

ПРОТИВОПОСТАВИМОСТ НА ДОГОВОРИТЕ С ПРЕДМЕТ ВЕЩНИ ПРАВА

доц. д-р Таня Йосифова
УНСС и ЮЗУ "Н. Рилски"
tiossifova@gmail.com

Вещните права са ограничени на брой и имат абсолютен характер. С това се обяснява тяхното действие спрямо всички субекти, които се задължават да не пречат на носителя на правото, т.е. да бездействат. Вещните права имат за предмет една вещ. За договорите с предмет учредяване, прехвърляне, изменение и прекратяване на вещни права върху недвижими имоти законодателят предвижда публичност чрез вписване в имотния регистър. При движимите вещи важи правилото *en fait de meubles possession vaut titre*, т.е. владението се счита за правно основание за собствеността на вещта.

Противопоставимостта при договорите с предмет вещни права се характеризира като отдаване на предпочитание, на предимство при конкуриращи права на повече от едно лице. В този смисъл противопоставимостта се употребява в чл. 113 ЗС. Противопоставимостта в това значение има преференциална функция - тя се проявява при несъвпадащи интереси, като една ситуация се признава за привилегирана или изключителна за една от страните спрямо други лица¹. Такъв е случаят на придобиване на право, което друг вече притежава. Една вещ се продава от продавача последователно на две или повече лица. Кое лице е собственикът? Отговорът на този въпрос зависи както от вида на вещта (индивидуално или родово определена), така и от вида на договора (реален, консенсуален, формален или неформален). При движимите вещи освен на договорно основание вещта може да се придобие и на основание чл. 78 ЗС, който е първичен способ за придобиване на собственост от добросъвестния владеец.

При придобиване на недвижими имоти законодателят въвежда изискване за вписване в имотния регистър, за да се даде публичност на притежанието на субективното право или на спора за неговото притежание. С вписването в имотния регистър на подлежащите актове се създава необорима презумпция за знание у третите лица за извършеното вписване. Ефективното знание няма строгостта и автоматизма на

¹ Вж. Virassamy, G. La connaissance et l'opposabilité. - In: Fontaine, M., J. Ghestin. *Les effets du contrat à l'égard des tiers. Comparaisons Franco-Belges*. Paris: Librairie L. G. D. J., 1992, p. 133.

механизма на публикацията в регистрите, на презюмираното знание². Ето защо законодателят прибегва до презюмираното знание. Така се обяснява съществуването на различни механизми за обявяване в регистри, които имат за цел да осигурят узнаване или презюмирано узнаване на правата на съответните лица. Лицето, в чиято полза е вписана информацията, може да се ползва с предпочитание от нея. Основната функция на публичните регистри е, че те създават обективна възможност за узнаване на сключването и съдържанието на вписаните актове³. При публичните регистри съществува общ принцип, свързан с презюмираното знание - вписаните в регистъра обстоятелства се смятат за известни на третите лица (чл. 7, ал. 1 ЗТР, чл. 30, ал. 1 ЗОЗ).

Чл.113 ЗС

Фактическият състав, уреден в чл. 113 ЗС, включва придобиване от различни субекти на едно и също вещно право върху недвижим имот от един и същ праводател по реда на частното правоприемство. Предимство има този приобретател, който е придобил вещното право от същия собственик върху същия недвижим имот и е вписал по-рано своя акт, т.е. необходимо е кумулативното наличие на следните елементи от фактическия състав – придобивно основание между праводателя и приобретателя и наличието на вписване на акта. Придобивното основание включва или постигането на съгласие между страните (праводател и приобретател) и обличането му в определената от закона форма, или наличието на други юридически факти, при които е налице правоприемство – например влязло в сила съдебно решение по чл.19, ал.3 ЗЗД, чл.33, ал.2 ЗС.

За противопоставимостта на третите лица е без значение кога са сключени конкуриращите актове⁴ - преди или след сключването на първия акт, важна е поредността на вписването⁵. Този извод следва от тълкуването на чл. 113 ЗС - частните правоприемници следва да извличат правата си от един и същ непосредствен праводател.

Ако конкуриращите се приобретатели нямат общ праводател, предимство ще има този, който докаже, че черпи правата си от действителния собственик на имота. Ако има конкуренция на производни придобивни основания, по които праводатели са

² Вж. Virassamy, G. Op. cit., p. 139.

³ Вж. Василев, Л. *Българско вещно право*. Съставител, научен редактор и рецензент чл.-кор. проф. д-р Чудомир Големинов. С.: УИ “Св. Климент Охридски”, 1995, с. 539.

⁴ Понятието “актове” по смисъла на чл. 112, б. а) ЗС и чл. 4, б. а) от Правилника за вписванията включва гражданско-правни волеви актове, с които се прехвърля собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява вещно право върху недвижим имот - вж. Василев, Л. *Българско вещно право*, 560-561.

⁵ Така Василев, Л. Пак там, и Димитров, М. *Основанията за нищожност по чл.26, ал.1 ЗЗД*, С.: Сиби, 2013., с. 39.

различни лица, предимство ще има не лицето, което по-рано е вписало акта, а реалният носител на вещното право. Не вписването е определящо, а реалното притежание на правото. Този извод се налага от обстоятелството, че вписването не дава защита на неособственици и на лица, черпещи права от неособственици, срещу действителния собственик на имота⁶.

Необходима предпоставка за противопоставимостта, произтичаща от вписването на акта, е приобретателят да е придобил правото си от собственик. Ако не го е придобил от собственик, няма и той да го придобие, дори и да е добросъвестен (*Nemo dat quod non habet* и *Nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*)⁷. Във връзка с това изискване в доктрината се разглежда какво правно явление случат, когато две лица придобиват конкуриращи се права от един и същ праводател и вписването на актовете им не следва реда на придобиването на правата им.

След като става дума за придобивни основания на различни лица от един собственик следва, че само първият по време приобретател е придобил правото от собственик, а последващите – от лице, което вече не е собственик. При наличието на извършено вписване в имотния регистър в полза на втория приобретател, което предхожда вписването на първия приобретател правата на втория следва да имат предимство и да са противопоставими на всички трети лица, включително на праводателя и на първия по време правопреемник, който обаче не е вписал първи своите права. Този извод следва от определящото значение на вписването, което е прогласено в чл.113 ЗС. Оттук възниква въпроса какво правно явление е налице.

В литературата са аргументирани различни становища. П. Венедиков обосновава относителна недействителност на невписания акт – до вписването за едни лица собственик е праводателят, а за други – приобретателят. След вписването се допълвало действието на акта и той можел да се противопостави на всички.⁸ Ст. Ставру поддържа, че в случая е налице оригинален способ за придобиване на права, доколкото във фактически състав на правното основание липсва правопреемство⁹.

Според Л. Василев, Г. Боянов¹⁰ и М. Марков действието на вписването е оповестително-защитно, защото създава “*противопоставимост на правото или на*

⁶ Вж. Додов, А. Същност и действие на вписването на актове по чл. 112 от Закона за собствеността. - *Търговско право*, 2013, No 1, с. 60.

⁷ Вж. Додов, А. Цит. съч., с. 64-65.

⁸ Вж. Венедиков, П. *Система на българското вещно право*. Фототипно издание, 1947, С.: 7 М График, 1990, с. 384 и Венедиков, П. *Ново вещно право*, С.: Сиби, 1995, с. 179.

⁹ Вж. Ставру, С. *Въпроси на българското вещно право*, С.: Фенея, 2010, 414-418.

¹⁰ Вж. Боянов, Г. *Вещно право*, С.: Авалон, 2014, с. 471.

правното положение, придобито или установено от едно лице въз основа на вписан акт, срещу вписани след това актове, с които други лица са придобили или са целели да придобият спрямо същия собственик и върху същия недвижим имот право на собственост или друго вещно право”¹¹. По този начин, както посочва Л. Василев, се регулира конкуренцията между приобретатели на вещни права върху един и същ недвижим имот и се внася правна сигурност в оборота. Както посочва М. Марков при вписването по чл.113 ЗС целта е да се гарантира недопустимост на едновременното съществуване на две права на собственост върху един имот и на правната сигурност. Пак според същия автор, ако се впише втория по ред акт правата по невписания първи акт ще се считат за ненастъпили, което позволява да настъпи правоприемство по втория акт¹².

Като изходна позиция при отговора на поставения въпрос следва да се има предвид, че вписването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание. Затова ако са налице два акта с един и същ праводател, но с различни приобретатели, и двата акта не са вписани вещно действие ще породи първия по време акт и предимство ще има именно той. Всеки един от двамата приобретатели с невписани актове може да предяви ревандикационен иск срещу трети лица¹³.

С оглед изискването за вписване на чл.113 ЗС по отношение на противопоставимостта на актовете на конкуриращи приобретатели следва да се подкрепи извода, че в случая е уредено фингирано правоприемство по отношение на втория по ред приобретател, който първи по време е вписал своя акт¹⁴. Както посочва М. Марков, отричането на правоприемство по втория акт би прекъснало неоснователно веригата на правоприемствата¹⁵. По този начин се консолидират теориите за защитно-оповестителното действие на вписването и изискването за наличието на правоприемство при придобиването на правото.

Не може да се подкрепи извода за наличието на оригинално придобиване, защото по необходимост във фактическия състав на придобиването законодателят изисква правоприемство, макар в някои случаи то да липсва, т.е. да е фингирано.

¹¹ Василев, Л. *Българско вещно право*, с. 591.

¹² Вж. Марков, М. Оповестително-защитно действие на вписването (Противопоставимост на вписания акт по чл.113 ЗС) – *Собственост и право*, 2015, № 7..., с. 55.

¹³ Вж. Марков, М. Цит. съч., с. 56.

¹⁴ Така вж. Стоянов, В. *Имотен регистър*, С.: БАН, 2005, с. 148.

¹⁵ Вж. Марков, М. Цит. съч., с. 54.

Не може също така да се сподели и обосновката за вписването като *condicio iuris*¹⁶, защото за да е налице такова условие то би означавало, че фактическият състав на придобиването е изпълнен (т.е. приобретателят придобива правото от собственик) и условието е единствения допълнителен елемент, необходим за определянето на предимството при конкуренция на права. В случая обаче лице, което очевидно за законодателя е придобило права от несобственик (който обаче е бил собственик на по-ранен етап) ще бъде защитено именно чрез въвеждането на фикцията за наличие на правоприемство за лицето, вписало първо по време акта си.

Под „правоприемство“ разбираме както прехвърлителното правоприемство, така и правоучредителното правоприемство. Оттук основателно се прави извода, че по отношение на втория по ред приобретател, който първи е вписал своя придобивен акт първоначално договорът поражда само облигационното си действие. Вещното действие се поражда с вписването на акта в имотния регистър, който се явява допълнителен юридически факт извън правоприемство, с който възникват вещноправните последици от акта. Вписаният акт трябва да е валиден и годен да прехвърли вещните права, които са негов предмет. Вписването не заздравява правните пороци на акта. Вписаните актове се смятат за действителни до доказване на противното и незнанието на третите лица относно невписани обстоятелства води до тяхната добросъвестност¹⁷. От друга страна, вписването трябва да е извършено законосъобразно. Ако се установи по съдебен ред недопустимост или недействителност на вписването, както и в случаите, когато е вписано несъществуващо обстоятелство, съгласно чл. 90, ал. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) вписването се заличава. Титулярят на правото не би могъл да го противопостави на третите лица, дори от материалноправна гледна точка договорът да е породил правни последици.

В заключение при конкуренция на актове, от които различни лица черпят вещни права, вписването на акта се явява определящо за титулярството на вещното право върху недвижимия имот.

ИЗТОЧНИЦИ

Боянов, Г. *Вещно право*, С.: Авалон, 2014

¹⁶ Вж. Василев, И. Противопоставимост на актове с вещен ефект по чл.113 ЗС – В: *Studia Iuris*, с.9.

Според автора след като за предвидените в закона условия не е предвидено обратно действие събдането на това условие има действие занаяпред – от момента на вписването първият вписал акта си придобива вещното право, а вторият по ред – го загубва – Пак там, с. 12.

¹⁷ Вж. Василев, Л. *Българско вещно право*, с. 539.

(Bojanov, G. *Veštno pravo*, S.: Avalon, 2014)

Василев, И. Противопоставимост на актове с вещен ефект по чл.113 ЗС – В: *Studia Iuris*
(Vasilev, I. Protivopostavimost na aktove s vešten efekt po čl.113 ZS – V: *Studia Iuris*)

Василев, Л. *Българско вещно право*. Съставител, научен редактор и рецензент чл.-кор.
проф. д-р Чудомир Големинов. С.: УИ “Св. Климент Охридски”, 1995

(Vasilev, L. *Bălgarsko veštno pravo*. Săstavitel, naučen redaktor i recenzent čl.-kor. prof. d-r
Čudomir Goleminov. S.: UI “Sv. Kliment Ohridski”, 1995)

Венедиков, П. *Ново вещно право*, С.: Сиби, 1995

(Venedikov, P. *Novo veštno pravo*, S.: Sibi, 1995)

Венедиков, П. *Система на българското вещно право*. Фототипно издание, 1947, С.: 7 М
График, 1990

(Venedikov, P. *Sistema na bălgarskoto veštno pravo*. Fototipno izdanie, 1947, S.: 7 M Grafik,
1990)

Додов, А. Същност и действие на вписването на актове по чл. 112 от Закона за
собствеността. - *Търговско право*, 2013, No 1

(Dodov, A. Săštnost i dejstvie na vpisvaneto na aktove po čl. 112 ot Zakona za sobstvenostta.
- *Tărgovsko pravo*, 2013, No 1)

Марков, М. Оповестително-защитно действие на вписването (Противопоставимост на
вписания акт по чл.113 ЗС) – *Собственост и право*, 2015, № 7

(Markov, M. Oповestitelno-zaštitno dejstvie na vpisvaneto (Protivopostavimost na vpisanija
akt po čl.113 ZS) – *Sobstvenost i pravo*, 2015, № 7)

Ставру, С. *Въпроси на българското вещно право*, С.: Фенея, 2010

(Stavru, S. *Văprosi na bălgarskoto veštno pravo*, S.: Feneja, 2010)

Стоянов, В. *Имотен регистър*, С.: БАН, 2005

(Stojanov, V. *Imoten registăr*, S.: BAN, 2005)

Virassamy, G. La connaissance et l’opposabilite. - In: Fontaine, M., J. Ghestin. *Les effets du
contrat a l’egard des tiers*. Comparaisons Franco-Belges. Paris: Librairie L. G. D. J., 1992