

ПРОБЛЕМ НА СИГУРНОСТТА В ГРАЖДАНСКИЯ ОБОРОТ. ПРИДОБИВАНЕ НА ПРАВА ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ ПО ВРЕМЕ НА ВИСЯЩ ПРОЦЕС И ЕФЕКТЪТ НА ВПИСВАНЕТО

Ася Тороманова, докторант
Бургаски свободен университет

TRANSFERRATION THE DISPUTED RIGHT DURING THE TRIAL AND THE REGISTRATION OF THE APPLICATION IN THE HYPOTHESIS OF THE ARTICLE 226 OF THE CODE OF CIVIL PROCEDURE

Asya Toromanova, Phd student
Burgas Free University

Резюме: Статията разглежда проблемите в случай на прехвърляне на спорното право във време на висящ процес. Според чл. 226, ал.3 от Гражданския процесуален кодекс, решението по делото във всички случаи има сила на пресъдено нещо спрямо приобретателя на спорното право. Като изключение са посочени действията на вписването, когато се касае за недвижим имот. Тези изключения са проследени като тенденция в законодателството и в съдебната практика. Разгледани са случаите, при които ищецът следва да впише исковата си молба, за да противопостави решението по нея спрямо придобилия правото в течение на процеса.

Ключови думи: иск, праводател, правоприменик, в течение на процеса, сила на съдебното решение, вписване, ревандикационен иск, иск за предявяване на нищожност

Abstract: The article deals with the problems arising when the disputed right is transferred during the case. In such instances, according to article 266 of the Code of civil procedure, the court decision is valid for the acquirer of the right as well. All actions related to the registration of immovable property are treated as exceptions. These exceptions are traced as a trend in the legislation and in the case law. Cases from practice are considered where the applicant shall enter his application in order to ensure that its final decision is applicable to the acquirer of the right during the law case.

Keywords: claim, predecessor in law, legal successor, during the trial, virtue of the court order/decision, inclusion/entry, revendication claim, claim to preclude voidness

Въведение.

Чл. 226, ал.3 от ГПК гласи че постановеното решение във всички случаи обвързва лицето, придобило спорното право в хода на делото, „с изключение на действията на вписването, когато се отнася за недвижим имот (чл. 114 от Закона за собствеността).”

Проблемът на противопоставимостта на решението спрямо приобретателя на спорното право и изключенията на вписването, е проблем, който отдавна занимава съдилищата. Усложненията са многопластови, тъй като прехвърлянето на спорното право и участието на приобретателя в процеса са подчинени на процесуални правила, докато вписването и системата на вписването функционират въз основата на материалноправни норми.

1. Становището на доктрината относно изключенията на вписването.

Според проф. Сталев, разпространето на силата на пресъдено нещо спрямо приобретателя, действа обезкуражително срещу придобиването на спорни права и брани ищеца от недобросъвестно поведение на ответника. Затова, правилото на чл. 226, ал.3 от ГПК не важи, ако исковата молба за правото на собственост/друго вещно право не е била вписана и вписването на придобивния акт за правото върху недвижимия имот в полза на частния правоприемник, предхожда вписването на исковата молба. Според проф. Сталев, изключенията, визирани в чл. 226, ал.3 от ГПК, касаят случаите на предвени отрицателни установителни искове, които не са вписани своевременно.¹

2. Становището на съдебната практика относно изключенията на вписването

Съдебната практика приема че изключенията на нормата на чл.226, ал.3 от ГПК относно вписването, касаят исковите молби, подлежащи на вписване по реда на чл. 114 от ЗС, във връзка с чл. 112 от ЗС, в предходните техни редакции. Според съдилищата, това са исковите молби по конститутивни искове, чието вписване носи т.нар. оповестително-защитно действие.²

3. Отправната позиция на настоящото изследване.

За да се обясни действието на вписването, както и изключенията, които правилото на чл. 226, ал.3 от ГПК засяга, настоящото изследване се базира на следните отправни позиции:

1. Защитеното от проф. Силяновски становище че материалната законна сила на решението има процесуален характер и не е основание за погасяване или придобиване на субективни права.³

2. Защитеното от проф. Сталев разбиране че с нормативно уредените последици от прехвърляне на спорното право във висящ процес, законодателят предвижда да защити ищеца от недобросъвестни действия, или хипотезата на чл. 226, ал.3 от ГПК, във връзка с чл. 114 от ЗС визира прехвърляне на спорното право от страна на ответника.⁴

¹ проф. Сталев, *Българско Гражданско процесуално право*, Сиела, С. 2001, с. 417.

² Така, съгласно Влахов, Кр., *Гражданско процесуално право*, Учебно помагало, Национален институт на правосъдието, 2007, с. 47, където е посочено че разпоредбата на чл. 226, ал.3 от ГПК има предвид първоначалната редакция на чл. 114 от ЗС, до изменението ѝ с ДВ, бр. 33 от 1996 год., която се отнася само до конститутивните искиви молби.

Също и според Определение № 411 от 30.10.2008 год. на ВКС по ч.гр.д. № 1597/2008 год., II ГО; Определение № 1153 от 28.11.2011 год. на ВКС по гр.д. № 459/2011 год., I ГО; Определение № 310 от 17.06.2019 год. на ВКС по гр.д. № 755/2019 год., I ГО; Решение № 177/08.04.2019 год. на ВКС по гр.д. № 4119/2017 год., I ГО; Определение № 469 от 30.10.2020 год. на ВКС по гр.д. № 972/2020 год., II ГО; Решение № 52 от 23.07.2018 год. на ВКС по гр.д. № 1455/2017 год., I ГО.

³ Материалната законна сила проф. Силяновски разбира като извънпроцесуално действие на решението, появяващо се в последващ процес, така проф. Силяновски, *Гражданско съдопроизводство*, том Втори, Производство пред първата инстанция, С., 1941, с. 261.

⁴ Проф. Сталев, *Сила на пресъдено нещо в Граждански процес*, С., Сиела, 2007, с. 349 и проф. Сталев, *Българско Гражданско процесуално право*, Сиела, С., 2001, с. 417.

Без съмнение, прехвърлянето на спорното право може да изхожда както от ищеца, така и от ответника. Предвид че вписването на исковата молба е действие, идващо от страната на ищеца, противопоставимостта на решението, в съчетание с изключенията на вписването, ще се търси спрямо ответника, от който пък ще следва прехвърлянето на спорното право, бел. А.Т.

4. Защитното правило на чл. 226, ал.3 от ГПК.

Това правило гарантира доверието в правораздаването и действия от справедлива-та позиция, че предявил веднъж претенцията си срещу надлежния ответник, ищецът ще може докрай да проведе защитата си срещу него, независимо от обстоятелството че последният може да се е разпоредил с правото в хода на делото.

5. Изложение на проблема.

Изключенията на вписването, които визиращ чл. 226, ал.3 от ГПК, всъщност действат в защита на приобретателя на спорното право. От процесуалноправна гледна точка, казаното не означава че постановеното решение не ще притежава сила на пресъдено нещо спрямо него. Силата на пресъдено нещо на решението важи спрямо частния право-приемник във всички случаи, след като е придобил правото в хода на процеса.

Видовете искове и изключенията на вписването.

5.1. Изключенията на вписването, касаещи установителните искове.

Установителните искове не съдържат искане за предаване на владението върху недвижимия имот. Те съдържат единствено искане да бъде установено по отношение на ответника, че ищецът е собственик на спорния имот. Според проф. Сталев, това са отрицателните установителни искове, с които се цели да се установи нищожността на подлежащи на вписване сделки⁵.

При отрицателните установителни искове, прехвърлянето на правото, ще изхожда от ответника, срещу когото се търси установяване нищожността на сключената сделка. В тези случаи, изискването за вписване е защитно средство за ищеца спрямо третите лица. Ако вписването не е навременно извършено, пропускат на ищеца ще ползва частния правоприемник. Затова, както пише проф. Сталев, решаващо е наличието на знание.⁶

Заклучение относно вписването на отрицателни установителни искове: при отрицателните установителни искове, ищецът следва да прояви бдителност и да впише исковата си молба за признаване нищожността на основанието, на което ответникът е придобил собствеността.⁷

⁵ проф. Сталев, Сила на пресъдено нещо в Гражданския процес, с. 349-350

⁶ проф. Сталев, Сила на пресъдено нещо в Гражданския процес, с. 349-350, в случаите на нищожност на правни сделки за прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижими имоти, законът не запазва правата, придобити от трети лица, преди да бъде вписана исковата молба (изключение е чл. 17, ал.2 от ЗЗД). Чл. 114 от ЗС постановява, че вписването на тия искиви молби има само предупредително за третите лица значение. В тия случаи се проявяват изключенията на вписването по чл. 226, ал.3 от ГПК: Ищецът по предявения отрицателен установителен иск ще може да се позове спрямо частния правоприемник на силата на пресъдено нещо на решението, с която спрямо праводателя му е установено, че правото не съществува. Като е пропуснал да впише своевременно исковата си молба обаче, частният правоприемник, ще може да претендира за добросъвестност – не е имал обективната възможност да узнае че придобива на риск. Ищецът ще бъде принуден в следващ процес срещу третото лице – приобретател, да установява нищожността на сделката с неговия праводател.

В съвременните практика и доктрина се приема, че отрицателният установителен иск не прекъсва придобивната давност: Ставру, С., Прекъсва ли отрицателният установителен иск придобивната давност, Предиизвикай! Правото, електронно издание, <https://www.challengingthelaw.com/>

⁷ проф. Сталев, пак там. В подкрепа на виждането на проф. Сталев е съдебната практика, обективизирана в Решение № 448 от 30.11.2011 год. на ВКС по гр.д. № 100/2011 год., I ГО. С ре-

5.2. Ревандикационните искове в хипотезата на чл. 226, ал.3 от ГПК и изключенията на вписването.

Лицето, получило владението върху имота от ответника по ревандикационен иск е адресат на разпоредбата на чл. 226, ал.3 от ГПК. За исковете по чл. 108 от ЗС, вписването има само оповестително действие.⁸

Когато ответникът по ревандикационен иск за собственост на недвижим имот прехвърли същия в хода на процеса, приобретателят на общо основание ще е обвързан от съдебното решение. В случая няма значение дали исквата молба е била вписана.⁹

Изводи относно вписването на ревандикационни искове: лицето, придобило владението на имота от ответника по време на висящ процес по иск по чл. 108 от ЗС, е обвързано от силата на пресъдено нещо на решението, с което искът е уважен. Задължителното действие на решението не е обусловено от вписването на исквата молба. Невписването на исквата молба не е в състояние да защити третото лице – частен правоприменник в хода на процес по иск с правно основание чл. 108 от ЗС, ако то реши да се позове на липса на знание относно процеса, респ. добросъвестност.¹⁰

5.3. Проблемът с последователното прехвърляне в течение на процеса на материалното право, по повод на което е предявен конститутивен иск.

Конститутивните искови молби са тези, с които се иска разваляне, унищожаване или отменяване на актове, подлежащи на вписване. Действието на вписването при повечето конститутивни искове, които се упражняват съдебно, е предвидено с изрична материална разпоредба.¹¹

шението е уважена ревандикационната претенция за недвижим имот при следната фактическа обстановка: имотът е продаден и за продажбата е изготвен нотариален акт през 1996 год. С влязло в сила решение през 2008 год. е установено по отношение на купувачите че договорът за продажба е недействителен на основание чл. 26 от ЗЗД. Исковата молба е била вписана през 1997 год. През 2002 год., купувачите продават имота на трето лице – настоящ ответник по предявения ревандикационен иск. При тази фактическа обстановка, е достигнат изводът че владението на приобретателя е недобросъвестно, тъй като **исквата молба за установяване нищожността на неговия праводател е била вписана**. Като не е извършил проверка за вписване на исквата молба, което е предоставена от законодателя възможност за знание относно факта на вписването, се опровергава неговата добросъвестност, определяща субективния признак на владението.

⁸ Така, съгласно Тълкувателно Решение № 3/2009 по т.д. 3/2009 год., ОСГК на ВКС, съгласно което вписването на исквата молба има за цел да даде гласност на съдебния спор.

⁹ Влахов, Кр., Помагало по граждански процес, НИП, 2007, с. 47. Също и Определение № 60270 от 18.06.2021 год. на ВКС по гр.д. № 1334/2021 год., II ГО, Решение № 68 по гр.д. № 719 от 20.02.2012 год. на ВКС, II ГО, Решение № 88 от 29.07.2016 год. на ВКС по гр.д. № 5719/2015 год., I ГО и Решение № 27 от 24.02.2012 год. на ВКС по гр.д. № 845/2011 год., ПГО, в мотивите на което се казва че с невписването на исквата молба и на решението по иск с правно основание чл. 108 от ЗС, не е осигурена гласност на спора, но липсата на вписване не може да измести обективните и субективните предели на силата на пресъдено нещо на решението, която се разпростира върху правоприменниците на страните.

¹⁰ Така, съгласно Решение № 88/29.07.2016 год. на ВКС по гр.д. № 5719/2015 год. За да бъде уважено притезанието по иска по чл. 108 от ЗС, достатъчно е ответникът да е бил във владение на имота към предявяването на иска, който извод се потвърждава от разпоредбата на чл. 523 от ГПК.

¹¹ Предходната редакция на чл. 114, б. „а“ от ЗС изброяваше предвиденото вписване и неговото действие при конкретните искови молби с основание чл. 17, 33, 88, 135, 211 и 221 от ЗЗД

Противопоставимостта на вписването на конститутивните искове осигурява защитата на ищеца спрямо третите лица, предвид възможността ответникът да прехвърли спорния имот, преди отпадане с обратна сила на вещните права на ответника, с влязлото в сила конститутивно съдебно решение. Така се осуетява опасността третото лице – частен правоприемник да съхрани своите права върху имота, за което съществува възможност, ако е вписало своя придобивен акт по-рано от исковата молба.¹²

5.3.1. Противопоставимост на вписването при конститутивните искове с оповестително-защитно действие.

В практиката на ВКС са възприети някои правила по отношение на усложнения в случаи на множество прехвърляния на недвижимия имот, във връзка с който е предявен конститутивен иск.

С Решение № 2/2017 год. от 09.07.2019 год. по т.д. № 2/2017 год., т.3, ОСГТК на ВКС, е отговорил на въпроса „Какъв е редът за защита на кредитора, предявил иск по чл. 135 от ЗЗД, при последваща разпоредителна сделка, извършена от третото лице, в чиято полза длъжникът му се е разпоредил с имуществото си“.

ОСГТК на ВКС постановява че, ако прехвърлянето на правата е извършено след вписване на исковата молба по чл. 135 от ЗЗД, съгласно чл. 226, ал.3 от ГПК, обявената недействителност на сделката може да бъде противопоставена на следващите приобретатели и те са длъжни да търпят принудителното изпълнение на придобитите от тях права.

Ако приобретателят, с когото длъжникът е договарял, се е разпоредил с имота преди вписване на исковата молба по иска по чл. 135 от ЗЗД, постановеното по този иск решение ще бъде непротивопоставимо на последващия приобретател, чийто акт е вписан преди вписване на исковата молба.

Съгласно застъпеното становище на ВКС, последващият приобретател запазва правата си по отношение на спорното право върху имота, в случай че актът му, както и актът на неговия праводател, са вписани преди вписването на исковата молба по чл. 135 от ЗЗД. За да може кредиторът да противопостави решението иска с правно основание чл. 135 от ЗЗД, спрямо приобретателите по време на делото, според ВКС е необходимо вписването на исковата молба да предхожда вписването на придобивния акт не само на първия, но и на последващите приобретатели, в случай че са налице няколко последователни разпоредителни сделки, след първата увреждаща.¹³

5.3.2. Изводи относно изключенията на вписването по чл. 226, ал.3 от ГПК, в случаите на предявен конститутивен иск.

Ищецът по вписана искова молба по конститутивен иск, може да противопостави правата си, потвърдени с влязлото в сила решение срещу всяко трето лице – първоначален и следващ приобретател, придобили правата си в хода на висияция процес, след като е вписал иска, в случаите, в които конкретната материалноправна норма предвижда такава защита.¹⁴

(отм.) и чл. 37 от ЗН. Примери за някои други преобразуващи искове, при които действието на вписването е предвидено с изрична норма на закона: чл. 227 от ЗЗД, чл. 646, ал.7 от ТЗ, чл. 715 от ТЗ.

¹² Василев, И. Действие на вписването по Българското вещно право., Нова звезда, С., 2018, с. 369

¹³ Настоящото изследване не коментира доказването на недобросъвестност – знание за увреждането на кредитора, тъй като не е част от поставената тема, но като необходима предпоставка за уважаване на иска по чл. 135 от ЗЗД, е разгледано в тълкувателното решение.

¹⁴ Това разбиране е възприето от върховната ни съдебна инстанция още в началото на 60-те години на миналия век. С ППВС № 18 от 18.11.1963 г. по гр.д. № 19/63 г. във връзка с действие-

В случаите в които материалната норма не предвижда правосъхраняващо действие на вписването на исковата молба, вторият и следващ приобретател, биха могли да противопоставят на ищеца възражение за изтекла в тяхна полза придобивна давност, в случай че са вписали актовете, от които черпят права върху имота, по-рано от вписването на иска от страна на ищеца. И тук, подобно на вписването на отрицателния установителен иск, изключенията на вписването ще важат за частния правоприемник в хипотезата на чл. 226, ал.3 от ГПК: ако е вписал правото си преди иска, ще може да противопостави възражения, различни от преклудиранияте със силата на пресъдено нещо спрямо праводателя му; ако искът е вписан, приобретателят не ще може да противопостави личните си възражения за добросъвестност спрямо ищеца. Това следва от особения характер на преобразуващите права, предявявани посредством конститутивни искове.¹⁵

6. Проблемът: Действието на вписването и доколко третите лица – правоприемници могат да му се доверят.

Изискването за вписване на исковите молби по чл. 108 от ЗС, след допълнението на чл. 112 от същия закон, придава единствено гласност на правния спор. Тази гласност не изпълнява функцията си докрай, тъй като, съгласно чл.12, ал.2 от Правилника за вписванията, вписването се извършва по съответната персонална партида: съществуният съдебен спор се отразява по партидите на ищеца и на ответника, но с прехвърлянето на владението на имота от ответника на трето лице, вписването не се пренася по партидата на това трето лице. Когато то продаде имота на следващо място, вторият по ред приобретател, няма как да узнае за висящия съдебен спор, ако и да е направил справка в книгите по вписванията.

Последващо придобиване и проблемът с гласността на вписването.

6.1. Действащата персонална система на вписване.

Съгласно чл. 12, ал.2 от Правилника за вписванията, *„Вписването се извършва по разпореждане на съдията по вписванията, като се нанася накратко петитумът на исковата молба по съответната персонална партида.“*

За всяко лице, което извършва прехвърляне на собственост или друго действие, подлежащо на вписване, се открива партида в партидната книга, където се предава

то на вписването на исковите молби по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, бившият ВС изтъква, че вписването е предвидено за охраняване на интереса на поискалия вписването на исковата молба (ищеца). Изтъква се още, че с вписването на исковата молба ищецът по иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД дава гласност на факта, че има претенция върху имота, като известява останалите правни субекти, че съществуват спорни права върху същия имот. Действието на вписването се изразява в това, че след извършването му, всички правни сделки с имота не могат да се противопоставят на лицето, по чието искане е извършено вписването. При уважаване на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД съдът на основание чл. 115, ал. 2 ЗС дава шестмесечен срок на ищеца да отбележи решението си, като след безрезултатното изтичане на този срок вписването на исковата молба губи действието си, цитирано по *Матеева, Е., За институционния модел и подведомствеността на производствата по вписване в имотния регистър, news.lex.bg, електронно издание ISSN 2682-9606*

¹⁵ При конститутивните искове за разваляне или унищожаване на правни сделки, предмет на делото е потестативното право за унищожаване или разваляне на сделката. Не това право обаче се прехвърля, прехвърлят се правата, произтичащи от атакуваната сделка, относно които сила на пресъдено нещо не може да се оформи в резултат на водения процес, така *проф. Брайков, Ст., Действия на преобразуващото решение, Правна мисъл, кн.4/1967 год., проф. Сталев, Сила на пресъдено нещо в Гражданския процес, с. 348.*

накратко съдържанието на вписания документ и мястото му в книгата за вписванията. Всяко име, на което е открита партида, се вписва в азбучника, който се води. Чрез справка в азбучника, от който се намира паридата и след това от самата партида, може да се стигне до самия документ, който е вписан в книгите за вписванията¹⁶.

6.2. Законодателното въвеждане на реалната система на вписване.

С въвеждането на Закона за кадастъра и имотния регистър (ДВ, бр. 34 от 25.04.2000 год.), в правния ни мир навлезе институтът на имотния регистър, който представлява система от данни за недвижимите имоти на територията на страната. ЗКИР предвижда преминаване към реална система на вписване, чрез създаване на имотен регистър, състоящ се от партидите на недвижимите имоти, които се водят за всеки отделен съдебен район. В тях се вписват предвидените в чл. 112 и сл. от ЗС и други изрично предвидени в закон актове, като по този начин се натрупва масив от информация.¹⁷

Настоящем, повече от 20 години след приемане на Закона за кадастъра и имотния регистър, темповете за въвеждане на имотния регистър се оказват разтеглени в един продължителен период от време и все още невъведени докрай¹⁸.

Проблемът е че предвид способът на извършване на вписването по персонална система, то не може да ползва докрай нито ищеца, в чиято полза следва да бъде то при вписване на исковата молба, нито третото лице – приобретател на владението на имота от ответника, тъй като последното не може да се довери че е проследило всички прехвърлителни сделки относно спорното право, преди то да го придобие, посредством справка в книгите по вписванията¹⁹.

7. Опит за разрешение на проблема с недостатъчната гласност на вписването от съдебната практика.

Опит да се намери изход на поставените проблеми, или по-точно да се намери допълнителна защита за ищеца по установителен иск за собственост, е дадено с *Определение № 3 от 12.01.2009 год. на ВКС по ч.зр.д. № 1321/2008 год. IV ГО*. С него е допуснато обезпечение на установителен иск за собственост, чрез налагане на възбрана върху недвижимия имот, с аргумента че интересът на ищеца да запази имота от

¹⁶ проф. Венедиков, П, Ново вещно право, ИК „Петко Венедиков“, С. 1999, с.180.

¹⁷ Василев, И, Действие на вписването по българското вещно право, Нова звезда, С., 2018, с. 40 и сл.

¹⁸ За пример, в област Бургас има одобрена кадастрална карта за 13 общини, като за повечето от тях одобрените КККР са за неурбанизираните територии. Одобрена кадастрална карта за урбанизираните територии, има приета за землището на град Бургас и на морските общини. За градове като Айтос, Карнобат, Средец, Камено, приета кадастрална карта за землищата им, няма настоящем.

¹⁹ проф. Венедиков, цит. съч., с. 190 и сл., системата на публичност, възприета в нашето право, е преди всичко непълна, защото дава гласност не на всички прехвърляния или учредявания на вещни права върху недвижими имоти, а само на тези, които стават приживе и то чрез договор. по такъв начин у нас от книгите по вписванията не може да се установи дали едно лице е собственик на определен недвижим имот: може да се установи дали този имот му е прехвърлен по договор и дали е отчужден от него. Но този имот може междуременно да е придобит по давност от трето лице, това не може да се види от книгите по вписванията. Третите лица, които се доверяват на вписването, могат да бъдат изложени на изненадата да узнаят по-късно, че договорът е недействителен по една или друга причина.

разпоредителни действия в хода на процеса, не се постига чрез вписването на исковата молба.²⁰

Следва да бъде зачетена практика, която допуска обезпечителната мярка възбрана по всички видове иски, включително и установителните. Както правилно е отбелязано в *Определение № 3 от 12.01.2009 год. на ВКС по ч.гр.д. № 1321/2008 год. IV ГО*, всяко едно обезпечение ограничава правната сфера на ответника, което е и средство да се намали желанието му да продължи исковия процес. Ищецът по установителния иск за собственост има правен интерес от запазване на процесния имот от разпоредителни действия. Обвързаността на приобретателя от силата на пресъдено нещо не влияе върху обезпечителния интерес. Тази обвързаност на приобретателя, по силата на чл. 226 от ГПК е налице по всички видове иски.

Заключение.

Влязлото в сила решение проявява своите действия – сила на пресъдено нещо, конститутивно действие, изпълнителна сила, между страните по водения процес. Правилото на чл. 226, ал.3 от ГПК разширява субективни предели на силата на пресъдено нещо на решението като го прави противопоставимо на приобретателя в хода на делото.

Вписването, респ. изключенията на вписването, които чл. 226, ал.3 от ГПК визират, не са в състояние да ограничат противопоставимостта на решението спрямо приобретателя на спорното право. Изключенията на вписването по чл. 226, ал.3 от ГПК визират случаи, при които пропускат на ищеца да впише своевременно исковата си молба, може да бъде основание за третото лице – приобретател да противопостави свои лични възражения за придобиване на спорното право, различни от тези на неговия праводател²¹.

Нормата на чл. 226, ал.3 от ГПК разкрива проблема с недостатъчната гласност на вписванията, но не е в състояние да го разреши. Нормата на чл. 226, ал.3 от ГПК не е замислена в хипотезата на неколкостепенни прехвърляния на спорното право в течение на делото и не може да разреши конкуренцията в правата относно недвижими имоти.

8. Предложения:

На основание чл. 112 от ЗС, всички актове, с които се прехвърля право на собственост или се учредява, прехвърля, изменя или прекратява друго вещно право върху недвижим имот, както и актовете, с които се признават такива права, следва да бъдат вписани.

²⁰ Определението е постановено по повод частна жалба срещу определение на Софийски Градски Съд, с което е отказано допускането на обезпечението. ВКС отменя така постановеното определение като неправилно, с мотивите че на основание чл. 389, ал.2 от ГПК, обезпечение се допуска по всички видове иски и защото ищецът по установителния иск има правен интерес от запазване на процесния имот от разпоредителни действия спрямо него, както и от всякакви други, които биха го променили, увредили или унищожили. Тази цел не се постига чрез вписването на исковата молба, още повече, при установителните иски вписването има само оповестително действие, което от гледна точка на правната сигурност, означава че то има за цел само да уведоми за наличието на висиящия спор.

²¹ Това заключение се поддържа от проф. Сталев, Сила на пресъдено нещо в Гражданския процес, с. 349 и се потвърждава от съдебната практика, обективирана в Решение № 87 от 05.07.2018 год. на ВКС по гр.д. 4028/2017 год., II ГО.

Съгласно чл. 8, ал.1 от Правилника за вписванията, вписването на нотариалните актове по чл. 4, б. „а“ от ПВ, се извършва по писмена молба на нотариуса, който ги е извършил.

Считаме че такова задължение за нотариуса, относно обявяването на извършената от него сделка, следва да има и по отношение на кадастъра.

Аргументи:

По една или друга причина, двустранната връзка между кадастъра и имотния регистър, не работи така, както е замислена с приемането на Закона за кадастъра и имотния регистър, Наредба 2/2005 год. за водене и съхранение на имотния регистър, Наредба № Н-4/2020 год., за условията и реда за осъществяване на двустранната връзка и обмена на данни между кадастъра и имотния регистър. Бяха разгледани част от проблемите за недостатъчната гласност на вписването, при исковите молби относно вещни права върху недвижими имоти²².

Практически ползи от предлаганото ново законово правило.

Когато нотариалният акт или друг вид сделка, изповядана от нотариуса, бъдат заявени за вписване в кадастъра, така постъпилата информация, на основание чл. 51, ал.1, т.1, вр. с чл. 53 от ЗКИР, ще представлява изменение на данните в кадастъра, за което изменение, АГКК ще следва да съобщи по реда на АПК на всички заинтересовани лица в тридневен срок.

За пример, ако за конкретен имот (попадащ в територия с одобрена кадастрална карта), има дублиране на носителите на правото на собственост, предходно вписали акта си собственик ще бъде уведомен. Недостатъчната липса на гласност по персоналното вписване ще бъде компенсирана чрез допълнителното вписване в кадастъра. Това би разкрило случаите на конкуренция между актовете, легитимиращи различни собственици на един и същи недвижим имот – обект на кадастъра.

Предложение за отразяване на исковите молби в КРНИ.

В случаите на вече заведен спор за правото на собственост относно конкретен недвижим имот (попадащ в територия с одобрена кадастрална карта), проблемът с вписването на исковите молби, а и като цяло на актовете, подлежащи на вписване, е двойк. Исковите молби носят противоположност в конкретни материалноправни хипотези, а в останалите случаи – придават гласност на спора. В случай че бъде възприето предложението за вписване на нотариалните актове и сделки от нотариусите в

²² В периода 08.02.2021 год. – 10.03.2021 год. в портала за обществени консултации на Министерския съвет, бе обявена обществена консултация във връзка с извършването на последваща оценка на въздействието на ЗКИР и подзаконовата нормативна уредба, касаещи създаването, воденето и съхраняването на имотния регистър в Република България .

Съгласно становището на Висшия адвокатски съвет, създаването на работеща двустранна връзка между АГКК и Агенцията по вписванията, е важна предпоставка за разрешаване на проблемите, пречателстващи изграждането на имотния регистър в България.

Съгласно становището на Нотариалната камара, информационната система за извършване на справки по вписаните актове, функционираща в момента, страда от недостатъци, които поставят под съмнение по-нататъшното ѝ функциониране. Направена е препоръка за преработване софтуерът на имотния регистър, в съответствие с предвидената нормативна промяна .

Становището на Нотариалната камара е в синхрон със становището на Агенцията по вписванията, която изразява препоръки за изграждане на връзки, стратегическо сътрудничество и партньорство с АГКК, нотариуси, общини и други държавни органи.

КРНИ, ищецът ще има по-широка възможност да се информира за случилото се прехвърляне на имота в хода на делото и ще може да съобрази поведението си с него.

Конкретните законодателни предложения:

Изменение на действащия чл.51, ал.3 от ЗКИР, който да добие следната примерна редакция:

„Измененията в кадастралната карта и в кадастралните регистри се извършват както следва:

а) от нотариуса, изповядал подлежащия на вписване акт относно право на собственост/друго вещно право върху недвижим имот. След вписване на акта в службата по вписванията и преди предаване на вписания акт на страните, нотариусът заявява акта в КРНИ;

б) от областните администрации – за съставените актове за държавна собственост;²³

в) от общините – за съставените актове за общинска собственост;

г) от съдебните изпълнители – в случаите на наложени възбрани по реда на чл. 449, ал.2 от ГПК;

д) от съдиите по вписванията – за непопадащи в горните хипотези актове, но подлежащи на вписване по реда на чл. 112 от Закона за собствеността, в териториите с одобрена кадастрална карта.

Забележка:

Направените предложения не претендират да разрешат проблемите на взаимодействието между кадастъра и имотния регистър. Същите са направени при ясно то съзнание че за последното са необходими още много ресурси и време.

В частта относно предложенията за изменение и допълнение в ЗКИР, статията е в съавторство с колежата геодезист - инж. Зоя Славова от отдел „Териториално устройство и държавна собственост“ при Областна администрация Бургас.

²³ Така например, служителите в Областна администрация Бургас, вписват всички актове, с които се учредяват, прехвърлят или признават права на собственост в полза на Областния управител на област Бургас, не само в Службата по вписванията град Бургас, но и пред СГКК-Бургас. Тази дисциплина по отношение даване гласност на актовете пред КРНИ, се наблюдава и при повечето общини на територията на област Бургас, бел., А.Т.