

ПУБЛИЧНО-ЧАСТНОТО ПАРТНЬОРСТВО – ЕЛЕМЕНТ ОТ ЕВРОПЕИЗАЦИЯТА НА БЪЛГАРИЯ

Д-р Бисерка Маринова

адвокат, Софийска адвокатска колегия

Сборник с доклади от научна конференция на Юридическия факултет на
УНСС, октомври 2012

Резюме: Интересът към темата е провокиран от новоприетия Закон за публично-частното партньорство, който се явява необходим регулатор на вече реално съществуващи отношения. Необходимостта от публично-частното партньорство обуславя положителни перспективи за развитието му в европейски и национален мащаб. Особено актуални са въпросите на публично-частното партньорство с оглед вниманието, което им отделя европейското законодателство и в този смисъл разработването на правния институт е част от европеизацията на българската правна система. Докладът посочва основните източниците на европейското законодателство и проследява националната нормативна уредба. Направена е обща характеристика на Закона за публично-частно партньорство, като внимание е отделено на приложното му поле; дейности, обекти и субекти; договорните отношения – процедура; особености на договора за публично-частно партньорство; решаване на спорове. Акценти в изследването са европейските практики; модели и типове правни форми за осъществяване на партньорство между обществения и частния сектор; приложение на публично-частното партньорство в усвояване на структурните фондове на ЕС, обществените поръчки и концесиите.

Ключови думи: публично-частно партньорство, регулация, закон, хармонизация, форми, договор, практики.

SUMMARY

The interest in the issue was prompted by the new Law on public-private partnership, which is a necessary regulator of already existing in reality relationships. The need for public-private partnership has positive prospects for its development at European and national level. Particularly relevant are issues of public-private partnership for the attention paid by EU legislation and therefore the development of the legal institute is part of the Europeanization of the Bulgarian legal system. The report identifies key sources of European law and follows

national regulations. A common feature of the Law on Public-Private Partnership, has been made and attention was given to its scope; activities, objects and subjects; contractual relations -procedures; specifics of the contract for public-private partnership; dispute resolution. Highlights include European best practices, models and types of legal forms on partnership between the public and private sector; use of public-private partnership in the area of Structural Funds of the EU; public procurement and concessions.

Keywords:

public -private partnership; regulations, law, harmonization, forms, contract, practices

Сключването на сделка с недвижим имот е процес, който преминава през няколко етапа: оферирание, заявен интерес от потенциален инвеститор, оглед на имота, преговори между страните по сделката, проверка на собствеността, набавяне или актуализация на необходими документи, изповядване на нотариална сделка. В много случаи се преминава през сключване на предварителен договор, а сделката може да бъде допълнително усложнена, когато се осигурява финансиране чрез кредитна институция.

В крайна сметка, желаният от страните правен резултат се вмества в съдържанието на договора за продажба съгласно чл. 183 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/: възмездно прехвърляне на собствеността срещу заплащане на определена парична сума /продажна цена/.

Технологията на продажбата до голяма степен е оставена в сферата на свободата на договаряне. Купувачът и продавачът имат право да избират измежду много варианти, сред които: дали да се сключва предварителен договор; ще бъде ли този договор обвързан със заплащане на някаква сума /задатък по смисъла на чл. 93 от ЗЗД или авансово платена част от продажната цена/; кога ще стане плащането на цената; кога да се предаде владението върху имота и др.

Особено важен въпрос е коя от страните трябва да изпълни задължението си първа и има ли риск от насрещно неизпълнение. Необходимо е да се отчита, че при решаване на този важен практически въпрос: дали първо да се платят парите или първо да се подпише нотариалния акт, договарянето между страните е повлияно от състоянието на пазара на недвижими имоти. Когато на него имат превес продавачите - както е в момента, това определя тяхната по-силна позиция в преговорите. Но този принцип не е абсолютен и при силен интерес на инвеститора към конкретен имот или постигнати други благоприятни условия по сделката /най-вече размера на продажната цена/, купувачът би могъл да извърши плащането преди подписване на нотариалния акт.

Ако купувачът е заплатил цената, но продавачът не подпише нотариалния акт и с това се блокира прехвърлянето на собствеността. Ако има сключен предварителен договор, за купувачът съществува правото на иск по реда на чл. 19 от ЗЗД за обявяването му за окончателен. Условие за придобиване на собствеността обаче, ще

бъде към момента на завеждане на иска продавачът да е собственик. При липсата на тази предпоставка, както и в случаите, когато между страните няма подписан предварителен договор, за купувача ще остане единствено правото да търси изплатените до момента суми като неоснователно обогатяване по реда на чл. 45 от ЗЗД. Доколко успешно може да се реализира това право е отделен въпрос, но във всеки случай няма как да се постигне желания правен резултат – придобиване на правото на собственост. Отношенията могат да бъдат допълнително усложнени, ако междуременно продавачът престане да съществува поради смърт или прекратяване.

От друга страна, за продавача, който е подписал договора за продажба на имота, но не е получил изцяло цената, също има определени рискове. Масово в текста на нотариалния акт /според чл. 18 от ЗЗД тази форма е условие за действителност на сделката/ се посочва, че цената е изцяло изплатена. Преобладаващата практиката на пазара е страните да подпишат нотариалния акт, който остава при нотариуса без да се предприемат действия по вписването, до потвърждаване от страна на продавача, че е направено плащането на цената. В отделни случаи към момента на нотариалната сделка се плаща част от нея, която е разлика между цялата цена, платеното капаро и частта, осигурена чрез ипотечен кредит.

Указаните рискове са много по-големи с оглед съществуващата все още практика да се декларира по-ниска продажна цена от действителната. Страните по сделката в повечето случаи съзнателно пренебрегват факта, че с това извършват престъпление по чл. 313, ал. 2 от Наказателния кодекс – деклариране на неверни данни с цел неплащане на данъци. Съветвани от брокери, а понякога – дори от адвокати и нотариуси, купувачът и продавачът се опитват чрез други документи /обратно писмо, разписка за действително платените суми/ да документират истинските си финансови отношения по повод продажбата. Това също носи допълнителни рискове. Ако се извърши плащане в брой за разликата между декларираната и действителната цена и продавачът издаде за това разписка, тази разлика се явява платена без правно основание сума, дори да е била посочена в предварителния договор. Продавачът би могъл след сделката да потърси връщането ѝ, съдебната практика е категорична: купувачът не може да оспори посочената от него цена в нотариалния акт, след като го е подписал /аргумент от чл. 179, ал. 1 от Гражданско-процесуалния кодекс/.

Няма сериозни доводи да се приеме, че щом като и двете страни реално са осъществили престъпление чрез декларирането на неверни данни, това изключва вероятността една от тях в бъдещ момент да твърди нещо различно.

Но най-актуален става въпросът за платената реална цена по сделката, когато последната в крайна сметка не породи желаното /поне от страна на купувача/ правно действие. Хипотезите за това могат да бъдат различни: недействителност в двете ѝ форми /унищожаност и нищожност/ или разваляне поради неизпълнение. Възможно е да се окаже, че върху имота има вписана възбрана или е налице относителна недействителност спрямо трети лица /например съпруг при разпореждане с имот в режим на семейна общност/. Трябва да се подчертае, че според нашата правна система не е нищожна продажбата на чужд имот, а сделката подлежи на разваляне поради неизпълнение на задължението на продавача да прехвърли собствеността. При настъпило или възможно съдебно отстранение от имота /евикция по чл. 188 и сл. от ЗЗД/, за купувачът ще остане единствено възможността да търси платената цена след разваляне на договора по съдебен ред.

Не са оправдани очакванията на много инвеститори, че ще защитят интересите си за пълния размер на цената, ако включат клауза за неустойка с размер – разликата между действителната и декларираната цена по сделката. Има богата съдебна практика по чл. 92, ал. 2 от ЗЗД за намаляване на размера на неустойката, когато тя не отговаря на действително понесените вреди от неизпълнението. Нещо повече – въпреки неоспоримостта на уговорения размер на неустойката по търговски сделки съгласно чл. 309 от Търговския закон, нейната прекомерност може да обоснове намаляване на неустойката поради нарушаване на добрите нрави или нарушаване на принципната еквивалентност на насрещните престации /основание за нищожност по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД/.

Съществуват и правни способности, чрез които да се увеличат гаранциите и двете страни, че ще получат насрещната престация: чрез внасяне на цената /включително на капарото/ по т.н. „ескроу сметка“; оставяне на сумата при нотариус¹; учредяването на ипотека за неизплатената цена, но всички те допълнително усложняват и оскъпяват сделката. От друга страна, това предполага коректно посочване на действителната цена – обстоятелство, не винаги желано от страните.

Много важен двигател за търсенето на механизми за повишаване на прозрачността при сделките с имоти са държавните интереси, които не се изчерпват само и единствено със събирането на данъци и такси, свързани с прехвърлянето на собствеността /нотариална такса, местен данък за прехвърляне на имот, държавна такса за вписване/.

Сериозността на проблема по укриване на доходи и получаване на доходи от незаконна дейност е довела до обявяването на изпирането на пари за престъпление /чл. 253 – 253б от Наказателния кодекс/.

При сега действаща нормативна уредба са създадени редица задължения с цел възпрепятстване вливането в икономиката на пари с неизяснен произход.

Трябва да подчертаем, че ангажиментите на България в тази насока имат своята основа в Конвенция относно изпиране, издирване, изземване и конфискация на облагите от престъпление, в сила за България от 1.10.1993 г. С Договора за присъединяване на България и Румъния към ЕС за нас стана задължително и законодателството на Европейския съюз в тази област.²

Един от важните нормативни актове в разглежданата сфера в България, е Законът за мерките срещу изпиране на пари. Според чл. 3 на закона, от сред лицата, които са длъжни да подават информация при предстоящи или осъществени сделки с недвижимо имущество с цена над 30 000 лева или равностойността им в друга валута,

¹ В чл. 25, ал. 5 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност е предвидена възможност сумата, дължима на продавача или на заместителя, се депозира в банковата сметка на нотариуса, който представя документ за това в службата по вписванията. По-често обаче се използва оставянето на сумата при нотариуса „на отговорно пазене“, което по правната си същност е договор за влог по смисъла на чл. 250 от Закона за задълженията и договорите.

² Директива на Европейския парламент и на Съвета 2005/60/ЕО от 26 октомври 2005 г. за предотвратяване използването на финансовата система за целите на изпирането на пари и финансирането на тероризъм и с Директива 2006/70/ЕО на Комисията от 1 август 2006 г. относно установяване на мерки за прилагане на Директива 2005/60/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на определението “видни политически лица”.

са посочени нотариусите, адвокатите, и посредниците; изискване за деклариране произхода на средства над този размер и при банкови операции.

Независимо от това, съществуват и правни способности при сделка, за която няма доказан произход на парите, имуществото да бъде предмет на специални мерки³, преди всичко по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност.⁴

През последните няколко месеца в публичното пространство се засили интересът към проблемите на пазара на недвижими имоти, породени от липсата на достатъчно сигурност и прозрачност.⁵ Едва ли може да се възрази срещу целите, които се поставят пред този проект /според моето разбиране за тях/: намаляване на рисковете от измами при сделките с имоти; ограничаване на данъчните измами във връзка с дължимите данъци и такси при сделка с имот; привеждането в изпълнение на мерките срещу изпиране на пари.

За излизане извън сферата на самоцелно деклариране обаче, крайно необходимо е да

се анализира как предвижданите промени се вписват в съществуващата нормативна уредба и какви изменения се налагат в тази връзка.

Заслужава внимание разглеждането на различни изказани тези, свързани както с бъдещия закон за депозитната каса, така и с очакваното му влияние върху пазара на недвижими имоти.

1. Определяне на „справедлива пазарна цена” на имотите, обект на сделка.

Аргумент, с който се подкрепя това предложение, е търсенето на обективен критерий както за определяне на дължимите разноси по сделката, така и за изследване доколко причините в посочената по-ниска продажна цена е в нежелание да се разкрият източниците за финансиране на сделката.⁶

По-сериозни обаче изглеждат възраженията, които са главно в две насоки: реална липса на достоверна информация за цените на недвижимите имоти в даден пазарен сегмент и към определен момент;⁷ намеса в свободата на договаряне на

³ В статията на Александър Георгиев „Предпоставки за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност” /Списание "Собственост и право", бр. 5, май 2005 г., 14 стр/ освен, че са разгледани условията за прилагане на тази санкция, е подчертана възможността отнемането да се разпростре и върху заместващите облаги, когато имуществото е прехвърлено, отчуждено или трансформирано.

⁴ Конкретни административнонаказателни санкции срещу недеklarирането на облагаеми доходи се съдържат в Закона за корпоративното подоходно облагане и в Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

⁵ Катализатор за това беше и даденият анонс за създаване на Депозитна каса по подобие на тази във Франция с обещанието, дадено от зам.министъра на правосъдието г-жа Жанета Петрова, дадено на работна среща със заинтересуваните институции на 19 август 2009г, че ще има закон за депозитната каса до края на тази година.

⁶ Според § 2 от ДР на Закона за нотариусите и нотариалната дейност пазарната цена се определя по реда на чл. 33 от Закона за местните данъци и такси.

⁷ Причините за това са много: деклариране на продажни цени до размера на данъчната оценка; погрешна статистика от информацията в сайтовете за имоти, където еднаи съща оферта се рекламира от много лица и много от офертите не са актуални; неотчитане на сключените предварителни договори, които се финализират в по-късен момент.

страните. Някои критици на въвеждането на „справедлива пазарна цена” виждат в това държавно регулиране /макар и опосредствано чрез експерти-оценители/ възраждане на прословутата Глава втора от отменения Закон за собствеността на гражданите. Този правен режим беше една от основните пречки за съществуването на свободен пазар на недвижимата собственост у нас. Държавата може да стимулира обявяването на реалните цени чрез регулиране методиката при определяне на данъчните оценки или актуализация на последните.

2. Право на държавата/общината на първи купувач при сделки, по които обявената продажна цена е силно занижена спрямо пазарната.

Отново се наблюдава сериозна /и неоправдана/ намеса в договорните отношения,

които включват освен продажната цена, също така и избор на насрещната страна по сделката. Твърде опростено е да се приема, че цената задължително е единствения двигател на купувача и продавача. Добре е да се има предвид, че в някои случаи бързината на получаване на парите е решаващ интерес за продавача. Предлаганото решение ще отблъсне т.н. „спекулативни инвеститори” поради лишаване от правна възможност да се купува евтино и да се продава скъпо.

3. Задължително внасяне на продажната цена при сделка с недвижим имот в Депозитната каса чрез съответния нотариус.

Тази мярка сама по себе си носи елемент на допълнителна сигурност, още повече

предвид невъзможността на нотариуса да се разпорежда с парите на клиентите и предвидения гранционен фонд към Депозитната каса във връзка с евентуални дължими суми от нотариусите /за връщане на направени плащания от страни по сделки или за изплащане на дължими обезщетения в случаите на носене на отговорност от нотариусите⁸.

4. Промяна в режима на предварителните договори.

Практиката показва, че поне половината от продажбите са предхождани от предварителни договори и е рядкост липсата на ефективно плащане по тях под формата на капаро или авансово платена част от цената.

За да бъде ефективна мярка включването и на плащанията по предварителни договори през Депозитната каса, изглежда ще са необходими следните промени:

1/ задължително сключване на предварителните договори пред нотариус, за да се осигури регистрирането им, съответно – и на плащанията по тях;

2/ вписване на сключените предварителни договори .

Трябва да се подчертае, че подобни промени биха изисквали изменения в редица нормативни документи, като се започне от: Закона за собствеността, Закона за кадастъра и имотния регистър, Правилника за вписванията, Закона за нотариусите и нотариалната дейност, Гражданския процесуален кодекс.

Много от купувачите на имоти /особено чуждестранни инвеститори/ чувстват липса на защита на интересите си поради невъзможност да се гарантира придобиването на имота. Съществуващият правен режим не поставя спрямо предварителните договори

⁸ И при сега действащата правна уредба нотариусът има право да съхранява суми, предадени му на отговорно пазене от клиентите.

дори изискването за нотариална заверка, а единствено за писмена форма като условие за действителност. Само добро пожелание остава и клаузата за забрана на сключване на разпоредителни сделки и последващи предварителни договори с друг купувач. Въпросът добива особена актуалност предвид масовото сключване на предварителни договори при т.н. „ново строителство” и условието на банките да има сключен предварителен договор още преди разглеждане на молбата за отпускане на ипотечен кредит.

Би могло да се направи сравнение между договора за наем и предварителния договор досежно сигурността, която се дава от законодателя на интересите на страните. Общото между двата договора е, че те създават облигационни отношения между страните /предварителният договор няма вещноправен ефект, а е само уговорка за сключване на сделката при определените условия пред нотариус в бъдещ момент/. Всеки купувач може да види по партидата на имота вписания наемен договор и той му е противопоставим⁹, но няма как да се предпази не само от продавач, който не желае да финализира проектираната сделка, но и от обявяване на предварителния договор, сключен с друг купувач, за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. Вписването на исковата молба по това производство ще попречи на транслативния ефект на сключена нотариална сделка в изпълнение на друг предварителен договор с имота, извършена след вписването.

Проблемите при евентуална нормативна промяна изискват сериозно обмисляне поне в няколко посоки:

- да се въведе ли нотариална заверка на предварителните договори или само заверка на подписите и датата им /както е при пълномощните за разпоредителни действия с имоти/¹⁰;
- дали вписването да бъде задължително или опция по волята на страните /както е при наемните договори/;
- каква да бъде правната сила на вписването на предварителните договори: дали да имат характера на тежест по подобие на наемните договори за определения в тях срок /максимално допустимия срок е 5 години/.

Вписването на предварителните договори за продажба обаче, трябва да се съобрази с предвидената възможност за клауза за „отмятане от договора”, свързано обикновено със загуба в размер на даденото капаро.¹¹ По-разумно изглежда да се въведе нотариална заверка на предварителните договори и да се предвиди за тях да се води регистър от нотариусите /което поставя на дневен ред въпросът за правната сила на всички справки, правени от тези вътрешни електронни регистри на Нотариалната камара/¹². Ако се възприеме задължителното сключване на предварителните договори пред нотариус, възможно е последните да се влючват в специален регистър. Между другото, практиката по прилагането на някои нови нормативни актове наложи

⁹ Вж. чл. 237, ал. 1 от ЗЗД

¹⁰ Според чл. 3 от Правилника за вписванията условие за вписването на актове, които не са издадени от надлежните държавни органи, е актовете да бъдат извършени по нотариален ред или да са с нотариално заверен подпис.

¹¹ Вж. чл. 93, ал. 2 от ЗЗД

¹² В сайта на Нотариалната камара <http://www.notary-chamber.org/> има електронен регистър, воден от всички нотариуси, за пълномощни, завещания и фалшиви документи.

създаването и на други регистри, като регистъра на имуществените отношения на съпрузите, свързан с новия Семейен кодекс.

5. *Задържане на постъпилите суми по сделките с имоти до извършване на проверки за произхода им.*

Не са нужни аргументи от гледна точка на държавните интереси, но подобно решение ще увреди интересите на добросъвестните продавачи. Много от тях продават имот, за да придобият друг; често има сключени предварителни договори за последваща покупка и в крайна сметка ще се блокират голям брой свързани сделки.

Основателно би било вписването на клауза за предаване на владението едва след получаване на цената от продавача, като в този случай продавачът ще има право на задържане.

6. *Относителна недействителност на сделката спрямо държавата при условията по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност.*

Съществува определен риск за продавача да не получи внесената цена по сделката или купувачът да не придобие собствеността върху имота, предмет на продажбата. Това е съвсем реално да се случи, ако при проверката се съберат данни за изпиране на пари или придобиване на имущество от престъпна дейност. По сега действащата нормативна уредба¹³ се допуска започване на процедура и преди да е установено по съдебен ред престъпление. Нещо повече – мерките се разпростират и срещу широк кръг от трети лица, на които се води собствеността на имуществото, дори те лично да не са извършили престъпление. Трябва да се подчертае, че спрямо държавата извършените сделки са недействителни и тя ще може да образува производство по отнемане на недвижим имот или на паричната сума, внесена като продажна цена, в рамките са специален давностен срок от 25 години.

7. *Възможност от продажната цена да се удовлетворят вземания на държавата и друг, приравнени на тях.*

Целта е преди освобождаване на сумата, платена от купувача и постъпила в Депозитната каса, да се съберат тази категория вземания, които дължи собственикът-продавач.

8. *Получаване на продажната цена от продавача след установяване, че собствеността е преминала към купувача.*

Кардинален проблем с оглед повишаване намаляване рисковете при сделките с имоти, е проверката на собствеността. При сега действащата система на вписванията важи правилото „първият по време е и пръв по права”, което има успешно приложение повече от 100 години у нас. Лошото е, че в момента на изготвяне и подписване на нотариалния акт, реално няма информация за предходни правни действия, касаещи имота. Това до известна степен изправва от съдържание вмененото задължение на нотариуса да проверява собствеността преди извършване на сделка с недвижим

¹³ Чл. 2 от Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност, се предвижда прилагането му и без да има установено на престъпление чрез наказателно производство, стига да на наличие основателни предположения за придобиване на имущество на значителна стойност чрез престъпление, както и при установено имущество със значителна стойност, придобито от престъпна дейност, извършена в чужбина, която не попада под наказателната юрисдикция на Република България.

имот¹⁴, на което впрочем се доверяват огромната част от купувачите. Невъзможността да се направи актуална проверка в реално време /електронните справки, правени от нотариусите, нямат доказателствена сила/, е в основата на много случаи на съдебно отстранение и разваляне на сделки поради неизпълнение на задълженията на продавача. Не е случайна практиката на банковите институции, които превеждат сумата по отпуснат ипотечен кредит едва след получаване на удостоверение, според което купувачът да е последен собственик на имота и ипотеката на банката да е първа по ред.

Всички проверки обаче, които не отразяват промените по правата върху имота, са

безсмислени, ако не са съобразени с други нормативни разпоредби. Преди всичко, нашата правна система е възприела настъпването на вещноправния ефект, който настъпва още при сключването на договора за продажба.¹⁵ Вписването има значение с оглед конкуренцията на права /чл. 113 от Закона за собствеността/, но не е част от фактическия състав на продажбата. На следващо място, сделката задължително трябва да се впише още в деня, когато е съставен нотариалния акт¹⁶. Като се има предвид, че продажбата на чужд имот не е нищожна, а подлежи на разваляне по съдебен ред. Добре е да се припомни, че и в момента е допустимо страните по продажбата да уговорят покъсен момент за получаване на цената от продавача /т.н. „продажба с отложено плащане“/. Въпрос на сериозен правен анализ е доколко за решаване на поставените проблеми могат да намерят приложение „сделки под условие“, което да бъде установяването на липса на транслативни действия или тежести след подписване на нотариалния акт за продажба и преди неговото вписване. Няма правно основание обаче, нотариусът да може да приеме, че сделката е развалена поради неизпълнение от страна на продавача и сделката и да върне внесените пари на купувача – това става само по съдебен ред. Може да се помисли обаче, за обезпечение на бъдещ иск на купувача за връщане на цената, за което да послужи внесената в Депозитната каса от него сума.

Всичко казано по-горе обосновава становището, че вероятно въвеждането на Депозитна каса с Гаранционен фонд към нея е нещо полезно, след като във Франция¹⁷ има успешно приложение от 1819г. Но всяка правна система се развива по специфичен начин и само с приемането на нов нормативен акт, който „копира“ чуждия опит, категорично няма да се получи необходимото синхронизиране с други действащи национални правни разпоредби.

Твърде опростено и необосновано би било ограничаване изследването на съвременните практики по разглежданите въпроси без проучване на опита и на други държави в ЕС. Може би тогава ще стане ясно как точно нотариусът и Депозитната каса действително ще намалят риска за страните по сделка с недвижим имот. В противен

¹⁴ Вж. чл. 586, ал. , от Гражданския процесуален кодекс.

¹⁵ В този смисъл: Любен Василев, „Българско вещно право“, С., 2001, с. 408

¹⁶ Това задължително изискване е записано в чл. 9, ал. 1 от Правилника за вписванията и в чл. 21, ал. 1 от Наредба № 32 от 29.01.1997 г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори.

¹⁷ Българското гражданско право е реципирало много от разпоредбите на Наполеоновия граждански кодекс.

случай може да се активизира заобикалянето на закона чрез използване на други правни механизми: дарение на идеална част, последвана от доброволна делба; замяна; лизинг; продажба на изплащане; апорт; продажба на дружество. При коментирания в медиите мнения на преден план излиза интересът на държавата да предприеме мерки по изпирането на пари, отнемането на имущество, придобито от незаконна дейност или събирането на задължения. Няма да е излишно обаче, преди да се блокира или най-малкото – усложни и забави -реализацията на сделките в резултат на създаването на Депозитната каса, да се активизират действията на съответните институции в посочените направления на предходен етап и в други процедури.