влязлото в сила съдебно решение е отменено или не.

Трябва да се подчертае, че този извод има и солидна законова основа. Чл. 114, б. „а” ЗС и чл. 303 и сл. ГПК не уреждат изрична хипотеза на противопоставимост спрямо придобити права от трети лица след вписването на молбата за отмяна. Поради това се налага изводът, че този вид вписвания не осигуряват защита на молителя спрямо правата на трети лица, които придобиват вещни права върху спорния имот, доверявайки се на влязлото в сила съдебно решение, чиято отмяна се иска.

- Актове за признаване на правото на собственост. Тези актове подлежат на вписване съобразно изискването на чл. 112, б. „а” ЗС. Тук могат да бъдат посочени две групи актове. Това са констативните нотариални актове и актове за признаване на държавна и общинска собственост.

Първата група актове са констативните нотариални актове, които се издават от нотариус по реда на чл. 587 ГПК. Особеност при констативните нотариални актове е, че те не се издават за удостоверяване на сделка относно прехвърляне на собствеността върху недвижим имот, а за удостоверяване на самото право на собственост. Предвид това, че констативните нотариални актове не инкорпорират сделка, трябва да се посочи, че в този случай действието на вписването не може да попадне в обхвата на чл. 113 ЗС. Чл. 113 ЗС визира единствено сделки, при които едно лице, имащо качеството на праводател, сключва последователно две или повече прехвърлителни сделки с различни правоприемници относно един и същи недвижим имот. Предвид това, че при констативните нотариални актове липсва лице, което да има качество на праводател и въобще липсват две или повече сделки, които да се извършват от това лице, трябва да се приеме, че вписването в този случай не урежда хипотеза на противопоставимост, която да се постави на плоскостта на чл. 113 ЗС. В този случай е по-правилно да се приеме, че вписването има чисто оповестително действие.

Втората група актове са актовете за признаване на държавна и общинска собственост. Това са актовете по чл. 68 и сл. ЗДС и чл. 56 и сл. ЗОС. В тези случаи актовете нямат вещно действие и не осъществяват хипотеза на правоприемство. Те целят да констатират факта на собствеността и да снабдят съответното държавно ведомство, учреждение или община с акт, който да я легитимира като собственик. Пример за такова придобиване е при общините, които владеят и управляват безстопанствени имоти повече от 10 г. – чл. 13, ал. 2 ЗОС във вр. с чл. 2, ал. 1, т. 7, предл. второ ЗОС. Поради това трябва да се приеме, че тяхното вписване също има чисто оповестително действие, тъй като не осъществява правоприемство;

- саморъчни завещания. Обявяването на саморъчно завещание по принцип не е задължително. Действието на вписването на преписите от обявените саморъчни завещания има чисто оповестително действие. Вписването има за цел да доведе до знанието на всички трети лица фактът, че наследодателят се е разпоредил с определени свои вещни права приживе, наледникът е приел наследството и вещните права са преминали в неговия патримониум;

- актове, с които се извършва поправка във вписани актове. Уредбата на вписването урежда две хипотези на вписване на актове, с които се извършва поправка

на вече вписани актове. Те трябва да се разгледат при отчитане на съществуващите различия при вписването в книгите за вписване по ПВ и имотния регистър. Първата хипотеза е регламентирана в чл. 33в ПВ. Тя предвижда отстраняване на несъответствие в партидите по съответните книги за вписванията по ПВ с действително отразените данни в подлежащия на вписване акт. В този случай се касае за допуснати технически грешки при извършване на административните задължения на служителите в службата по вписванията. Втората хипотеза на поправка на вписан акт се отнася до вписаните актове за държавна и общинска собственост. За актовете за държавна собственост тя е уредена в чл. 72 ЗДС. В този случай служителите в съответното държавно ведомство или учреждение, което е правоимащо лице по вписания акт, трябва да съставят акт за поправка на допуснатата грешка. Той трябва да се заяви за вписване в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър. За актовете за общинска собственост тази хипотеза е уредена в чл. 60, ал. 3-5 ЗОС. Тя предвижда вписване освен на актове, с които се извършва поправка на техническа грешка, но и на промените в имотите, които не са свързани с промяна на характера на собствеността.

В т. 2 на Глава втора се търси отговор на въпроса дали въз основа на принципа за публичност на вписването по чл. 1 ПВ и чл. 8, ал. 1 ЗКИР може да се изведе предположение за знание у всички трети лица за вписаните актове и правата върху недвижим имот. Отговор на този въпрос може да се търси с оглед на дискусиата в по-новата правна доктрина. В нея се открояват две становища. Според първото становище, от гледна точка на възгледа, че трябва да се даде преимущество на интересите на всички трети лица, по-правилно е да се приеме, че упражняването или неупражняването на правото да се иска информация за вписаните актове не води до пораждаване на неблагоприятни последици за третите лица. Според второто становище, от гледна точка на възгледа, че трябва да се даде преимущество на интересите на правоимащото лице по вписан акт, може по тълкувателен път да бъде изведен обратният отговор. След вписването на акта в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър, всяко трето лице трябва да се счита за недобросъвестно. Тоест, узнало за вписания акт и правата върху имота.

Анализирани са хипотезите на вписване на определени актове, чието действие на вписването дава повод в литературата и съдебната практика да бъдат изразени противоречиви становища. Това са:

- Добросъвестност на владелеца – с оглед на въпроса за вписването, изследвана е единствено хипотезата на добросъвестност на владелеца на недвижим имот, при която той не знае, че е договорил с несобственик. В този случай е достатъчно незнанието да е съществувало към момента на сключване на договора. То се предполага до доказване на противното – чл. 70, ал. 2 ЗС. Направен е извод, че оборването на презумпцията за субективна добросъвестност по чл. 70, ал. 2 ЗС е възможно да се извърши единствено в съдебния процес при условията на пълно и главно доказване и съобразно конкретната фактическа обстановка по делото. Едва тогава може да се докаже субективното знание на владелеца, че е договорил с несобственик. Това субективно знание трябва да бъде установено по несъмнен начин, като се докаже, че владелецът е знаел за правата на

действителния собственик, когато е сключвал прехвърлителната сделка с несобственика. Може да се приеме, че извършените проверки от владелеца за вписване могат да са косвено доказателство при установяване на факта на знанието и оборване на презумпцията по чл. 70, ал. 2 ЗС. Само по себе си обаче оповестителното действие на вписването и принципът за публичност на вписването не могат да постигнат този резултат. Трябва да се приеме, че чл. 1 ПВ и чл. 8, ал. 1 ЗКИР не въвеждат в правния мир презумпция за знание, която да оборва презумпцията за добросъвестност на владелеца;

- Намерението на сънаследника при еднолично владение върху наследствен недвижим имот – в практиката на ВКС се поставя важен въпрос. Ако сънаследникът не е манифестирал намерението си пред другите сънаследници и е държател на идеалните им части, но въпреки това се снабди с констативен нотариален акт и го впише, дали от датата на вписването трябва да се счита, че намерението на сънаследника е доведено до знанието на другите сънаследници? Приема се, че в този случай сънаследникът трябва да докаже, че е довел промяната на намерението си до знанието на останалите сънаследници. Това означава да докаже, че е връчил препис от акта на ищците или ги е уведомил за него и запознал със съдържанието му. Подчертава се, че самото вписване не означава, че актът е доведен до знанието на останалите съсобственици, независимо от принципа за публичност на вписването. Така е, защото не съществува задължение за собствениците да следят за съдържанието на книгите за вписвания по ПВ или имотния регистър, нито установена от закона презумпция, че са запознати с тяхното съдържание. В разглеждата хипотеза извеждането по тълкувателен път на презумпция за знание, основана на принципа за публичност на вписването и оповестителното действие на вписването, би създавала повече практически затруднения, отколкото да реши съществуващи проблеми. Нейното възприемане би поставило сънаследниците, които не знаят за намерението на сънаследник да държи имота като свой, в абсурдната и опасна ситуация да се считат за узнали за факт, който по практически съображения биха могли да узнаят изключително трудно. Това е и причината съдебната практика да въвежда изискване за реална манифестация на намерението до останалите сънаследници. Поради това мисля, че в разглежданата хипотеза не е оправдано да се прави опит за извеждане на презумпция за знание по тълкувателен път от чл. 1 ПВ или чл. 8, ал. 1 ЗКИР;

- Моментът, в който започва да тече срокът за упражняване на право на изкупуване – в тази част на изследването се подчертава, че би било неправилно да се търси презумпция за знание у съсобствениците и срокът по чл. 33, ал. 2 ЗС да започне да тече от вписването на придобивния акт. За бъдеще обаче може да се обмисли възприемане на идеята, че вписването и уведомяването за неговото извършване от съответната служба по вписванията може да бъде използвано от законодателя като ефективен инструмент както за защита на придобитите права от купувача на имота, който е вписал своя акт и след изтичането на предвидения разумен срок ще е сигурен, че няма да бъде евинциран, така и за ощетения съсобственик, за който ще се създаде предпоставка за узнаване за извършената придобивна сделка и достатъчен срок за

упражняване на правото му на изкупуване. Трябва да се търси баланс и с интересите на третите лица, придобиващи впоследствие вещни права върху имота. Поради това може да се обмисли *de lege ferenda* разпоредбата на чл. 33, ал. 2, изр. второ ЗС да бъде изменена. Тази промяна може да е в смисъл, че срокът за упражняване на правото на изкупуване започва да тече от датата на извършеното съобщаване за вписване на придобивния акт от съответната служба по вписванията и то може да бъде упражнено в 2-месечен срок;

- Добросъвестност на купувача при отговорност за евикция – в тази част на изследването се търси отговор на въпроса дали действието на вписването на акт на лице с противопоставими права на купувача обосновава ли всякога знанието на последния по смисъла на чл. 188 ЗЗД за наличието на права върху имота. Авторът приема, че публичността на вписването не трябва да се използва като аргумент за обосноваване на автоматична недобросъвестност на купувача, за да се изключат неговите права по чл. 188-192 ЗЗД. В чл. 188 ЗЗД и чл. 192 ЗЗД законодателят изрично подчертава, че купувачът трябва да е „знаел“ за правата на третите лица върху имота. Тук законодателят визира недобросъвестност на купувача, която се обвързва с неговото субективно знание за правата на трети лица върху недвижимия имот към момента на извършване на продажбата;

- Моментът, в който започва да тече срокът по чл. 305, ал. 1, т. 1 ГПК – пример за значението на знанието на третите лица с оглед на вписването може да се даде и с оглед на чл. 305, ал. 1, т. 1 ГПК. В него е предвидено, че молбата за отмяна на влязло в сила съдебно решение трябва да бъде подадена в тримесечен срок от деня, в който на молителя е станало известно новото обстоятелство, или от деня, в който молителят е могъл да се снабди с новото писмено доказателство. Това решение се прилага в хипотезите, когато се открият нови обстоятелства или нови писмени доказателства от съществено значение за делото, които не са могли да бъдат известни при решаването му или с които страната не е могла да се снабди своевременно. Срокът е преклузивен и след неговото изтичане молбата се счита за недопустима. В съдебната практика на ВКС по приложение на чл. 305, ал. 1, т. 1 ГПК обаче се поставя един въпрос. Дали вписването на нотариален акт за прехвърляне на собствеността върху имот по време на висящото исково производство може да бъде разкрито чрез справка след влизане в сила на съдебното решение и от тази дата да започне да тече тримесечният срок по чл. 305, ал. 1, т. 1 ГПК? Приема се, че вписването на един акт по време на висящ съдебен процес не трябва да се свързва с начало на преклузивния срок по чл. 305, ал. 1, т. 1 ГПК. В този случай е по-правилно да се приеме, че знанието на лицето, което иска отмяна, може да възникне и с проверката за вписани актове след приключване на съдебния процес с влязло в сила съдебно решение, тъй като това е моментът, в който се стига до наличието на субективно знание за факта на прехвърляне на имота. Поради това молбите за отмяна, които се подават на това основание и са аргументирани предвид извършване на справка, не трябва да се считат за изначално недопустими. Твърдението на молителя трябва да е достатъчно, когато е подкрепено с убедителни доказателства, за да ангажира вниманието на съответния състав на ВКС, който по

време на съдебното дело да съобрази новата фактическа обстановка и при нужда да отмени влязлото в сила съдебно решение и да върне делото за ново разглеждане. Приемането на това разбиране не лишава от защита ответната страна. Тя може да докаже наличието на субективно знание за твърдяното от молителя новооткрито писмено доказателство в по-ранен момент от извършената справка чрез всички доказателствени средства – арг. от чл. 307, ал. 2, изр. първо ГПК.

Въз основа на изследваните хипотези на вписване на актове, направен е извод, че принципът за публичност на вписването по чл. 1 ПВ и чл. 8, ал. 1 ЗКИР трябва да се обясни единствено през призмата на възможността всяко трето лице да иска информация за вписани актове – чрез извършване на справки или получаване на удостоверения за вписани актове от Агенция по вписванията. Това е право на всяко едно трето лице, а не негово задължение. Поради това правото не трябва да бъде обвързвано с неблагоприятни последици за третите лица, които не го упражняват. От това следва още, че е неправилно по тълкувателен път от чл. 1 ПВ и чл. 8, ал. 1 ЗКИР да се извежда презумпция за знание на всички трети лица за вписаните актове в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър и придобитите права по тях.

4. Глава трета „Актове с оповестително-защитно действие на вписването“

В т. 1 на Глава трета са анализирани предпоставките за приложение на чл. 113 ЗС. Това са:

- наличието на валидни актове с вещен ефект на две или повече лица, от които черпят конкуриращи права от един и същи праводател;
- вещният ефект по актовете да е настъпил;
- поне един от актовете трябва да е вписан.

Анализирани са становищата на авторите в правната доктрина относно същността на правилото по чл. 113 ЗС. Въз основа на този анализ авторът приема, че е разумно да се потърси нова аргументация, която да обясни ефекта на вписването по чл. 113 ЗС. Според него вписването е законово условие, от което зависи настъпването на предвидените вещноправни последици по сключения по-късно, но вписан първи по време акт. То е *condicio iuris*, което трябва да се разглежда като допълнителен юридически факт, който стои извън правопораждащия юридически факт или фактически състав на придобивния способ. Поради това би било неправилно да се приеме, че то има конститутивно действие. Настъпването на *condicio iuris* не поражда обратно действие, което е предвидено за условието в чл. 25, ал. 2 ЗЗД. Това разбиране обуславя извода, че за правоприемника с първи по време вписан акт вписването се явява отлагателно законово условие. За него вписаният акт първоначално не поражда вещноправни последици, но след вписването на акта при спазване на предпоставките по чл. 113 ЗС настъпва правоприемство занапред. Това положение обаче не се отнася по същия начин за правоприемника с по-късно вписан акт. За него вписването на акта на другия правоприемник се явява прекратително законово условие. От момента на

вписването той изгубва придобитото вещно право. Принципът, на който е подчинен този извод, е, че българското вещно право не допуска едновременното съществуване на две пълни и неограничавани помежду си вещни права върху един недвижим имот. Поради това чл. 113 ЗС дава преимущество на вещното право само на единия правоприемник. Изложеното води до заключението, че вписването, разгледано като *condicio iuris*, има двойка правна същност. Това обяснява и различния ефект, който вписването оказва спрямо правните последици по актовете на правоприемниците.

В тази част на изследването са анализирани и особеностите при действието на вписването, попадащо в приложното поле на чл. 113 ЗС. Това са:

- Актове за прехвърляне на право на собственост върху недвижими имоти;
- Актове за учредяване на ограничени вещни права;
- Брачни договори;
- Договори за доброволна делба на недвижим имот;
- Апорт на вещно право върху недвижим имот в търговско предприятие;
- Актове за учредяване на фондация.

Разгледан е и въпросът за същността на ипотечното право и дали чл. 113 ЗС е приложим спрямо ипотеката. Приема се, че е най-правилно ипотечното право да бъде квалифицирано като нехомогенно право, включващо в съдържанието си разнородни по своята същност правомощия на своя титуляр. То е нехомогенно право, което като правна последица създава материална вещна тежест върху ипотекирания недвижим имот (неделимост и право на следване) и право на предимство за ипотекарния кредитор, което се изразява във възможността да получи предпочитално удовлетворение при извършване на разпределение в изпълнителния процес. Направен е извод, че ипотечното право не е ограничено вещно право, поради което чл. 113 ЗС не намира приложение при него. При сключване на две или повече ипотeki с различни кредитори относно един и същи имот, то всички те ще са действителни и ще пораждат правни последици, а не както е при актовете по чл. 113 ЗС, при които вещните последици се пораждат само за правоприемника с първи по време вписан акт. Въсъщност, приложението на чл. 113 ЗС не е и нужно за уреждане на конкуренцията между правата на кредиторите. Тя се решава на плоскостта на правилото за реда на вписванията. Другият вид конкуренция може да е между вписването на ипотека и акт с вещен ефект, реализиращ хипотеза на деривативен способ за придобиване на вещни права. Такива са случаите на вписан акт за прехвърляне на собствеността или учредяване на ограничено вещно право след възникването на ипотечното право. В този случай противопоставимостта на ипотеката спрямо вещните права на третите лица се урежда с оглед на правото на следване по чл. 173, ал. 1 ЗЗД. В този случай актът на приобретателя на имота, който е придобил своите права след вписване на ипотеката, е действителен. Той поражда вещни последици, които обаче са непротивопоставими на ипотекарния кредитор в изпълнителното производство. Тоест, и в този случай

ипотеката и актът на приобретателя на недвижимия пораждат правни последици. Решение, което не съответства на правните последици от приложението на чл. 113 ЗС.

В т. 2 на Глава трета е анализирано действието на вписването при договорите за наем за срок по-дълъг от година – чл. 237, ал. 1 ЗЗД. Приема се, че съдържанието на противопоставимостта по чл. 237, ал. 1 ЗЗД не е идентично с това по чл. 113 ЗС. При договора за наем е противопоставим акт, инкорпориращ облигационни права на наемателя, спрямо акт, чрез който е придобито вещно право. Конкуренцията на права е между облигационното право на наемателя да се държи имота и правото на собственост или ограниченото вещно право върху същия имот. Целта на вписването на договора за наем е различна от тази на чл. 113 ЗС. Тя е запазване на облигационните права на наемателя след настъпване на прехвърлителния ефект на акта на приобретателя на имота. Разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД посочва, че вписаният договор остава в сила спрямо приобретателя на наетия недвижим имот. Договорът за наем трябва да остане задължителен за приобретателя за целия уговорен срок на действие на акта. Може да се изтъкне аргумента, че вписването осигурява публичност на акта и, след като наемателят е положил максимална грижа за защита на интересите си, той не трябва да бъде санкциониран чрез преждевременното прекратяване на договора в срока по чл. 237, ал. 2 ЗЗД.

Направен е извод, че чл. 237, ал. 1 ЗЗД е неприложим при конкуренция между два вписани договора за наем. Дава се аргумент с оглед на това, че те осигуряват противопоставимост на договора за наем единствено спрямо приобретателя на наетия недвижим имот.

Посочено е, че разпоредбата на чл. 237, ал. 1 ЗЗД не е приложима спрямо оригинерното придобиване на вещни права върху недвижими имоти. Аргумент за това е липсата на праводаване в тези случаи – например придобиване по давност по чл. 79 ЗС. Освен това, трябва да се съобразят и правните последици при придобиване на вещни права относно недвижими имоти при оригинерните способности. При тях се придобива едно ново вещно право, което е чисто от всякакви тежести. В този случай трябва да се приеме, че вписването на договора за наем е тежест, която в хипотезата на оригинерно придобиване изгубва своето действие спрямо приобретателя от датата на настъпване на последиците на съответния оригинерен способ.

Трябва да се посочи, че прехвърлителният ефект по деривативен способ може да настъпи в по-късен момент. Пример за такъв случай е включването на клауза с модалитет в прехвърлителния договор. Такава може да е свързана, например, с наличието на отлагателно условие, сбъдването на което има обратно действие – чл. 25 ЗЗД. В този случай действието на прехвърлителния договор ще е поставено в зависимост от едно бъдещо несигурно събитие и, ако актът е вписан преди то да се е сбъднало, вписването ще произвежда чисто оповестително действие. При настъпването на условието обаче ще се счита, че прехвърлителният ефект на договора е настъпил с обратна сила – от датата на сключването на акта в предвидената от закона форма за действителност.

Направен е извод, че след като нормативен акт не предвижда заличаване на вписания договор за наем на недвижим имот, тогава актът, с който се извършва прекратяване на договора, не подлежи на вписване. След като в уредбата на наема – чл. 228-239 ЗЗД, както и в ПВ, ЗКИР и Наредба № 2/2005 г. не е налице такава възможност, тя не съществува. Поради това акт, по силата на който се прекратява наемното отношение или се удостоверява правопрекратителен юридически факт (напр. смъртта на наемателя), не подлежи на вписване или отбелязване към вече вписан договор за наем.

В т. 3 на Глава трета е извършен анализ на действието на вписването при договорите за аренда в земеделието. Вписването в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър има значение за възникване на оповестително-защитното действие на вписването. То дава гласност на вписания акт и поражда възможност правата на арендатора да бъдат противопоставени на придобивния акт на приобретателя на арендуваната земеделска земя. Това действие на вписването трябва да се съобрази и при продължаване на срока на договора за аренда чрез сключване на допълнителен акт, който също трябва да е в писмена форма с нотариална заверка на подписите и да е вписан – чл. 18, ал. 1 ЗАЗ. Това вписване се отбелязва към първоначалното вписване на договора. Отбелязването няма самостоятелно значение за противопоставимостта на договора за аренда в земеделието. То има чисто оповестително действие за третите лица, приобретатели на арендуваната земя, че действието на арендата е продължено по силата по допълнително съглашение между арендодателя и арендатора.

От изложеното става видно, че вписването при договорите за аренда в земеделието е защитно средство за арендатора, каквото е и положението при наемателя. Основната цел на законовата уредба и при двата договора е една и съща. Това е защита на правата на правоимащото лице по вписания акт срещу определен кръг от трети лица, имащи качеството на приобретател на имота след настъпване на прехвърлителния ефект на придобивния акт.

Не е налице обаче идентичност при подлежащите на защита права. Докато при наемателя действието на вписването брани придобити облигационни права, при договора за аренда в земеделието е налице надграждане на това законово решение. При него се защитават както облигационни права на арендатора – например правото му да ползва целесъобразно земеделските земи, така и вещното право на арендатора да придобие собствеността върху добивите, които се отделят от арендувания обект – чл. 2, ал. 2 ЗАЗ. Това разграничение налага извода, че при договора за аренда в земеделието обхватът на защитната функция на вписването е по-широк от този на договора за наем.

Вписването на договора за аренда поражда противопоставимост, която е аналогична по своето съдържание с тази на договора за наем по чл. 237, ал. 1 ЗЗД. В чл. 17, ал. 2 ЗАЗ е изрично предвидено, че ако договорът за аренда е бил вписан, тогава приобретателят замества арендодателя като страна в арендното отношение. Това е хипотеза, която попада в обхвата на чл. 21, ал. 1 ЗЗД и представлява изключение от принципното правило, че договорът поражда действие само за страните, които са го

склучили. Без значение за заместването е дали към този момент земеделската земя е била предадена на арендатора и дали той упражнява фактическа власт върху нея – чл. 17, ал. 2, изр. първо ЗАЗ. Изложеното се възприема и спрямо притежателя на ограничено вещно право върху арендуваната земеделска земя, упражняването на което би лишило арендатора от уговореното ползване – чл. 17, ал. 5 ЗАЗ. Такова може да е, например, учредено право на ползване по чл. 56 ЗС на трето лице. Това законово решение е правилно. То дава изрична защита на арендатора и спрямо хипотези на правоучредителна сукцесия, при които също е налице опасност от накърняване на правата на арендатора.

Правният режим на вписването на договора за аренда в земеделието внася особеност спрямо договора за наем и при конкуренция между вписвания на два или повече акта, сключени от съсобственици на земеделската земя с различни арендатори. В този случай приложение намира нормата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ. Договор за аренда може да се сключи със съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на 100 идеални части от съсобствен имот или със съсобственик, упълномощен от съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на 100 идеални части от съсобствения имот. Пълномощното трябва да бъде с нотариална заверка на подписите и съдържанието. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС.

Прекратяването на договора за аренда на земеделска земя се вписва в службата по вписванията и се регистрира в съответната ОСЗ – чл. 27, ал. 2 ЗАЗ. Нормата не прави разлика между отделните основания за прекратяване на арендното отношение. Без значение е кое точно основания по чл. 27, ал. 1, т. 1-6 ЗАЗ е налице и дали прекратяването е извършено извънсъдебно или по съдебен ред. Поради това трябва да се приеме, че на вписване подлежи всеки акт, който удостоверява юридическия факт на прекратяването. Това вписване има чисто оповестително действие, тъй като в чл. 27, ал. 2 ЗАЗ не е уредена хипотеза на противопоставимост спрямо трети лица с конкуриращи права. Всъщност, тъй като договорът за аренда на земеделска земя е прекратен, арендаторът вече няма права и поради това липсва нужда от уреждане на подобна хипотеза. Това води до извода, че вписването по чл. 27, ал. 2 ЗАЗ има за цел единствено да даде гласност на всички трети лица за настъпилото прекратяване на арендното отношение.

В т. 4 на Глава трета е анализирано действието на вписването при договорите за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип – чл. 2 ЗУЕС. По време на действието на договора собствениците на отделни обекти в сградата в режим на етажна собственост могат да прехвърлят собствеността върху притежаваните от тях имоти. Това би довело до невъзможност приобретателят да бъде обвързан от клаузите на договора. От това се създава несигурност между страните, която може да доведе до неизпълнение на поетите задължения и понасяне на вреди от инвеститора.

За решаването на гореописания проблем чл. 2, ал. 2 ЗУЕС предвижда вписване на акта от инвеститора в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър. В

законовата разпоредба е посочено неправилно, че вписването трябва да се извърши по партидата на имота. Такива обаче се водят само на самостоятелни обекти по реалната система на вписване при въведен имотен регистър. Към настоящия момент обаче такъв не е въведен в нито един съдебен район, поради което може да се зададе въпросът дали по сега действащата законова уредба на персоналната система на вписване на актове, при която партидите се водят на името на приобретателя, договорът за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип подлежи на вписване. Отговорът трябва да е положителен. Разпоредбата трябва да се тълкува изправително и да се приеме, че актът попада в обхвата на чл. 4, б. „л” ПВ. Според тази разпоредба подлежат на вписване и актове, които не са изрично посочени в ПВ, а това е направено в закон. Тук трябва да се направи уточнението, че чл. 44 ЗУЕС урежда създаване на специален регистър, който съдържа данни за сградата или отделния вход в режим на етажна собственост – адрес, етажност и други индивидуализиращи характеристики. Този регистър не дава възможност за създаване на партиди на отделните обекти, по които договорът за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип да бъде вписан. Не е уредена и хипотеза на противопоставимост на договора, която да обоснове наличието на защитни последици от регистрацията на индивидуализиращите характеристики на етажната собственост.

Единствено вписването на договора за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип в книгите за вписвания по ПВ или имотния регистър урежда хипотеза на противопоставимост на вписания акт спрямо последващи вписвания на придобивни актове, чрез които собственици на отделни обекти прехвърлят собствеността върху имота си на трети лица. В този случай трябва да се приеме, че чрез вписването се създава възможност за запазване действието на договорните права и задължения на предишния собственик към инвеститора по отношение на последващите приобретатели на отделните обекти, които са обвързани със същите по отношение на инвеститора. Това при вписания договор за наем за срок по-дълъг от една година по чл. 237, ал. 1 ЗЗД и договорът за аренда в земеделието по чл. 17, ал. 2 ЗАЗ. В чл. 2, ал. 2 ЗУЕС понятието за противопоставимост не е запълнено съдържателно, но то трябва да се разгледа като уреждащо хипотеза на настъпило правоприемство в правата и задълженията на собственика на самостоятелния обект по вписания договор за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип от приобретателя. Приобретателят замества прехвърлителя в договора *ex lege* (по силата на закона). Аргумент за това решение дава общото положение на противопоставимостта на вписания договор – защита трябва да получи това лице, чиито права могат да бъдат засегнати от прехвърлянето на собствеността върху имота. Очевидно, в светлината на въпроса за вписания договор за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип, защита трябва да получат правата на инвеститора. Струва ми се, че чл. 2, ал. 2 ЗУЕС е твърде лаконичен, но не оставя място за съмнение, че заместването настъпва автоматично в момента на прехвърлянето на собствеността. Това налага извода, че трябва да се възприеме аналогичното решение, което се отнася и до приложение на разпоредбите на чл. 237, ал. 1 ЗЗД и чл. 17, ал. 2 ЗАЗ.

Направен е извод, че законът изрично и изчерпателно изброява актовете, подлежащи на вписване, а нотариалните покани и уведомления за разваляне на договори не са сред тях. По тази причина за съдията по вписванията не съществува законово основание да впише прекратяване на договор за управление на общите части в жилищен комплекс от затворен тип. Поради това, ако е направено такова искане, той трябва да постанови отказ от вписване по чл. 32а ПВ, респ. отказ от вписване по чл. 83 ЗКИР.

В т. 5 на Глава трета е анализирано действието на вписването на договорите за особен залог на търговско предприятие, в което като елемент е налице вещно право върху недвижим имот. Законодателят предвижда първично вписване на договора за особен залог в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. В чл. 21, ал. 3 ЗОЗ е предвидена възможност за вторично вписване на акта за учредяване на особения залог в „съответния регистър”, който се води за тези активи. Относно правата върху недвижими имоти това са книгите за вписванията по ПВ по персоналната система на вписване и имотния регистър по реалната система. Действието на вписването трае 5 години – чл. 30, ал. 2 ЗОЗ. Предвидена е и възможност за вписване на пристъпването към изпълнение в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ – чл. 9, ал. 4 ЗОЗ, както и извършване на последващо вторично вписване в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър, когато заложникът кредитор е посочил при пристъпване към изпълнение, че желае удовлетворение при осребряване на точно определен имот на залогодателя – чл. 46, ал. 1 ЗОЗ.

Вписването в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ на договора за особен залог на търговско предприятие е първично и се извършва по партидата на залогодателя с разпореждане на длъжностното лице в Агенция по вписванията. Вписването има смесено оповестително-защитно и конститутивно действие. Противопоставимостта спрямо трети лица възниква само по отношение на търговското предприятие като обект на договора. Тя не възниква по отношение на отделните елементи от търговското предприятие, за които се водят специални регистри. Противопоставимостта по отношение на тях възниква едва след съответното вторично вписване в тези регистри. Възможността за вторично вписване в книгите за вписванията по ПВ е предвидена в чл. 21, ал. 3 ЗОЗ във вр. с чл. 4, б. „л” ПВ. След въвеждане на имотния регистър в даден съдебен район това вторично вписване ще се извършва на основание чл. 27, ал. 2, т. 3 Наредба № 2/2005 г. Законът дава възможност за извършване на вторично вписване, за да може заложното право да възникне и спрямо отделния елемент от търговското предприятие (недвижимия имот) и заложникът кредитор да противопостави акта си спрямо последващи вписвания на актове на трети лица, които черпят конкуриращи права от тях – арг. от чл. 21, ал. 3 ЗОЗ. След извършване на това вписване, заложното право възниква и върху всички подобрения и приращения върху имота, освен ако в договора за особен залог не е уговорено друго – чл. 21, ал. 4 ЗОЗ. Ако вписването на акта се извършва по персоналната система на вписване, в книгите за вписване по ПВ трябва да се впише официално удостоверение за вписване на договора за особен залог на търговското предприятие в търговския

регистър и регистъра на ЮЛНЦ, издадено от Агенция по вписванията. Той се вписва в книгите по чл. 33, б. „д“ ПВ. В тези книги се вписват и всички официални удостоверения относно последващи вписвания в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, които се отнасят до учредения особен залог. Ако от удостоверението не е видно описанието на имота, тогава към него се прилага и вписаният в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ договор за особен залог – чл. 22а. ал. 1, изр. второ ПВ. В имотния регистър подлежи на вписване договорът за особен залог на търговското предприятие, а не удостоверението за вписване в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. Това следва от липсата на норма в Наредба № 2/2005 г., която да е аналогична на чл. 22а ПВ.

Изискването за вписване в различни регистри е обусловено от спецификата на обекта на особения залог и различните правни последици от вписването в регистрите. Вписването в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ е елемент от фактическия състав, по силата на който възниква заложното право, и има за цел да осигури противопоставимост спрямо последващи вписвания по партидата на търговеца относно разпорежданията с цялото търговско предприятие като съвкупност от права, задължения и фактически отношения – чл. 15 ал. 1 ТЗ. Вписването в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър има за цел да разшири защитата на заложния кредитор. То му осигурява възможност за възникване на заложното право и спрямо имота като елемент от търговското предприятие на залогодателя. Тоест, това вписване е *condicio iuris* за възникване на правните последици от учредения особен залог спрямо отделния елемент от търговското предприятие. То не е част от фактическия състав, от който възниква заложното право спрямо търговското предприятие като съвкупност. Поради това не трябва да се нарежда редом до конститутивния ефект на вписването, например, при ипотеките и възбраните. Вписването се свързва и с осигуряване на допълнителна противопоставимост относно вещните права върху имоти, които са включени като елемент в търговското предприятие на залогодателя и са обременени с права на трети лица след учредяване на залога – арг. от чл. 21, ал. 3 ЗОЗ във вр. с чл. 12, ал. 3 ЗОЗ. По този начин се неутрализира приложението на чл. 20, ал. 1 ЗОЗ относно залога върху съвкупност. Според нормата залогът тежи върху всеки елемент от съвкупността до отделянето му от нея. Причината за съществуването на тази опасност е, че разпоредбите относно особения залог върху съвкупност се прилагат и спрямо особения залог на търговско предприятие – арг. от чл. 21, ал. 9 ЗОЗ.

Въз основа на гореизложеното са направени два извода. Първо, когато вписването се извършва в книгите за вписванията по ПВ, съдията по вписванията няма правомощие да постанови отказ от вписване по чл. 32а ПВ при липсата на индивидуализация на имота в подлежащия на вписване акт. Ако обаче вписването се извършва в имотния регистър, съдията по вписванията разполага с такова правомощие, ако имотът не е индивидуализиран в молбата с искане за вписване – чл. 83 ЗКИР. Второ, заложният кредитор може да се ползва от противопоставимостта относно имота като елемент от търговското предприятие на залогодателя от момента на извършване на вторичното вписване. При това положение всяко трето лице, придобиващо вещни права

върху имота без съгласието на заложния кредитор по чл. 8, ал. 3 ЗОЗ, ще ги придобива обременено със заложното право. Това трето лице ще има качеството на залогодател спрямо заложния кредитор – чл. 13, ал. 1 ЗОЗ. Тоест, залогът ще му е противопоставим. Същото качество ще има и всяко последващо недобросъвестно трето лице, придобиващо вещни права върху имота – чл. 8, ал. 4 ЗОЗ. Ако обаче придобивната сделка е в кръга на обикновената дейност на залогодателя по занятие, тогава приобретателят ще придобие имота без да е обременен от заложното право – арг. от чл. 7 ЗОЗ.

Тук трябва да се подчертае още, че от съществено значение за възникване на противопоставимостта спрямо трети лица е и вписването на пристъпване към изпълнение в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. Действието на вписването в този случай се доближава до ефекта на възбраната – чл. 9, ал. 4 ЗОЗ и чл. 32, ал. 4 ЗОЗ. Залогодателят не може да се разпорежда със заложеното имущество след вписване на пристъпване към изпълнение. Извършените от залогодателя разпореждания със заложеното имущество след вписаното пристъпване към изпълнение не могат да се противопоставят на заложния кредитор и присъединените кредитори по чл. 40 ЗОЗ. Това законово положение е доразвито и в чл. 46, ал. 1 ЗОЗ. В него е посочено, че заложният кредитор може по свой избор да се удовлетвори от отделни елементи от търговското предприятие. Изборът се заявява при вписване на пристъпване към изпълнение, като се посочват елементите, от които заложният кредитор иска да се удовлетвори. Пристъпването към изпълнение върху отделни елементи се вписва и в съответния регистър по чл. 21, ал. 3 ЗОЗ, т.е. в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър, когато избраният елемент е недвижим имот на залогодателя – арг. от чл. 46, ал. 1, изр. трето ЗОЗ. Това вписване е вторично и има характер на отбелязване към първоначално вписаното удостоверение от Агенция за вписванията за вписан договор за особен залог в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. От това вписване възниква чисто оповестително действие.

Извършен е и анализ на действието на вписването с оглед на реда на особения залог при извършване на разпределение в индивидуалното и универсалното изпълнително производство.

Действието на вписването трае 5 години от деня, в който е извършено първичното вписване в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. То може да бъде продължено, ако вписването се поднови преди този срок да е изтекъл – чл. 30, ал. 2 ЗОЗ. Срокът е преклузивен. В съдебната практика се приема, че ако не е налице подновяване, тогава вписването се заличава служебно от длъжностното лице в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. Заличаването има действие *ex nunc* (занапред).

Подновяването на вписването в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ води до началото на нов 5-годишен срок на действието на вписването. Това обаче не се отнася автоматично и до вписването в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър. Вторичното вписване може и да е обусловено от първичното вписване в

търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, но то притежава относителна самостоятелност относно създадения ефект на противопоставимост относно вещното право върху имота като елемент от търговското предприятие. Поради това заложният кредитор трябва да извърши допълнително вторично вписване, за да отрази промяната и в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър. Така извършеното подновяване ще има действие не само за заложеното търговско предприятие като съвкупност, а и спрямо имота, който е елемент от тази съвкупност.

С изтичането на 5-годишния срок от датата на вписване в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, ако не е налице подновяване на вписването, действието на вписването спрямо трети лица с конкуриращи права спрямо търговското предприятие като съвкупност се прекратява по силата на закона занапред. Това е съществена особеност от срока при ипотеките, която се основава на чл. 8 ЗТРРЮЛНЦ. Договорът обаче може да бъде вписан отново, дори след заличаването – арг. от чл. 30, ал. 3 ЗОЗ. В такъв случай той има ред от новото вписване. Тази особеност трябва да се пренесе и на плоскостта на действието на вписването в книгите за вписванията по ПВ или имотния регистър, тъй като то е подчинено на действието на вписването в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ. В този случай съответно приложение ще намери чл. 18, ал. 4, изр. второ ПВ, според който особеният залог може да се впише наново. В имотния регистър новото вписване, аналогично на подновяването, ще се отрази в част „В” на имотната партида. Ще се счита, че от датата на изтичане на 5-годишния срок до новото вписване особеният залог не може да бъде противопоставен на трети лица с вписани актове относно имота, които се конкурират с тези на заложния кредитор.

В т. 6 на Глава трета е анализирано действието на вписването при исковите молби и постановените по тях съдебни решения, при които законодателят изрично урежда хипотеза на противопоставимост спрямо трети лица с конкуриращи права. Вписването на исковата молба има значение за даване на гласност на спора и за даване на ход на делото – чл. 114, ал. 2 ЗС. За него съдът следи служебно – арг. от чл. 7, ал. 1 ГПК. Изискването за вписване на исковата молба не се отнася към условията за нейната допустимост по чл. 129, ал. 2 ГПК във вр. с чл. 127, ал. 1 ГПК и чл. 128 ГПК. Това е самостоятелно законово изискване, което поставя задължение в тежест на ищеца. То има за своя основна цел оповестяване на съдебния спор, а когато е изрично предвидено в норма – и възникване на ефект на противопоставимост спрямо трети лица с конкуриращи права относно спорния имот. Ако ищецът не е изпълнил задължението си по чл. 114, ал. 2 ЗС, тогава съдът оставя исковата молба без движение и трябва да даде на ищеца указание да впише исковата си молба в едномесечен срок по реда на чл. 129, ал. 2 ГПК. Съдът няма правомощие сам да отправи искане до съдията по вписванията да извърши вписване. Ако ищецът изпълни задължението си да впише исковата молба, тогава се счита, че тя е била редовна от датата на подаването ѝ и съдът дава ход на делото – арг. от чл. 129, ал. 5 ГПК. При неизпълнение на указанието на съда и липсата на представени доказателства по делото за извършено вписване, тогава се прилагат санкционните правните последици на чл. 129, ал. 3 ГПК и исковата молба трябва да бъде върната на ищеца. В този случай съдът трябва с определение да прекрати делото.

Целта на гореописаната правна конструкция е даване на яснота на заявените в съдилищата иски молби и по-голяма стабилност на решенията по тези дела, с оглед на защитата и на обществения интерес при засиления граждански оборот на сделки с вещни права.

Даването на гласност на спора чрез вписване на исковите молби е основната идея за уреждане на всички хипотези на вписване на иски молби. При някои иски молби това е единственото действие, което възниква от вписването. При липсата на изрично предвидено действие на вписаната искова молба спрямо трети лица, тогава вписването има значение единствено за даване на гласност на спора относно имота – чл. 114, ал. 1, б. „а”, изр. трето ЗС. Чисто оповестително действие възниква от вписването на следните иски молби:

- ревандикационен иск по чл. 108 ЗС;
- негаторен иск по чл. 109 ЗС;
- иск за определяне на граници по чл. 109а ЗС;
- установителен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК;
- иск за прекратяване на право на ползване по чл. 61 ЗС;
- иск за прогласяване на нищожност на акт по чл. 26, ал. 1 и 2 ЗЗД, с изключение на привидните договори – арг. от чл. 17, ал. 2 и 3 ЗЗД;
- унищожаване на договор по чл. 27 и сл. ЗЗД, с изключение на договорите, сключени при крайна нужда при явно неизгодни условия – арг. от чл. 33, ал. 3 ЗЗД;
- иск за недействителност на публичната продажба по чл. 496, ал. 3 ГПК;
- иск за унищожаване на завещателно разпореждане по чл. 43 ЗН и т.н.

В някои случаи, когато това е уредено изрично в закона, въз основа на вписването възниква противопоставимост на исквата молба спрямо актове на трети лица, от които те черпят конкуриращи права спрямо ищеца относно същия имот – чл. 114, ал. 1 ЗС. Такива хипотези са предвидени в разпоредбите на: чл. 17, ал. 2 и 3 ЗЗД; чл. 33, ал. 3 ЗЗД; чл. 88, ал. 2 ЗЗД; чл. 135, ал. 1, изр. трето ЗЗД; чл. 211, ал. 2 ЗЗД; чл. 227, ал. 5 ЗЗД; чл. 646, ал. 7 ТЗ; чл. 647, ал. 3 ТЗ; чл. 114, ал. 1, б. „б”, изр. второ ЗС; чл. 114, б. „в”, изр. второ ЗС, чл. 37, ал. 1 ЗН. Това действие на вписването е оповестително-защитно. От вписването не възниква конститутивно действие, тъй като то не е елемент от фактическия състав, по силата на който възникват правните последици от конститутивното съдебно решение. Смисълът от вписването е, че действието му позволява на ищеца да противопостави своите права и на трето лице, приобретател на имота по време на висящия съдебен процес, предвид разпростиране на силата на пресъдено нещо на постановеното съдебно решение по вписаната искова молба и спрямо него – чл. 226, ал. 3 ГПК. Приобретателят може да придобие имота както по силата на прехвърлителен договор, така и по силата на властнически акт. Поради това не е задължително той да участва в процеса и да бъде конституиран като страна. Процесът може да продължи между същите страни и след прехвърлянето и това няма да опорочи съдебното решение – чл. 226, ал. 1 ГПК. Приобретателят обаче може да замести страната-праводател при условията на чл. 222 ГПК или да встъпи в процеса

като трето лице-помагач – чл. 226, ал. 2 ГПК. В процеса той не може да твърди, че е придобил имота по давност, опитвайки се да неутрализира ефекта на вписването на исковата молба. За него важат правните последици на чл. 115, ал. 1, б. „ж” ЗЗД и чл. 116, б. „б” ЗЗД във вр. с чл. 84 ЗС.

По принцип противопоставимостта в полза на ищеца възниква от момента на вписването на исковата молба. Правните последици от вписването защитават ищеца от конкуриращи права на трети лица само в определен в закона период от време – до 6 месеца след влизане в сила на съдебното решение – чл. 115, ал. 2, изр. второ ЗС. Поради това е удачно в тези хипотези на вписване на искиви молби да се говори за времево действие на вписването. Ако ищецът пропусне да поиска отбелязване на преписа от съдебното решение, той изгубва с обратна сила правото си да се ползва от възникналата противопоставимост спрямо третите лица от вписаната искова молба. Правните последици от това бездействие на ищеца са неблагоприятни за него. Счита се, че от вписването на исковата молба е възникнало единствено чисто оповестително действие. Поради това правата на трети лица, придобили конкуриращи права върху спорния имот по време на висящия проце, ще могат да му бъдат успешно противопоставени. С изтичането на 6-месечния срок по чл. 115, ал. 2, изр. първо ЗС обаче не се преклудира възможността съдебното решение да бъде вписано и отбелязано към исковата молба. Поради неспазване на законовия срок обаче ще се счита, че противопоставимостта спрямо трети лица е възникнала от момента на отбелязването, а не от вписването на исковата молба – чл. 115, ал. 4 ЗС. От вписването на съдебното решение ще възникне оповестително-защитно действие, което съответства по своето съдържание на противопоставимостта от вписването на исковата молба.

5. Глава четвърта „Смесено оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването“

В т. 1 на Глава четвърта е анализирано действието на вписването при ипотеките. От вписването на ипотека възниква смесено оповестително-защитно и конститутивно действие. Това означава, че вписването създава възможност за всяко едно трето лице да узнае за учредената тежест върху имота. Тази възможност е гарантирана от публичността на вписването – чл. 1 ПВ и чл. 8, ал. 1 ЗКИР. Вписването на ипотечния акт е елемент от фактическия състав и при трите вида ипотека (договорна ипотека, законна ипотека и ипотека, дадена като обезпечение пред съд), по силата на който възниква обезпечителното право върху недвижимия имот. Това означава, че без вписване няма и ипотека. От вписването възниква и противопоставимост на по-рано вписания ипотечен акт спрямо по-късно вписани актове на трети лица с конкуриращи права върху същия имот. Те могат да бъдат разделени на три групи:

- приобретателите на недвижим имот, придобили вещни права върху него след учредяване на ипотека (право на собственост, право на ползване, право на строеж, право на пристрояване и надстройкаване, сервитутни права);

- лицата, упражняващи своето право да предявят искова молба срещу ипотекарния длъжник, от вписването на която възниква оповестително-защитно действие по чл. 17, ал. 2 и 3 ЗЗД; чл. 33, ал. 3 ЗЗД; чл. 88, ал. 2 ЗЗД; чл. 135, ал. 1, изр. трето ЗЗД; чл. 211, ал. 2 ЗЗД; чл. 227, ал. 5 ЗЗД; чл. 114, ал. 1, б. „б”, изр. второ ЗС; чл. 114, б. „в”, изр. второ ЗС, чл. 37, ал. 1 ЗН;

- кредитори на ипотекарния длъжник с привилегироваи вземания, които се удовлетворяват по определен в закона ред след публичната продажба на ипотекирания недвижим имот.

Тази противопоставимост се свързва с правото на следване по чл. 173, ал. 1 ЗЗД и даването на ред на ипотека по чл. 169 ЗЗД. Тя има значение за непротипоставимостта на разпореденията с ипотекирания имот след учредяване на ипотека, изнасянето на ипотекирания имот на публична продажба и удовлетворяването на ипотекарния кредитор с предпочитание от продажната цена на ипотекирания имот. Действието на вписването трае 10 г. от датата на вписване на ипотечния акт – чл. 172, ал. 1, изр. първо ЗЗД. То може да бъде продължено чрез подновяване на ипотека, ако срокът не е изтекъл. Ако обаче срокът е изтекъл, тогава ипотечният акт трябва да се впише наново. В този случай ипотека има ред от новото вписване – чл. 172, ал. 2 ЗЗД. Подлежат на вписване и извършените впоследствие актове, които внасят промяна в ипотечното право. Тези вписвания се наричат вторични и се извършват въз основа на чл. 171 ЗЗД и чл. 175, ал. 2 ЗЗД.

Направен е извод, че за валидното възникване на действието от вписването по чл. 171 ЗЗД при цесията, заместването в дълг, обезпечен от трето лице с ипотека, и новацията е необходимо и наличието на някои други актове. Това са съобщението на цедента по чл. 99, ал. 3 ЗЗД, съгласието на третото лице по чл. 102, ал. 2 ЗЗД и съгласието на ипотекарния длъжник по чл. 107, изр. второ ЗЗД. Въпреки тяхната важност за преценката дали действието на вписването е възникнало, към настоящия момент не е налице законово основание за вписването на тези актове. Този извод може да се направи от буквалното тълкуване на чл. 171 ЗЗД, в който те не са посочени. Такова основание не може да се открие и в ПВ, ЗКИР и Наредба № 2/2005 г. Поради това ми се струва за разумно *de lege ferenda* в чл. 17 ПВ и чл. 27 Наредба № 2/2005 г. изрично да се предвиди основание за тяхното вписване. Те трябва да се приемат като неразделна част от подлежащите на вписване актове по чл. 171 ЗЗД и съдията по вписванията да следи за тяхното представяне. Ако тези актове не са представени, съдията по вписванията трябва да постанови отказ от вписване по чл. 32а ПВ или чл. 83 ЗКИР. Мисля, че това решение би било съобразно в най-голяма степен с принципа за правна сигурност. То ще внесе максимална яснота за всички трети лица, извършващи справки и получаващи удостоверения за тежести върху имота от Агенция по вписванията, за възникналото действие на вписването спрямо третити лица на актовете по чл. 171 ЗЗД.

Посочено е, че по принцип от заличаването на ипотека възниква единствено чисто оповестително действие. То има значение единствено за оповестяване на всички

трети лица, че ипотечното право е погасено и не може да бъде противопоставено на трети лица с конкуриращи права. Това означава, че подлежащият на вписване акт или удостоверява, че обезпеченото вземане е погасено изцяло или частично и с това е погасена и съразмерна част от акцесорното ипотечно право, или само ипотечното право е погасено пълно или частично. Със заличаване на ипотеката в хипотезата на публична продажба на ипотекирания имот се оповестява и погасяването на ограничените вещни права върху ипотекирания имот, актовете относно които са вписани след ипотеката – арг. от чл. 175, ал. 1 ЗЗД. Тяхното погасяване става по силата на закона след влизане в сила на постановлението за възлагане на имота. Поради тази причина тези актове не подлежат на заличаване. Възможно е обаче вписаният акт, въз основа на който се извършва заличаване на ипотеката, да удостоверява несъществуващ факт относно погасяването на ипотечното право или да е недействителен. По принцип съдията по вписванията няма правомощието да извършва такава проверка, поради което е длъжен да го впише. Поради тази причина и с оглед на защита на ипотекарния кредитор, приема се, че дори след извършено заличаване на ипотеката ипотекарният кредитор може да иска от съдията по вписванията подновяване или ново вписване на ипотеката – чл. 172 ЗЗД. Съдията по вписванията не разполага с правомощието на постанови отказ от вписване в тази хипотеза. Спорът относно съществуването на ипотечното право трябва да се реши в исков процес, а не в охранителното производство по вписване. Изключение от това положение ще съществува след въвеждане на имотния регистър в даден съдебен район. Съдията по вписванията ще може да извършва проверка за спазена форма за действителност на подлежащия на вписване акт – арг. от чл. 83 ЗКИР.

В т. 2 на Глава четвърта е анализирано действието на вписването при индивидуалните и общите възбрани. От вписването на индивидуалната възбрана възниква смесено оповестително-защитно и конститутивно действие. Чрез вписването се осигурява възможност за всяко трето лице да узнае за наложената обезпечителна мярка. Вписването, също така, е част от фактическия състав, от осъществяването на който възникват правните последици на възбраната спрямо трети лица. Те се свързват с противопоставимостта на правата на кредитора спрямо длъжника и третите лица с конкуриращи права. Тази противопоставимост на правата на кредитора води до възникване на състояние на относителна недействителност. Поради това кредиторът може да поиска насочване на принудителното изпълнение спрямо всяко лице, придобило права върху имота след вписване на възбраната. При общите възбрани се прилага нормата на чл. 715, ал. 1 ТЗ. В нея е посочено, че от момента на вписване в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ на решението за обявяване в несъстоятелност се смятат за възбранени недвижимите имоти по отношение на трети добросъвестни лица.

Възбраната се свързва основно с възникване на няколко правни последици. Те трябва да бъдат отграничени с оглед на два критерия – времето, в което възникват, и лицата, спрямо които се отнасят. Чрез отграничаване на правните последици ще се локализируют самостоятелните правни последици на вписването спрямо третите лица. Това са:

- Забрана за извършване на правни и фактически действия с имота, които накърняват правата на кредитора;

- Противопоставимост спрямо трети лица в полза на кредитора;

- Противопоставимост спрямо трети лица в полза на купувача на възбранения имот.

Посочено е, че при всяка една хипотеза на заличаване на възбраната действието на вписването спрямо третите лица се преустановява. Във всички тези хипотези се счита, че възбраната изначално поражда правни последици спрямо трети лица, но от момента на осъществяване на основанието, което обосновава отпадане на обезпечителната нужда на кредитора, са отпаднали и правните последици от вписването на възбраната спрямо третите лица. Правните последици от наложената възбрана се заличават *ex tunc* (с обратна сила). По този начин се дава защита на третите лица, които са придобили конкуриращи на кредитора права след вписване на възбраната. След заличаването се счита, че техните права върху имота никога не са били засягани от правните последици на възбраната.

Направен е изводът, че липсва правно основание за заличаване на възбраните след публичната продан на имота, което да се търси в чл. 175, ал. 1, изр. първо ЗЗД. Посочената разпоредба визира погасяване единствено на ипотеките и ограничените вещни права върху продадения имот. Поради това трябва да се приеме, че възбраните са изключени от приложно поле на нормата.

В т. 3 на Глава четвърта е анализирано действието на вписването при молбите на кредитори за отделяне на имоти на наследодателя по чл. 67, ал. 1 ЗН. Вписалото молбата си лице се предпочита пред онези лица, вписали своя акт по-късно – чл. 67, ал. 3 ЗН. От вписването възниква смесено оповестително-защитно и контитутивно действие. Правопораждащият фактически състав на правото по чл. 67, ал. 1 ЗН включва кумулативното наличие на два елемента. Те са:

- наличието на молба, в която кредиторът трябва да декларира качеството си на кредитор на наследодателя и да посочи юридическия факт, от който претендира, че черпи права;
- определение, издадено и подписано от компетентния съдия по вписванията.

Направен е извод, че е налице изцяло процесуален фактически състав. Той е съставен от два публичноправни елемента – молбата на кредитора на наследодателя и определението на съдията по вписванията.

Действието на вписването се свързва с възникване на определени правни последици спрямо третите лица. Те имат значение за решаване на проблема с конкуренцията между правата на кредиторите на наследодателя и правата на трети лица, претендиращи права върху наследствения имот. Тази конкуренция се решава в полза на кредитора на наследодателя, вписал своята молба, който може да противопостави правата си спрямо:

- кредитори на наследника;
- кредитори на наследодателя и заветниците, които не са поискали отделяне;
- заветници, поискали отделяне.

Действието на вписването като правна последица води до даване на гласност на волеизявлението на кредитора на наследодателя относно отделяне на недвижимите имоти на наследодателя от имуществото на наследника и гарантиране на правото на предпочитание на кредитора с вписана молба пред правата на други трети лица, вписали по-късно своите конкуриращи актове относно същия недвижим имот.

След вписване на молбата на кредитора на наследодателя приетите по наследство недвижими имоти се „отделят“ от имуществото на наследника – чл. 67, ал. 1 ЗН. При приложението на чл. 67, ал. 1 ЗН не трябва да се признават правните последици на прехвърляне на правото на собственост на недвижимия имот в патримониума на кредитора на наследството. След вписване на молбата на кредитора наследникът остава собственик, но се фингира, че спрямо вписалото молбата си лице имотът вече не е част от имуществото на наследника, предназначено да служи като общо обезпечение на неговите кредитори съобразно чл. 133 ЗЗД. Тази фикция поначало е уредена единствено в полза на кредитора на наследодателя, вписал своята молба, който се стреми с активни действия да получи удовлетворение. Поради това всички вписани впоследствие актове на трети лица относно отделените наследствени недвижими имоти са непротивопоставими на кредитора на наследодателя. Мисля, че подобно на ефекта на възбраните и тук може да се говори за създадено относително състояние на фингирана липса на правоприемство, която ползва кредитора на наследодателя с вписана молба по чл. 67, ал. 1 ЗН. Без значение за възникване на правните последици от приложение на фикцията е дали е налице едно вписване на акт на трето лице, или верига от последващи вписвания относно отделения недвижим имот. Принципът е, че всички актове на трети лица, вписани след молбата по чл. 67, ал. 1 ЗН, са непротивопоставими на кредитора на наследодателя. Целта на това законово решение е извършените от наследника или неговите кредитори правни действия относно отделените недвижими имоти, които възпрепятстват изнасянето на публична продан на недвижимите имоти и накръняват правата на кредитора на наследодателя, да не могат да му бъдат успешно противопоставени. Тоест, чрез вписването на молбата по чл. 67, ал. 1 ЗН се постига обезпечителен ефект относно притезателното право на кредитора на наследодателя. Поради това по-горе отбелязах, че спецификата на създадената противопоставимост е подобна на правния ефект на възбраните. Двете обезпечения обаче нямат напълно идентични правни последици. Ефектът на противопоставимостта по чл. 67, ал. 1 ЗН брани кредитора на наследодателя единствено от последващи вписвания на актове, извършени от наследника или неговите лични кредитори. Тоест, от извършени правни действия относно имота. За разлика от възбраните, тук не е предвидена защита спрямо увреждащи фактически действия или бездействия относно имота, както и носене на наказателна отговорност от наследника за извършването на такива по чл. 277, ал. 2 НК и чл. 296, ал. 2 НК.

Смисълът от възникналата противопоставимост на вписаната молба на кредитора на наследодателя спрямо по-късно вписаните актове на трети лица в посочените хипотези е да се защитят ефективно имуществените права единствено на кредитора на наследодателя, вписал своята молба. Бездействащите кредитори на наследодателя, които не са вписали молба по чл. 67, ал. 1 ЗН, по принцип не могат да се ползват от защитата, породила се за този кредитор, който е вписал своята молба. Аргумент за това дава фактът, че те няма да са идентифицирани във вписаната молба и не са страна в производството по вписване. Няма да е налице и описание на вземането им, от което произтича качеството им на кредитори на наследодателя. Поради това съществува обективна невъзможност за органите по принудително изпълнение да съобразят техните права.

Отделянето на недвижимия имот на наследодателя от имуществото на наследника не е единствената правна последица, която настъпва след вписване на молбата по чл. 67, ал. 1 ЗН. Тя се допълва съдържателно от правото на кредитора на наследодателя да бъде предпочетен – чл. 67, ал. 3 ЗН. Посочено е, че в чл. 67, ал. 3 ЗН е визирано правото на кредитора на наследодателя, който е вписал своята молба, да иска вземането му да бъде предпочитално удовлетворено от продажната цена при публична продан на отделените недвижими имоти. Това право обаче се отнася само до конкуренцията с кредиторите на наследника с по-късно вписани актове, но не и спрямо другите кредитори на наследодателя. Вписването на молбата на кредитора на наследодателя прави вземането му привилигирано съобразно чл. 137 ЗЗД. Ако вземането на кредитора на наследодателя не е обезпечено, то трябва да се удовлетвори в реда на вземанията по чл. 136, ал. 1, т. 6 ЗЗД. Тази привилегия се отнася единствено до тази част от вземането, която съответства с размера на продажната цена на отделените и продадени на публична продан недвижими имоти. Вписалият молбата си кредитор на наследодателя може да се възползва от привилегията си спрямо останалите кредитори едва в изпълнителния процес. Ако след публичната продан на недвижимия имот остане неразпределена сума, едва тогава тя може да бъде разпределена между кредиторите на наследника с по-късно вписани актове, ако техните вземания могат да бъдат включени в разпределението.

Гореизложеното относно смесеното оповестително-защитно и конститутивно действие на вписването трябва да се отграничи от особеностите, които съществуват по отношение на заветниците. Докато целта на вписването на молбата на кредиторите на наследодателя е да се защитят преди всичко облигационни права, то при заветниците се защитават наследствени права. Смисълът на вписването е да се защити правото на заветника при претенции на трети лица спрямо отделения недвижим имот. Това са преди всичко лични кредитори на наследника, които след приемане на наследството от наследник-длъжник имат възможност да насочат принудителното изпълнение спрямо недвижимия имот и да се удовлетворят от сумата, получена от осребряването му след публичната продан. Правният интерес на заветника в този случай се състои в запазване на отделения недвижим имот, като претенцията му се изразява във възможността да се иска от наследниците да изпълнят завета. Вписването на молбата на заветника го

защитава и от кредиторите на наследодателя, които не са вписали молба по чл. 67, ал. 1 ЗН. Ако последните обаче са сторили това, тогава между тях и заветниците възниква конкуренция, която винаги се решава в полза на кредиторите на наследодателя – чл. 67, ал. 3, изр. второ ЗН. Разпоредбата не отдава значение на последователността на вписванията, което е изключение от принципа на вписването, че първият по време е първи по право.

В т. 4 на Глава четвърта е анализирано действието на вписването при отказа от собственост и отказа от ограничено вещно право – чл. 100 ЗС. При отказа от правно на собственост е налице смесено оповестително-защитно и конститутивно действие. При отказа от ограничено вещно право обаче не е така. В този случай обаче вписването поражда оповестително-защитно действие. За разлика от хипотезата на отказ от собственост, тук вписването няма конститутивен ефект, тъй като правото на собственост върху имота не се прекратява заедно с ограниченото вещно право. Това води до извода, че с вписването се дава гласност на вписания акт и от него възниква противопоставимост спрямо трети лица.

Въпреки разликата при действието на вписването между отказа от собственост и отказа от ограничено вещно право, те са разгледани заедно в тази част от изследването. Причината за това е преди всичко необходимостта от отграничаване на материалноправните последици от извършване на отказа.

Фактическият състав на отказа по чл. 100 ЗС съдържа два елемента – гражданскоправен и публичноправен. Поради това може да се приеме, че е налице хипотеза на смесен фактически състав. Елементите му са:

- едностранно волеизявление на носителя на вещното право в писмена форма с нотариално заверен подпис, която форма е за действителност;
- вписването на акта, с който се извършва отказът. Той е свързан с наличието на подадена молбата, в която е отправено искане до съдията по вписванията да впише отказа, и постановено определение на съдията по вписванията, с което той уважава искането на молителя и разпореджа вписване на едностранната сделка.

Правните последици от извършване на отказа от собственост и отказа от ограничено вещно право са различни. Поради това те трябва да бъдат разграничени.

При отказа от право на собственост се изгубва вещно субективно притезателно право. То напуска патримониума на носителя на правото. Счита се, че след вписване на едностранната сделка, с която се извършва отказът, за всички трети лица собствеността не принадлежи на това лице. Отказът няма обратно действие, тъй като чл. 100 ЗС не предвижда такава правна последица. Поради това трябва да се приеме, че отказът има действие *ex nunc* (занапред). От този момент той може да бъде противопоставен на трети лица. Противопоставимостта трябва да е спрямо всички трети лица. Както собствеността има действие *erga omnes* (спрямо всички трети лица), така и отказът от собственост трябва да има същото реципрочно действие. Противното разбиране би

довело до резултат, който обосновава съществуването на относително състояние на притежание на собственост. Това е явление, което българското вещно право не познава. Такава хипотеза не е предвидена в чл. 100 ЗС. С оглед на правната сигурност е по-правилно да се търси отговор, който създава яснота и безспорност относно въпроса чия е собствеността върху имота.

При отказа от ограничено вещно право се извършва доброволен отказ от учреденото право на ползване по чл. 56 и сл. ЗС, право на строеж по чл. 63 и сл. ЗС, право на пристрояване и надстрояване по чл. 66, ал. 4 ЗС или сервитутно право. При извършване на отказа обаче не се изгубва правото на собственост върху имота. Правната последица е освобождаване на имота от учредената вещна тежест. Поради това по-горе вече посочих, че от вписването на отказа възниква оповестително-защитно действие. Противопоставимостта от вписването на отказа от ограничено вещно право ползва носителя на това право. Той може да противопостави изгубването на ограниченото вещно право на собственика на имота и на своите кредитори. Значението на действието на вписването се изразява във възможността носителят на ограниченото вещно право да откаже изпълнение на свои задължения, които са възникнали след вписване на отказа. Ако обаче тези задължения са възникнали преди това, носителят на ограниченото вещно право няма такава възможност. Отказът има действие *ex nunc* (занапред) и не заличава с обратна сила вече възникнали задължения. Противопоставимостта ползва и собственика на имота. Освобождавайки имота от вещната тежест, носителят на ограниченото вещно право дава възможност на собственика на имота да противопостави своето пълно и неограничено вещно право на собственост на всички трети лица. Противопоставимостта има значение, например, когато суперфициар претендира да е станал собственик на изградената постройка върху земята въз основа на учредена суперфиция. Ако обаче отказът от суперфицията е извършен преди изграждане на постройката в груб строеж, тогава правата на суперфицияра ще са погасени. Въз основа на действието на вписването собственикът на земята ще може да придобие постройката по приращение, стига тя да е изградена в груб строеж след извършване на отказа – чл. 92 ЗС.

5. Заключение

Дисертационният труд завършва със синтезирано изложение на основните изводи от проведеното изследване. Накратко са обобщени и направените предложения *de lege ferenda*.

III. Публикации на автора по темата на дисертацията

По темата на дисертационния труд са извършени следните публикации:

1. „Вписване на молбата на кредитор за отделяне недвижимите имоти на наследодателя”, публикувана в Сборник „Научни трудове на Института за държавата и правото”, Том XIII, 2015 г., 131-137, ISSN 1314-6459.

2. „Обхваща ли ипотеката върху земя и впоследствие изградените постройки?“ (в съавторство с д-р Димитър Иванов), публикувана в сп. „Правна мисъл“, бр. 3 от 2016 г., ISSN 1310-7348.
3. „Противопоставимост на актове с вещен ефект по чл. 113 ЗС“, публикувана в сп. „Studia Iuris“, бр. 2 от 2016 г. (достъпна на <http://studiaiuris.com>), ISSN 2367-5314.
4. „Заличаване на възбраните след публичната продажба на недвижим имот“ (в съавторство с доц. д-р Люба Панайотова), публикувана в сп. „Норма“, бр. 9 от 2016 г., ISSN 1314-5118.
5. „Отказ на съдията по вписванията. Основания и обжалване“, публикувана в сп. „Норма“, бр. 5 от 2017 г., ISSN 1314-5118.
6. „Публичност на вписването по българското вещно право“, публикувана в сп. „Правна мисъл“, бр. 4 от 2017 г., ISSN 1310-7348.
7. „Действие на вписването при ипотеките върху недвижими имоти“, публикувана в сп. „Норма“, бр. 11 от 2017 г., ISSN 1314-5118.