19.1_Statia_August_14_GI_bg

В чл. 108 от Закона за собствеността е установено правото на действителния собственик на една вещ да потърси защита срещу всяко трето лице, което фактически владее вещта без основание като поиска от съда да осъди последното да му предаде владението.

Уваженият иск за собственост спрямо лице, което е придобило вещта по силата на договор за продажба рефлектира пряко в отношенията между страните по продажбеното отношение. Продавачът е в неизпълнение на задължението си да прехвърли собствеността върху вещта срещу заплатената му продажна цена. Как се отразява на договора за продажба обстоятелството, че купувачът е бил осъден да предаде владението на придобитата вещ на трето лице? Отговорът на въпроса дават разпоредбите на Закона за задълженията и договорите и установеното в тях понятие „евикция“ (съдебно отстранение на купувача от придобитата веща).

В същността си „евикцията“ включва наличието на права на трети лица върху придобитата от купувача вещ. В зависимост от това дали правата за заявени или реализирани, евикцията може да бъде евентуална или осъществена, а в зависимост от обема на правата – дали засягат част или цялата вещ, евикцията е частична или пълна.

Съществената последица от уважения иск за собственост срещу купувача, която засяга не само правната му сфера, но го лишава фактически от вещта, е осъждането му да предаде владението на трето лице. Резултатът е същият и когато третото лице претендира право на собственост върху идеални части, а не върху цялата вещ (най-честно при спорове за собственост върху недвижими имоти). Практиката на съдилищата има своето основание в разбирането, че като предявява иск за собственост върху идеални части от недвижимия имот, съсобственикът цели запазването на правото на собственост в неговата цялост. По този начин не се накърняват правата на останалите съсобственици, тъй като съдебното решение по това дело не проявява спрямо тях обвързващо действие.

Обстоятелството, че купувачът е осъден да предаде целия имот по иск за собственост

CR legal DL 2018. Всички права запазени.

за идеални части, не води обаче до извода, че продавачът е в състояние на пълно неизпълнение на задължението си да прехвърли собствеността. От тази позиция следва да се преценява и дали за купувача възниква право да развали договора за продажба, по който е изпълнил задължението си за плащане на цената, а е лишен от правото да ползва придобития имот.

Предпоставките, от които за купувача възниква право да развали договора за продажба, са различни в зависимост от това дали е налице хипотезата на пълна или частична евикция:

- в първия случай е достатъчно наличието на противопоставими права на трети лица върху придобитата вещ, независимо дали са заявени или доказани; т.е. купувачът не е длъжен да чака да бъде осъден да предаде владението;
- във втория случай /когато трети лица претендират права върху част от придобитата вещ/, купувачът може да развали договора, само ако не би го сключил, ако знаеше за правата на третите лица. Предвид съществуващата в България система на публичност на актовете с прехвърлително действие с недвижими имоти, когато са вписани прехвърляния на собствеността или учредяване на вещни права върху същия имот към датата на придобиването му от купувача, той не може да претендира отговорност за съдебно отстранение, тъй като би могъл да узнае за противопоставимите му права на трети лица.

В заключение, следва да се посочи, че при осъждане на купувача да предаде владението върху недвижим имот по иск за собственост върху идеални части, е налице хипотезата частична евикция. Фактът, че купувачът е предал имота на третото лице, не влияе върху действието на договора за продажба. Договорът продължава да е валиден и да обвързва страните, до момента, в който купувачът упражни правото си да го развали, а той ще има това право единствено, ако е бил добросъвестен.

CR legal DL 2018. Всички права запазени.