

**ЗА ОТГОВОРНОСТТА НА УЧАСТНИЦИТЕ
ПРИ СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Сборник доклади от конференция на тема: „Строително
предприемачество и недвижима собственост" на Икономическия
университет, Варна, 2009

Автор: Бисерка Тодорова Маринова

От гледна точка на пазара на недвижими имоти основно значение имат сделките за покупко-продажба с тях. При прехвърлянето на вещното право на собственост съществено е да се определи каква гражданскоправна отговорност носят различните участници, което ограничава настоящото изследване в тези рамки.

I. Участници в процена на сключване на сделки с недвижимо имущество.

Сключването на договори с предмет недвижими имоти става с участието на различни правни субекти, които играят различна роля в този сложен процес.

Участници, без които пазара на недвижимо имущество не би съществувал, са **директните страни по сделките – продавачи и купувачи**. Това са местни или чуждестранни физически и юридически лица, общините и държавата. Продавач на недвижим имот може да бъде всеки, който се легитимира като негов собственик.

Представителството на страните по сделките има редица особености, свързани с участието на **пълномощник**, който не е носител на права и задължения по сключените договори, но може пряко да влияе на валидността на извършваните правни действия при покупко-продажбата с имота.

По силата на чл. 18 от Закона за задълженията и договорите нотариалната форма е условие за действителност на разпоредителните сделки с имоти, което прави участието на **нотариусите** е неизбежен елемент в отношенията между страните по договорите с такъв предмет.

Практиката е наложила появата и на още една категория участници – **посредниците /брокерите на имоти/**, който без да е задължителен, може да има съществено значение както при намиране на насрещните страни по сделките, така и при тяхното сключване.

II. Етапи на сключване на сделка за покупко-продажба на имот.

От момента на вземане на решение, до крайното реализиране протича цял процес от отделни етапи на сключване на сделка с имот. Основната причина за това са различните правни и фактически действия, осъществявани от различни правни субекти, съчетани с нормативно заложената сложност на доказване на правата и строго формалните изисквания при извършване на разпореждане с недвижимо имущество.

ЕТАПИ ПРИ СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКА С ИМОТ:

1. Подготовка за излизане на пазара на имоти.
2. Офериране и намиране на насрещно търсене.
3. Сключване на предварителен договор /възможен етап/
4. Извършване на нотариалната сделка за продажба.

Съпътстващи сделката правни и фактически действия:

- осигуряване на външно финансиране /възможност/;
- разплащания;
- въвод във владение.

Предварителният договор придоби много по-съществено значение за сделките с недвижимо имущество при действието на пазарни принципи при сключването им. Фактори, които влияят в тази насока, са финансирането на покупката на имот чрез банков кредит, при който задължително се изисква предварителен договор, както и продажбата на обекти в т.н. „ново строителство”.

Понякога естеството на обекта на правната сделка или нейния характер налагат усложнена процедура, която преминава през няколко етапа и включва елементи от няколко вида договори. Такива са случаите, при които се цели получаване на правна възможност за строителство върху терен, без да се прави плащане на продажна цена /чрез суперфиция или прехвърляне на правото на собственост срещу получаване на готови обекти за предишните собственици като обезщетение/. Подобни сделки със сложен фактически състав могат да бъдат разглеждани и като замяна.

III. Насрещни задължения и отговорности на директните страни по сделка с имот в различни етапи на отношенията им. Особености при участие на пълномощници.

III.1. Подготовка за сключване на сделка с имот.

Във връзка с *подготовка на продавача за сделка с имот* в настоящото изложение няма да се третира въпросът доколко е уместно да се прави *ремонт* или да се предприеме *събаряне на съществуваща постройка* преди продажбата, а ще се акцентира на правните действия, които продавачът обикновено трябва да предприеме.

Основните задължения на продавача, които при неизпълнение биха ангажирали неговата отговорност, са в две насоки:

- да прехвърли собствеността върху обекта на покупко-продажба съгласно неговите индивидуализиращи белези и съгласно уговореното състояние;
- да предаде владението на имота.

Тъй като по своята същност продажбата предполага разпореждане с вещното право на собственост, основно задължение на продавача е да докаже, че е негов носител, както и липсата на ограничения върху това право.

Изключително важно е да се направи сериозен *преглед на съществуващите документи*, свързани със собствеността на обекта или със страните, участващи като продавачи по сделката. За сключване на сделка с недвижимо имущество е

съществено да се знае какви документи се изискват съгласно закона, който е компетентният орган за издаването им, какъв е срокът на валидността им и кой следва да ги набави.

В много случаи, когато върху имота има *вещно право на ползване* в полза на трето лице, преди предлагането му за продажба е добре да бъде оформен по съответния ред отказ от правото на ползване, ако такива са намеренията на собственика и ползвателя.

Когато върху имота има *учредена ипотека*, важно е да бъдат направени съответните действия за нейното заличаване, ако кредитът е погасен, или да се установи точния размер на оставащото задължение /главница и лихви/ и да се знае предварително становището на ипотекарния кредитор за предсрочно погасяване на дълга с част от цената или за замяна на длъжника с новия собственик.

Необходимо е да се помисли и за *отношенията с наемателите* на имота. Продажбата на неопразнен имот с наематели често отблъсква купувачите, но не е рядкост инвеститори на големи обекти (офис-сграда, хотел и др.) поставят изискване да има осигурени сключени договори с дългосрочни, надеждни и платежоспособни наематели, които да гарантират постоянна доходност от имота за погасяване на вноски по външно финансиране при покупката на имота.

От друга страна, *подготовката на купувача* включва *осигуряване на средства за плащане на цената и набавяне на необходимите документи*, свързани с правната легитимация на купувача и правоспособността на конкретно физическо лице да сключи сделката.

III.2. Отговорност на страните преди сключване на сделка.

При публикуване на оферта за продажба на недвижим имот продавачите понякога правят неточно описание /за местоположението или състоянието/ или даването на неверни негови характеристики /например за вида на строителство, за квадратурата, за статута на земята. Същото се отнася и при непосочване на всички нерешени правни въпроси, които на практика впоследствие осуетяват сделката /неспазена процедура по чл. 33 от Закона за собствеността, невзето разрешение на районния съдия за сделка с имот на малолетно лице и др./. Налице ще е недобросъвестност и в случаите на промяна на цената след появата на купувач, който се е отзовал на обявена оферта при други условия. Още по-сериозно са накърнени интересите на купувач, който преди изповядване на нотариалната сделка, е изплатил задължението по ипотечен кредит, но след това имотът не му е бил прехвърлен, каквато е била уговорката при водените преговори / Решение № 51 от 22.III.1994 г. по гр. д. № 585/93 г., IV г. о./.

Нормативно чл. 12 от Закон за задълженията и договорите предвижда специален иск в случай, че между конкретни лица са породени с изискването да бъдат добросъвестни. Основание за търсене на т.н. „преддоговорна отговорност“ се поражда при поведение, изразяващо се в нарушения в две насоки:

- неоснователно прекратяване на преговорите;
- отказ да се сключи договор, когато за това вече е поет ангажимент.

Неспазването на добросъвестността при водене на преговори създава в полза на страната, която не е причинила прекратяването им, иск за обезщетение. Той може да бъде предявен в петгодишен срок от проявата на недобросъвестността. Обезщетението чрез иск по чл. 12 от ЗЗД обхваща

единствено претърпените реално вреди, които са пряка и непосредствена последица. Паралелно с това остава и друга възможност – чрез иск за непозволено увреждане по общия ред да се претендират пропуснатите ползи вследствие недобросъвестното поведение.

Приложното поле на чл. 12 от ЗЗД е стеснено и обхваща случаите на вече поети задължения между конкретни страни по сделка. Но няма основание да бъде лишен от правната възможност да търси обезвреда по общия ред /чл. 45 от Закона за задълженията и договорите/ всеки потенциален купувач, който направи разходи /за пътуване и престой за огледи и подготовка за сделка, за осигуряване финансирането на плащането, за хонорари на консултанти и др/, предхождащи не само сключването на сделка, но и поемането на конкретни задължения по нея, стига да успее да докаже обстоятелствата, необходими за фактическия състав на тази отговорност.

Предвид на чл. 18 от ЗЗД, който провъзгласява нотариалният акт като форма - условие за действителност на сделките, с които се прехвърля собственост върху недвижими имоти, към тази категория не могат да се причислят **предварителните договори** за покупко-продажба на недвижимо имущество, които нямат транслативен ефект, а само създават облигационни отношения между страните.

Когато не прибегва към предвидената в чл. 19, ал. 3 от ЗЗД правна възможност да иска обявяване на предварителния договор за окончателен, изправната страна може да иска развалянето му поради неизпълнение. Правните последици от това са тясно свързани с обективизираната воля на страните. Само, когато е посочено, че изплатената на продавача при подписване на предварителния договор сума има характерът на задатък по смисъла на чл. 93 от ЗЗД, за продавачът би се създадо правото да задържи даденото капаро, а ако купувачът е изправната страна – той може да търси задатъкът в двоен размер. В противен случай платеното следва да се третира като част от цената и тя се дължи на купувача обратно при разваляне на предварителния договор, като остава открита при разваляне на предварителен договор да изправната страна да търси договорената с него неустойка, съответно обезщетение за понесени щети и пропуснати ползи.

III.3. Отговорност на страните по сключена сделка с имот.

Имат се предвид отношенията на страните по действителен договор, което изключва случаите на нищожност на продажбата на имот.

Правна основа на гражданската отговорност при неизпълнение по сделка с имот можем да търсим в общия принцип за добросъвестно задължение на поетите задължения, изведен в чл. 63 от ЗЗД.

Основното задължение на купувача е плащането на цената.

Развалянето на договора за продажба от продавача поради неизпълнение на това основание, когато тя е осъществена при условията на разсрочено плащане, е предвидено в чл. 206, ал. 1 ЗЗД . Аналогична е разпоредбата на чл. 335, ал. 3 Търговския закон /в този смисъл: Решение от 20.07.2007 г. по ВАД № 13/2006 г/.

В големия брой случаи обаче, купувачът ще е страната, чиито интереси са засегнати в резултат на неизпълнение.

Най-общо казано, правата му могат да се разделят на две групи: да иска разваляне на договора със законните последици от това, или да запази възникналото продажбено правоотношение, но да потърси било реално

изпълнение/при отстраняване на недостатъци в имота/, било заплащане на обезщетение. Определящ критерий за разваляне на продажба на имот и търсене на отговорност на неизправната страна на тази основа, е степента на неизпълнение, т.е. доколко отклонението от дължимото е съществено.

**ПРОДАЖБАТА МОЖЕ ДА СЕ РАЗВАЛИ ОТ КУПУВАЧА
В СЛЕДНИТЕ СЛУЧАИ:**

1. Разваляне на общите основания за унищожаемост на правните сделки по чл. 27 от ЗЗД /грешка, измама, заплашване или крайна нужда.
2. Разваляне поради неизпълнение /пълно неизпълнение или съществено частично неизпълнение/:
 - 1/ частични права на трети лица, ограничаващи правото на собственост:
 - а/ вещно право на ползване;
 - б/ ипотека;
 - в/ сервитути;
 - г/ евикция /съдебно отстранение по чл. 189 или по чл. 190 от ЗЗД/
 - д/ вписан договор за наем/аренда
 - 2/ частично погиване на имота по смисъла на чл. 184 от ЗЗД
 - 3/ некачествено изпълнение:
 - а/ несъответствие в площ на имота в случаите по чл. 210 от ЗЗД
 - б/ съществени недостатъци в качеството /дефекти/ по чл. 195 от ЗЗД

Когато купувачът желае да запази действието на договора за продажба на имот с недостатъци, неговите права почиват на текстовете на чл. 79 и сл. от ЗЗД, които разглеждат общите правила на отговорността за неточно изпълнение, без да обхващат случаите на невъзможност за такова. Отговорността на продавача при недостатъци може да се изрази в понасяне на намаление на цената, задължение да заплати определено обезщетение и/или да отстрани за своя сметка недостатъците.

Отговорността за некачествено изпълнение купувачът може да реализира по един от двата паралелно съществуващи правни способа:

- обща отговорност за недостатъци /по 195 или по чл. 265 от ЗЗД/;
- гаранционна отговорност.

Нормативната уредба на гаранционната отговорност е дадена основно в ЗАКОН за защита на потребителите и за правилата за търговия, а чл. 20 от него го прави приложим в случаите на строителство от търговец. Специални разпоредби има в чл. 160 и сл. от Закона за устройство на територията, които препращат към подзаконовите актове: издадените от министъра на регионалното развитие и благоустройството НАРЕДБА № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, както и НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството.

Поради голямото практическо значение, интерес представляват отношенията при прехвърлен по нотариален ред имот в състояние „груб строеж“. Когато между страните купувача и продавача е имало предварителен договор или отделен договор за строителство, предаването на довършителните работи не

може да обоснове разваляне на договора за продажба, а само ще ангажира отговорността на строителя-продавач по реда на чл. 265 от ЗЗД като неизпълнение по договор за изработка.

IV. Отговорност на нотариуса във връзка със сключване на сделки с недвижимо имущество.

Съставянето на нотариален акт винаги включва проверка на правата, които се съдържат в него. По силата на чл. 25, ал. (1) от ЗННД, „нотариусът е длъжен да опазва правата и интересите на страните, да ги упътва, да изяснява тяхната воля и фактическото положение, да ги запознае ясно и недвусмислено с правните последици и да не допуска пропуски или бавност в работата, които биха довели до накърняване на техните права.”

Но именно тук има много тънкости, които очертават обема на проверката на нотариуса и доколко тя е гаранция за правата:

1. Тази проверка нотариусът прави въз основа на представените пред него доказателства – документи и свидетелски показания /всеки документ за собственост, издаден или съставен от или пред компетентен орган има задължителна сила до момента на отмяната му по съдебен ред; същото се отнася и до свидетелските позакания за доказване на придобивна давност/.

2. Нотариусът няма задължение да изследва дали вещните права, които се прехвърлят, са оспорими .

3. Нотариусът не е длъжен да проверява има ли права на трети лица върху имота, които не са пречка за сключване на разпоредителната сделка с него, но ограничават правото на собственост.

4. Нотариусът не може да гарантира, че при изповядване на сделката вече няма друг вписан акт, който прави посоченото лице като преобретател – собственик.

5. Нотариусът не е длъжен да знае има ли за имота висящи съдебни спорове, възбрани, или съдебни решения, които касаят правото на собственост, но още не са вписани – няма законово изискване за представяне на удостоверение за тежести върху имота, а само изискване по чл. 25, ал. 2 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност да се провери има ли наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност.

Нотариусът единствено е длъжен да се убеди при един акт на разпореждане с имот, че страните разбират свойството и значението на постъпките си и желаят правните последици от тях. Той обаче не е длъжен да разисква именно това ли е най-доброто решение в житейски аспект, нито да анализира мотивите им. Нещо повече – самият закон е въведен принципът за безпристрастност на нотариуса и той е задължен при изпълнение на служебните си функции да не взема страна.

Гражданска отговорност от нотариус може да бъде потърсена по различен ред и на различно основание.

Право на пострадалото от престъплението лице е да предяви *граждански иск за понесените щети в рамките на наказателното дело.*

Друга възможност е завеждането на *гражданско дело по общия ред /чл. 45 от Закона за задълженията и договорите/*, в което да се иска възстановяване на щетите от причиненото неправомерно увреждане.

Имуществена отговорност по чл. 73 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност ограничава размера на искането за обезвреда до размера на удостоверения материален интерес. С други думи, ако в резултат на виновните действия на нотариуса се е стигнало до създаване на недействителен акт и това бъде доказано по съдебен ред, нотариусът ще отговаря за записаната в нотариалния акт цена на имота, а не за пазарната или действително платената между страните.

V. Роля и отговорност на посредниците по сделки с имоти.

Правните варианти на договорни отношения между фирма/агенция за недвижими имоти и клиент /директна страна по договор за покупко-продажба или за наем/, могат да бъдат различни:

- договор за посредничество;
- договор за поръчка;
- комисионен договор;
- ненаименуван договор със смесени характеристики, който съдържа и елементи на консултантски услуги.

Независимо от вида, а и от съдържанието на договора, приложими остават принципите за търсене на договорна отговорност при неизпълнение съгласно облигационното право, разгледани по повод отговорността на преките страни по сделки с имоти / чл. 63 от ЗЗД и чл. 73 от ЗЗД. Отношенията, които могат да се развият по правилата на непозволеното увреждане /чл. 45 от ЗЗД/ при липса на договор, не попадат в категорията на разглежданите случаи на отговорност на участниците в процеса на сключване на сделки с недвижими имоти.

Най-широко приложение има посредничеството, изразяващо се в осъществявано от търговец съдействие /сътрудничество/ за сключване на сделки. При осъществяването на тази дейност ролята на посредника се изразява в намиране на страните по сделката с имот и документирането на тази сделка в задължително водения съгласно Търговския закон дневник на продажбите /В този смисъл: статията на Атанас Нецов „Относно правата и задълженията на търговския посредник по Търговския закон „Вестник "Пари", бр. 165 от 16.08.1994 г., в. "Бизнес и право", бр. 32 от 16.08.1994 г., стр. 8/.

Оттук може да се направи изводът, че предвид естеството на сделките с вещни права върху недвижимост, изискващи формата на нотариален акт за покупко-продажба, както и писмената форма за сключване на предварителен договор, че посредникът ще е изпълнил основното си задължение – за съдействие при сключване на сделка, с подписването на договор между директните страни, т.е. от сключването на предварителен договор. Това мнение се подкрепя от съществуването на правна възможност да се обяви предварителния договор за окончателен по съдебен ред, както и от възникването на договорна отговорност при неизпълнение между страните по предварителния договор.

Решение от 17.06.1998 г. по МАД № 24/97 г., „В сделките, чието сключване търговският посредник подпомага, той не участва като представител на нито една от двете страни. Търговският посредник не действа при сключването на тези сделки нито от свое, нито от чуждо име. Той не е упълномощен да прави или приема плащания, или пък да изпълнява други задължения на търговците, които свързва.” При това положение отговорност за всички поети задължения между

страните по сделката за покупко-продажба на имот ще следва да възникват директно между тях, съответно обвързани с отговорност в случай на неизпълнение.

Нещо повече – съдействието на посредника за сключване на сделката му дава основание да получи обичайното възнаграждение и от двете страни, освен изрично ако няма друга уговорка /пак в цитираното решение/.

Предвид на това отговорността на посредника може да се изрази в недобросъвестно изпълнение на поетите от него задължения, свързани с намиране на имот по зададени критерии или на оптимална пазарна цена за конкретно недвижимо имущество. Тя може да възникне в случай, че в договора са включени други елементи като маркетинг и консултиране /посредничеството при отпускане на банков кредит като елемент на посредничество за покупка с имот е разгледано в Решение от 10.12.2001 г. по ВАД № 56/2001 г./ . В крайна сметка, при услугите, които могат да се включат в клаузите на посредническия договор, отговорността на извършващия се приравнява на тази по договора за изработка.

VI. Препоръки за намаляване рисковете на пазара на недвижими имоти и избягване на необходимостта от търсене на отговорност, свързани с тях.

Основният риск за купувача е дали действително ще стане собственик на имота, предмет на покупко-продажбата. Проблеми може да има или вследствие на **неистински документи, от непълна информация за имота или собственика.**

Допълнителни рискове може да създаде **участие на пълномощник** по сделката.

Рисковете могат да бъдат ограничени, ако купувачът, който обикновено е потърпевшата страна при неизпълнение по сделка с имот, прояви необходимата активност за защита на интересите си преди и при сключването ѝ. Необходимо е да се прави разлика между документи, изискуеми от закона за нотариален акт, и документи, които предпазват купувача да сключи сделка, от която може да последва неизпълнение /наред с възможността да е нищожна/.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ МЕРКИ ЗА ОГРАНИЧАВАНЕ РИСКОВЕТЕ:

- Максимална актуалност на представяните документи по сделката
- Проверка влезли ли са в законна сила и вписани ли са документите, за които това се изисква
- Сравнение на данните, посочени в различни документи
- Изискване за вписване на данни във всички графи на декларациите

ВЪЗМОЖНИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА РИСКА ЗА КУПУВАЧА:

- удостоверение за тежести
- удостоверение за липса на реституционни претенции
- удостоверение, че имотът не е общински или държавен
- удостоверение за семейно положение
- решение за развод
- лична карта на другия съпруг при продажба на личен имот /за справка за адреса на местоживеене/
- удостоверение за липса на производство по несъстоятелност спрямо продавача или строителя
- удостоверение за липса на производство за банкрут на прода-

От гледна точка на ползването на имотите е важно да се провери доколко постройките отговарят на изискванията както за застрояване, така и за експлоатация, свързана с определено функциониране /магазин, аптека и др./ При незастроените имоти е съществено да се направят проверки теренът в коя зона попада и изобщо възможно ли е вкарването му в регулация, какви са параметрите за застрояване, подземния кадастър, съществуват ли ограничения, свързани с НАТУРА – 2000 и др . Всички тези изисквания могат да станат причина за разваляне на сделка с имот, единствено, ако са били изрично посочени в договора за продажбата му като съществени негови характеристики, без които купувачът не би сключил самата сделка.