

ПРОТИВОПОСТАВИМОСТ НА АКТОВЕ С ВЕЩЕН ЕФЕКТ ПО ЧЛ. 113 ЗС

*Ивайло Василев**

Анотация

Настоящата статия има за цел да представи теоретичните подходи при изясняване на същността на противопоставимостта по чл. 113 ЗС. Те дават различни възможности за аргументация относно значението на вписването на актове с вещен ефект в два аспекта – за правоприемниците с вписани актове и настъпването на вещноправните последици по първия по време вписан акт.

Ключови думи: действие на вписването, теории, противопоставимост, правоприемство, актове с вещен ефект, недвижими имоти, чл. 113 ЗС.

Summary

The aim of the current article is to present some theoretical approaches in clarifying the essence of third party effect under Article 113 of The Ownership Act. Those approaches propose various arguments for the significance of registration of the real right acts in two aspects: about the assignees who have registered their acts and about the occurrence of the consequences of the act registered first.

Key words: registration effect, theories, third party effect, real right acts, real property, Article 113 of The Ownership Act.

* Редовен докторант по гражданско и семейно право в ЮФ на ПУ „Паисий Хилендарски”.

I. Проблемът

Конкуренцията между вещни права по вписани актове се урежда от правилото за противопоставимостта по чл. 113 ЗС. В него е посочено, че актовете по чл. 112 ЗС до вписването им не могат да се противопоставят на трети лица, които по-рано са придобили от същия собственик и вписали вещни права¹ върху недвижимия имот.

От гореизложеното става видно, че правните последици от приложението на чл. 113 ЗС се подчиняват на противопоставимостта на вписаните актове с вещен ефект относно недвижими имоти. В правната доктрина е безспорно, че тук се прилага принципът *Prior tempore, potior iure* (Първият по време е първи по право). Това означава, че този правоприемник, който е сключил по-късно своя акт с вещен ефект с праводателя, се счита за притежател на вещното право, стига да е вписал акта си преди друг правоприемник, сключил първи по време своя акт с вещен ефект със същия праводател, но който го е вписал по-късно. Това поставя два проблематични въпроса. С каква правна аргументация трябва да се обясни значението на вписването относно създадената противопоставимост между вписаните актове с вещен ефект? По какъв начин противопоставимостта се обвързва с правните последици относно придобиването на вещното право от правоприемника, който е вписал първи по време своя акт?

II. Подходи при анализ

В българската правна доктрина са налице два подхода при даването на отговори на поставените въпроси.

Първият подход е възприет в трудовете на Л. Василев, М. Павлова, М. Марков и Т. Йосифова.² Те не формират теория за същността на използвания термин „противопоставимост“ в чл. 113 ЗС.

¹ На вписване по българското вещно право, независимо дали се извършва по персоналната или реалната система, подлежат не вещни права, а актове, с които се придобиват вещни права върху недвижими имоти. Поради това разпоредбата на чл. 113 ЗС трябва да бъде тълкувана поправително.

² Вж. Василев, Л. Българско вещно право. С.: Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, 1995, 591-594; Павлова, М. Гражданско право – обща част. С.: СОФИ-Р, 2002, с. 207; Марков, М. Оповестително-защитно действие на вписването (Противопоставимост на вписания акт по чл. 113 ЗС). – Собственост и право, 2015, № 7, с. 54; Йосифова, Т. За противопоставимостта на договора и отговорността по чл. 21, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите – Юридически свят, 2014, № 1, с. 57.

Авторите изясняват в синтезиран вид общоприетото разбиране за приложение на правилото, като отбелязват факта на противопоставимостта, основан на по-ранното вписване.

Вторият подход в правната доктрина е свързан с опити на отделни автори да формират теория за същността на противопоставимостта по чл. 113 ЗС. Такива опити са налице в изследванията на П. Венедиков, Л. Диков, В. Стоянов, Г. Боянов, Ал. Джеров, М. Димитров и Ст. Ставру. До този момент нито една от тези теории не се е наложила като господстваща, поради което въпросът за същността на противопоставимостта, породена от вписването на актовете с вещен ефект, остава дискуссионен.

Струва ми се, че по-правилният от двата горепосочени подхода при анализ на противопоставимостта по чл. 113 ЗС е вторият. Поради тази причина трябва да се очертаят основните контури на отделните становища, както и техните положителни и дискуссионни моменти. В хода на анализа трябва да се извърши преценка дали някое от тях може да се подкрепи като по-правилно от останалите или трябва да се потърси друг подход за аргументация.

III. Теория за относителната недействителност

Според П. Венедиков чл. 113 ЗС урежда хипотеза на относителна недействителност. Авторът се аргументира като посочва, че неписаният акт не може да се противопостави на добросъвестните съдоговорители на отчуждителя. Въз основа на това прави извод, че ако неписаният акт не може да се противопостави на тези лица, тогава по отношение на тях той не съществува. Посочва, че положението е подобно на вписаната възбрана – за кредитора имотът продължава да е собственост на длъжника, а за всички останали трети лица той е прехвърлен. П. Венедиков прави извод, че „пълно действие” има само този акт, който е вписан.³

Подкрепя на това становище като че ли изразява и М. Димитров, който отбелязва, че непротивопоставимите сделки по чл. 113 ЗС са действителни и са „сходни” по своето правно действие на относително недействителните сделки.

³ Вж. *Венедиков, П.* Ново вещно право. С.: ИК „Проф. Петко Венедиков”, 1999, 185-187. Авторът поддържа това становище и в по-старите си съчинения, в които анализира правилото на чл. 1, ал. 1 ЗПИ – вж. *Венедиков, П.* Система на българското вещно право. С.: Университетска печатница, 1947, с. 386 и сл.

Авторът не приравнява напълно двете явления. Изтъква някои различия между тях, основани на субективното ограничаване на правните им последици и начина на релевиране на правните последици.⁴

Спрямо тази теория могат да бъдат съобразени някои резерви. Тук бих искал да посоча някои аргументи в тази насока.

Относителната недействителност е правна последица, която по принцип е уредена в закона с цел да обезпечи интересите на кредитора, защитавайки го от увреждащите действия на длъжника. Целта ѝ е да създаде непротивопоставимост в полза на кредитора (а не противопоставимост) спрямо правата на трето лице, за да може принудителното изпълнение да бъде насочено спрямо тях и кредиторът да получи липсващото доброволно изпълнение от длъжника. Аргументи за този извод дават и разпоредбите относно Павловия иск и вписването на възбраните в изпълнителното производство по ГПК – чл. 135 ЗЗД и чл. 452, ал. 2 ГПК. Този подход относно защитата на правата на кредитора е възприет и в множество други законови разпоредби: чл. 646 и 647 ТЗ, чл. 3, ал. 3, 22 и 50 ЗБН, чл. 206, 216 и 218 ДОПК и др. Правоприемниците в хипотезата на чл. 113 ЗС обаче нямат качеството на кредитор и длъжник един спрямо друг. Тук не е налице и трето лице, спрямо което да има нуждата да бъде насочвано принудителното изпълнение. Следователно, такава цел, основана на защита на правата на кредитора, не е налице при чл. 113 ЗС.⁵

Аргумент против тази теория е и това, че по принцип относителната недействителност по българското частно право се релевира чрез властнически акт на компетентен процесуален орган. При Павловия иск тя настъпва вследствие на влязло в сила съдебно решение. При възбраните тя настъпва след вписване на възбраната, която е властнически акт, изхождащ от съдебния изпълнител. Този орган констатира обезпечителната нужда на кредитора (взискателя) предвид опасността от извършване на увреждащи действия по време на публичната продажба на недвижимия имот. При вписването на акта на правоприемника, съобразно правилото на чл. 113 ЗС, акт с подобна характеристика липсва. Липсва и обезпечителна нужда, която да се приравни по аналогичен начин на тази при актовете, които създават като последица относителна недействителност.

⁴ Вж. *Димитров, М.* Основанията за нищожност по чл. 26, ал. 1 ЗЗД. С.: Сиби, 2013, 39-40.

⁵ В този смисъл е и *Марков, М.* Цит. съч., 51-52.

Друга слабост в теорията за относителната недействителност е твърдението, че едва след вписването на първия акт, който е сключен с праводателя, той придобива „пълно действие“. Приемането на това твърдение означава, че до вписването той има частично действие. Кое действие обаче липсва на акта до този момент? П. Венедиков посочва, че това се отнася до лицата, които са договаряли с праводателя добросъвестно. Това виждане отново се позовава на относителната недействителност, поради което не може да бъде прието по изложените вече съображения.

Не може да бъде прието и становището, че добросъвестността има значение за приложението на чл. 113 ЗС. Историческото тълкуване на разпоредбата, която има своите корени в отменения чл. 1, ал. 1 ЗПИ, показва, че ЗПИ е отдавал значение на добросъвестността. При сега действащия чл. 113 ЗС такъв извод не може да се направи. Това следва от буквата на закона. Той отдава правно значение единствено на поредността на вписванията на актовете с вещен ефект, за да релевира противопоставимостта на вписаните актове.

IV. Теории за вписването като елемент от фактическия състав на придобивния способ

Някои автори в правната доктрина разглеждат вписването като част от сложен фактически състав, който има значение за прехвърлянето или учредяването на вещното право върху недвижим имот. Могат да бъдат посочени две становища. Те отразяват нюансите в разбиранията, че вписването е част от деривативен или оригинален способ за придобиване на вещни права върху недвижими имоти.

Първото становище е на Л. Диков. Според него правоприемникът, който първи впише своя акт, се смята за собственик на имота. По силата на легална фикция другите правоприемници се смятат за несобственици спрямо него.⁶ Авторът приема, че вписването има конститутивно действие за правоприемника, който първи впише своя акт.

Аргументира се като посочва, че единствено вписаният акт може да осигури на едно лице пълна, абсолютна и истинска собственост.⁷ Л. Диков посочва, че след вписването се

⁶ Вж. Диков, Л. Значение на вписването при прехвърлянето на недвижимите имоти. – В: Правни изследвания, посветени на Венелин Ганев по случай 30 годишната му академична дейност. С.: Придворна печатница, 1939, с. 188.

⁷ Пак там, с. 191.

създава едно относително правно състояние. Правоприемникът с първи по време сключен придобивен акт е собственик спрямо всички, но спрямо другия правоприемник с по-късно сключен придобивен акт, но вписан първи по време, той не е собственик. Предвид това, той свързва осъществяването на пълно правоприемство с факта на вписването, който е част от деривативния способ за придобиване на вещни права върху недвижими имоти.

Съгласие с тезата на Л. Диков за създадено относително правно състояние между правоприемниците изразява и Ал. Джеров.⁸

Тази теория е предложена при действието на чл. 1 ЗПИ. Тя предлага тълкуване на същността на противопоставимостта, която като правна последица е заложена и в чл. 113 ЗС. Историческото развитие за същността на противопоставимостта обаче налага господстващото и до днес разбиране в правната доктрина и съдебна практика, че вписването в книгите за вписванията по ПВ не е елемент от фактическия състав на способа за придобиване на вещни права върху недвижими имоти. То не поражда конститутивно действие. Към това разбиране се присъединявам и аз.

Трябва да се добави, също така, че вписването не създава относително правно състояние. Както вече посочих, правоприемникът, вписал своя акт първи, се смята за носител на вещното право не само спрямо правоприемниците с по-късно вписани актове, но и спрямо всички трети лица. Поради тази причина той може да извършва валидно последващи прехвърляния на вещното право или да учредява ограничени вещни права, ако придобитото от него право е на собственост върху недвижимия имот.

Второто становище е на Ст. Ставру. Според него чл. 113 ЗС урежда специфичен способ за придобиване на вещни права върху недвижим имот. Посочва, че неговият фактически състав включва два елемента. Първият е сключването на валиден прехвърлителен договор с лице, което е било собственик на вещта, но е прехвърлило собствеността в полза на трето лице. Вторият е вписването на сключения договор преди вписването на акта за първото прехвърляне. Авторът изтъква, че този способ може да се квалифицира по два начина.

Той може да е първичен (оригинерен), ако под първично придобиване се разбира липсата на правоприемство. Може да се квалифицира и като вторичен (деривативен), ако се разбира придобиване, което зависи от притежаването на някакво право от страна на

⁸ Вж. Джеров, А. и др. Кадастър, имотен регистър и устройство на територията. С.: Сиби, 2008, с. 178.

прехвърлителя, тъй като чл. 113 ЗС изисква праводателят да е бил собственик преди първото прехвърляне на вещното право. Ст. Ставру дава предпочитание на първата хипотеза, като според него придобиването е без правоприемство.⁹

Това разбиране е отречено от М. Марков като неправилно. Според него в хипотезата на чл. 113 ЗС е налице правоприемство. Пзовавайки се на П. Венедиков, той обосновава тезата, че ако изискването за придобиване е притежание на право от праводателя, тогава е налице правоприемство.¹⁰ Присъединявам се към това становище, като бих искал да добавя, че то трябва да се допълни с оглед на хипотезите на конкуренция между ограничени вещни права.

Върху един имот е допустимо да бъдат учредявани повече от едно вещно право – например право на ползване или суперфиция. И при двете сделки ще е налице правоприемство. И двамата правоприемника ще са придобили ограничено вещно право върху недвижимия имот въз основа на осъществената правоучредителна сукцесия. Който впише пръв своя акт, ще може да го противопостави на другия, но това не означава, че неговото придобивно основание от деривативно ще се трансформира автоматично в оригинално по силата на чл. 113 ЗС.

Изложената аргументация може да се допълни и с още един аргумент. Ако се приеме, че чл. 113 ЗС урежда хипотеза на оригинално придобиване на вещни права, тогава имотът би бил придобит без всякакви вещни тежести – напр. възбрани, ипотeki, право на задържане и т. нат.¹¹

Това би стимулирало сключването и вписването на прехвърлителни сделки от длъжниците, собственици на имоти, с цел лишаване на кредиторите от тяхните обезпечения. Това би довело до ощетяването на последните.

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

¹⁰ Вж. *Марков, М.* Цит. съч., с. 54.

¹¹ В този смисъл са и: *Стоянов, В.* Вещно право. С.: БАН, 2004, с. 181; *Павлова, М.* Цит. съч., с. 433; *Димитрова, Св.* Установяване на давностното владение в нотариалното и съдебното производство. – Собственост и право, 2006, № 8, с. 52. В. Стоянов посочва по повод на първичното придобиване, в частност на придобиването по давност на имоти, че след като не е налице праводаване, тогава се придобива едно ново вещно право. Това ново право е различно от предшестващото го – вж. *Стоянов, В.* Придобиване по давност. С.: БАН, 2015, с. 102. Мисля, че това виждане е логично и трябва да бъде споделено при всички хипотези на първично (оригинално) придобиване на вещни права, тъй като при тях никога не е налице праводаване. Аргументи в полза на това становище могат да се черпят и от чл. 41, ал. 3 ЗДС, както и от р. № 2109 от 22.09.1965 г. по гр. д. № 1370/65 г., I г. о. на ВКС.

Това би позволило и възпрепятстването или затрудняването на принудителното изпълнение относно недвижимия имот.

V. Теория за презумпцията

Според Г. Боянов чл. 113 ЗС може да се възприеме като презумпция за собственост на лице, вписало първи своя придобивен акт.¹² За съжаление, авторът не аргументира своето становище. Поради това трябва да бъде направен опит то да бъде аргументирано, за да се прецени дали да се изрази подкрепа за него.

Положителното в тази теория е, че тя не се стреми да обоснове хипотеза на относителна недействителност или да опровергае наличието на правоприемство при придобиването на вещни права върху недвижимия имот. Трябва обаче да се има предвид, че по правило презумпциите се установяват с цел трудното доказване на един факт, за съществуването на който се предполага въз основа на установяването на друг факт.¹³ Тоест, по принцип презумпциите имат доказателствено значение в процеса. С оглед на това, че чл. 113 ЗС не предвижда възможност за оборване на презумпцията, ако се приеме, че е налице такава, тя трябва да бъде квалифицирана като необорима. В тази връзка трябва да бъде споделено становището на М. Павлова, която посочва, че този вид презумпции имат материалноправно значение. При наличието на определени факти настъпват материалноправните последици, които не могат да се оборват.¹⁴

В разглеждания случай може да се постави един въпрос. Кой е този факт, който обосновава настъпването на материалноправните последици на придобивния способ? Явно това трябва да е първото по време вписване на придобивния акт, което вписване обосновава предположението за настъпило правоприемство.

Мисля, че тази теория съдържа една слабост. Необоримата презумпция не държи сметка за вписването на невалидни актове, които не могат да породят правни последици. Такива са, например, нищожните актове по чл. 26 ЗЗД. Поради това, ако се приеме, че е налице необорима презумпция и тя бъде приложена, това би позволило неограниченото саниране на невалидни актове по силата на самото вписване.

¹² Вж. Боянов, Г. Вещно право. С.: Авалон, 2009, с. 456, бел. под линия.

¹³ Така също Таджер, В. Гражданско право на НРБ. Обща част. Дял I. С.: СОФИ-Р, 2001, 232; Павлова, М. Цит. съч., 118-119; Джеров, А. Гражданско право – обща част. С.: ИК „Труд и право“, 2012, с. 102.

¹⁴ Така Павлова, М. Цит. съч., с. 119.

Тоест, ще трябва да се уреждат и хипотези, при които от вписването ще се предполага, че от невалиден акт е настъпило правоприемство на вещни права. Предвид изложеното, мисля, че теорията на Г. Боянов за наличието на презумпция не може да бъде подкрепена.

VI. Теория за фингираното правоприемство

Според В. Стоянов чл. 113 ЗС урежда хипотеза на фингирано правоприемство. Според автора е налице законова фикция, която измисля настъпилото правоприемство между праводателя и правоприемника, който не е сключил първи своя акт, но го е вписал първи. Той аргументира тезата си като посочва, че нормата предвижда фикция за това, че към момента на вписване на придобивния акт у праводателя са били налице права, които той е прехвърлил. Авторът посочва, че това е проява на защитното действие на вписването в неговата пълна форма. Подчертава, че това действие на вписването може да се нарече „квазиконститутивно”.¹⁵

Тази теория трябва да бъде подкрепена като по-правилна от вече изложените на други автори, тъй като дава решение на проблема относно тезата на Г. Боянов за наличие на презумпция в хипотезата на придобиване по невалиден акт. Тя е съобразена с учението за фикцията като способ за настъпването на правни последици от един юридически факт, които нормално могат да се осъществят от друг юридически факт.¹⁶ Това е втората по време придобивна сделка от прехвърлителя, която се подчинява на основния принцип на вещното право *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (Никой не може да прехвърли повече права, отколкото сам има). Положителното на това решение е, че преодолява и слабостите в тезата на Ст. Ставру относно твърдението за липса на правоприемство при придобиването на вещното право върху недвижимия имот.

Като дава положителен отговор за наличието на правоприемство, основан на учението за фикциите, В. Стоянов разкрива път за изграждането както на стабилни доводи, основани на прехвърлителното правоприемство, така и на правоучредителното правоприемство.¹⁷

¹⁵ Вж. Стоянов, В. Имотен регистър. С.: БАН, 2005, с. 148.

¹⁶ Вж. Павлова, М. Цит. съч., с. 119.

¹⁷ Подробно за видовете правоприемство – вж. Таджер, В. Гражданско право на НРБ. Обща част. Дял II. С.: СОФИ-Р, 2001, с. 351 и сл.

Предвид гореизложеното, мисля, че теорията за фингираното правоприемство дава най-правдив отговор на въпросите за значението на вписването и противопоставимостта на вписаните актове от всички разгледани теории до този момент. Въпреки това обаче, тази теория не поставя акцент върху един проблем. Това е въпросът защо вече прехвърленото или учредено вещно право в полза на правоприемника с първи по време сключен акт се налага да се счита за ненастъпило, за да се приеме, че праводателят все още е притежател на вещното право към момента на сключване на втория по време акт с друг правоприемник, който е вписал първи своя акт. Поради тази причина може би е по-удачно да се потърси друга аргументация за настъпилото правоприемство, което да обясни и аспекта на отпадане на вещното право на правоприемника с първи по време сключен акт.

VII. Теория за вписването като *condicio iuris*

Предвид гореизложеното относно теориите за същността на противопоставимостта по чл. 113 ЗС, ще направя опит да аргументирам нова теория в българското вещно право. Тя има за цел да предложи алтернативен анализ. Той е подчинен на даването на отговори на три въпроса.

Какво е значението на вписването по чл. 113 ЗС? Как то се съотнася към елементите на фактическия състав на придобивния способ? По какъв начин настъпилото правоприемство се обвързва с ефекта на отпадането на вещните права по акта, който осъществява първото по време правоприемство, но който е вписан по-късно?

За да се дадат отговори на тези въпроси, трябва да се подчертае, че правоприемството на вещни права по българското право настъпва по силата на определен фактически състав, който по принцип включва постигнатото съгласие между праводателя и правоприемника. Съгласието трябва да е инкорпорирано в сключен между тези лица валиден акт. Още към момента на постигането на съгласие в предвидената от закона форма за действителност на акта, правата на праводателя се прехвърлят или ограничават в полза на правоприемника. Правоприемството може да настъпи и по силата на властнически акт – напр. съдебно решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД или постановление за възлагане на недвижим имот по чл. 496, ал. 1 ГПК. И в двете хипотези вписването на акта не е част от фактическия състав на придобивния способ.

Мисля, че горното положение е основата, на която трябва да се изгради правната аргументация при даването на отговори на поставените три въпроса. Тя трябва да се пречупи през призмата на два аспекта. Те не се отричат, а се допълват в светлината на въпроса за същността на противопоставимостта по чл. 113 ЗС. Това са различните правни последици след вписването за правоприменниците, сключили своите актове с един и същ праводател.

От гледна точка на правоприменника с по-късно сключен акт първоначално не е налице възникнало абсолютно вещно право. Към момента на сключване на неговия акт той не придобива вещно право, защото към този момент праводателят му вече не е негов носител. Поради това неговият акт поражда само предвидените в него облигационни последици, но не и вещни последици относно недвижимия имот. По силата на чл. 113 ЗС обаче тези вещни последици може да възникнат впоследствие. Това е моментът на вписването на акта преди правоприменника с първи по време сключен акт със същия праводател. Поради тази причина при анализиране на интересите на тази категория правоприменници трябва да се акцентира не върху абсолютността на вещното право, защото такова право липсва преди вписването на акта, а върху възможността вписаният първи по време акт да осъществи правоприменство. Както вече посочих, това вписване създава противопоставимост, която се свързва с правните последици на настъпилото правоприменство. Как обаче трябва да бъде обяснен юридическият факт на вписването?

Мисля, че вписването по чл. 113 ЗС 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.

Приемането на това становище поставя един проблематичен въпрос. След събдването на законовото условие (вписването), дали вещноправните последици настъпват *ex tunc* (с обратна сила) или *ex nunc* (занапред)? Отговорът на този въпрос трябва да бъде предпочетен измежду две възможности за аргументация.

Първата от тях е да се съобрази чл. 25, ал. 2 ЗЗД. Разпоредбата посочва, че събдването на условието има обратно действие.

Тази формулировка не конкретизира дали условието трябва да е уговорено в придобивния акт или да е предвидено в закона, поради което може да се аргументира, че разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗЗД се прилага и в хипотезата на настъпило правоприемство съобразно чл. 113 ЗС.

Втората възможност е аргументацията, обосноваваща тезата, че чл. 25, ал. 2 ЗЗД не се прилага в хипотезите на *condicio iuris*. Аргумент за приемането на това становище е тълкуването на чл. 25, ал. 1, изр. първо ЗЗД, в който е посочено, че действието на договора или прекратяването му може да бъде поставено в зависимост от едно бъдещо несигурно събитие. От съдържанието на разпоредбата може да се направи извод, че законът визира единствено условието като модалитет в договора, което е предвидено в клауза и е резултат от постигнато съгласие между страните. Поради тази причина може да се направи извод, че чл. 25, ал. 2 ЗЗД се прилага само за тези случаи, но не и за хипотезите на *condicio iuris*, при които условието е предвидено изрично в закон.

Струва ми се, че като по-правилна трябва да бъде предпочетена втората аргументация. В този смисъл е и становището на М. Павлова, която посочва, че настъпването на *condicio iuris* не поражда обратно действие, което е предвидено за условието в чл. 25, ал. 2 ЗЗД.¹⁸ Аналогичен извод правят и С. Тасев и М. Марков, според които *condicio iuris* се установяват в закона и по принцип нямат обратно действие.¹⁹

Това разбиране обуславя извода, че за правоприемника с първи по време вписан акт вписването се явява отлагателно 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 условие. От момента на вписването той изгубва придобитото вещно право.

¹⁸ Вж. Павлова, М. Цит. съч., с. 498.

¹⁹ Вж. Тасев, С., Марков, М. Гражданско право – обща част. Помагало. 8 изд. С.: Сиби, 2015, с. 205.

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.²⁰ 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.

Това положение относно възможността вписването да се разгледа и като прекратително условие поставя един допълнителен въпрос. Дали вписаният акт с вещен ефект е противопоставим на невписаните актове? Отговорът трябва да е положителен. Той се извлича не от буквата на закона, а по тълкувателен път. Трябва да се приеме, че противопоставимостта по чл. 113 ЗС се отнася и спрямо хипотезите на конкуренция между вписан и невписан акт. В този смисъл са и становищата на П. Венедиков и Г. Боянов, които правят извод, че, *per argumentum a fortiori* (по аргумент за по-силното основание), вписаният акт е противопоставим и на невписания.²¹

VIII. Извод

В обобщение на гореизложеното може да се направи заключение, че същността на противопоставимостта по чл. 113 ЗС трябва да се обясни като последица от настъпило правоприемство. То настъпва вследствие на вписването, което е *condicio iuris* за възникването на вещноправните последици по по-късно сключения акт, но вписан първи по време, и отпадането на вещните права на правоприемника с първи по време сключен акт, но вписан по-късно или все още невписан акт. Тези вещноправни последици възникват винаги *ex nunc*.

²⁰ Такава възможност не се допуска дори и при съсобственост. В този случай съществува само едно вещно право върху вещта, което принадлежи на две или повече лица.

²¹ Вж. Венедиков, П. Договори за придобиване на недвижими имоти между граждани. С.: ИК „Проф. Петко Венедиков“, 2015, 32-33; Боянов, Г. Цит. съч., с. 456.