

## РАЗПЛАЩАНИЯТА – КЛЮЧОВ МОМЕНТ ЗА СИГУРНОСТТА И ПРОЗНАЧНОСТТА ПРИ ПРОДАЖБАТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Бисерка Маринова

Сборник доклади от научна конференция на УНСС, С, 2009

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/.

За избягване на разногласия между страните е добре те още във фазата на преддоговорните отношения да имат яснота как точно ще се реализира предстоящата сделка. Технологиите 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.

Особено важен въпрос е коя от страните трябва да изпълни задължението си първа. От гледна точка на продавача с полагане на подписа си под нотариалния акт той формално не може спре следващите процедурни стъпки, водещи до прехвърляне на собствеността с факта на вписване на продажбата в регистъра. Опасенията на всеки продавач са дали ще получи в пълен размер дължимото плащане и кога.

От гледна точка на купувача, дори да е направил всички необходими и възможни проверки относно правото на собственост, остава рискът от неизпълнение на задължението за прехвърлянето му и защитата на дадената сума като цена. 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.

Добре е още при преговорите страните да имат яснота какви могат да бъдат последиците, ако не бъдат спазени уговорките по отношение на процедурата. Първата хипотеза е 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.

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. Практиката на пазара е в повечето случаи 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 и двете страни реално са осъществили престъпление чрез декларирането на неверни данни и 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 не поражда правно действие. Хипотезите за това могат да бъдат различни: недействителност в двете ѝ форми /унищожаемост 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/.

Разбира се, има правни способи да се гарантират и двете страни, че ще получат насрещната престация: чрез внасяне на цената /включително на капарото/ по т.н. „ескроу сметка“, оставяне на сумата при нотариус на отговорно пазене, 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. Аргументите за това могат да са различни: намаляване разходите по сделката чрез намаляване на облагаемата стойност по нея; невъзможност да се докажат доходите до пълния размер на цената. И тук идва интересът на държавата, който не се изчерпва само и единствено до събирането на данъци и такси, свързани с прехвърлянето на собствеността /нотариална такса, местен данък за прехвърляне на имот, държавна такса за вписване/.

Освен намаляване на разходите по сделката, инвеститорът може да желае занижаване на цената, посочена в нотариалния акт, поради невъзможност да докаже законния произход на парите си.

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 Конвенцията относно изпиране, издирване, изземване и конфискация на облагите от престъпление, ратифицирана от Народното събрание със закон, приет на 1.04.1993 г. - ДВ, бр. 31 от 1993 г., в сила за Република България от 1.10.1993 г. , издадена от Министерството на външните работи, обн., ДВ, бр. 43 от 27.05.1994 г.

С Договора за присъединяване на България и Румъния към ЕС за нас станаха задължителна и Втората директива на ЕС срещу изпирането на пари.

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, са посочени нотариусите, адвокатите, и посредниците; изискване за деклариране произхода на средства над този размер и при банкови операции.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>В § 1 от Допълнителната разпоредба на Правилника за прилагане на Закона за мерките срещу изпирането на пари са въведени разпоредбите на Директива 2005/60/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 26

Независимо от това съществуват и правни способности при сделка, за която няма доказан произход на парите, имуществото да бъде предмет на специалните мерки по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност.<sup>2</sup>

Конкретни мерки срещу недеklarирането на облагаеми доходи има в Глава тридесет и пета „Административни нарушения и наказания“ на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и в Глава шеста „Административнонаказателни разпоредби“ на Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

Посочените мерки не гарантират желаните резултати в две насоки: разкриване на случаи на изпиране на пари и получаване от страна на държавата на дължимите имуществени санкции /данъци, глоби, конфискация на имущество/.

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. Катализатор за това беше и даденият анонс за създаване на Депозитна каса по подобие на тази във Франция.<sup>3</sup>

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 декларирание 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

---

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> През февруари миналата година в София се е провела кръгла маса, на която гости са били г-жа Жил, Директор в Депозитната каса на Франция, и нотариус Беке от Висшия съвет на френския нотариат. Показателно обаче за предприемане на конкретни действия в посока на реализирането на този проект, е обещанието на 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.

причините в посочената по-ниска продажна цена е в нежелание да се разкрият източниците за финансиране на сделката.

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;<sup>4</sup>
- намеса в свободата на договаряне на 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.

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. Необходимо е да се мисли и за позицията на инвеститора, която може да остане „вакантна” при предлаганата промяна. Крайно време е да не се смята, че „спекулант” е мръсна дума. Напротив, именно далновидните и склонни да поемат известен риск търговци са в основата на движението на пазарните цени. Няма как да се отрече, а трябва да се гарантира правната възможност да се купува евтино и да се продава скъпо. Съвсем друг е въпросът откъде идва финансирането на тези сделки, но това не означава да се стопират естествените пазарни регулатори заради неумението на някои служби и органи да предприемат необходимите мерки срещу изпирането на пари в предходен момент.

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 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 нотариусите/<sup>5</sup>.

4. Промяна в режима на предварителните договори.

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> И при сега действащата правна уредба нотариусът има право да съхранява суми, предадени му на отговорно пазене от клиентите.

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 по партидата на имота.

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 и Закона за нотариусите и нотариалната дейност.

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 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 в много случаи на предварителните договори съдържат клаузи за „отмятане от договора”, свързано обикновено със загуба в размер на даденото капаро.<sup>6</sup>

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/. Но всеки купувач може да види по партидата на имота вписания наемен договор и той му е противопоставим<sup>7</sup>, 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:

---

<sup>6</sup> Вж. чл. 93, ал. 2 от ЗЗД

<sup>7</sup> Вж. чл. 237, ал. 1 от ЗЗД

- 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/<sup>8</sup>;
- 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 от рода на вписаните иски молби и договори за наем или вписването да има само своеобразно оповестително действие<sup>9</sup>.

Ако се възприеме задължителното сключване на предварителните договори пред нотариус, възможно е последните да се влючват в специален регистър, до който имат достъп нотариусите.<sup>10</sup> Между другото, практиката по прилагането на някои нови нормативни актове наложи 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. Да не забравяме, че 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 уредба<sup>11</sup> се допуска започване на процедура и преди да е установено по съдебен ред престъпление.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Напоследък има динамика и в нормативния режим на вписванията - с чл. 2, ал. 2 от Закона за етажната собственост се въведе вписване по партидата на всеки самостоятелен обект в жилищен комплекс от затворен тип на договора за управление на общите части на сгради в режим на етажна собственост.

<sup>10</sup> В сайта на Нотариалната камара <http://www.notary-chamber.org/> има електронен регистър, воден от всички нотариуси, за пълномощни, завещания и фалшиви документи.

<sup>11</sup> 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 лице основателни предположения за придобиване на имущество на значителна стойност чрез 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 на 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 е 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 изпразва от съдържание вмененото задължение на нотариуса да проверява собствеността преди извършване на сделка с недвижим имот<sup>12</sup>, на което впрочем се доверяват огромната част от купувачите. Невъзможността да се направи актуална проверка в реално време е в основата на много случаи на съдебно отстранение и разваляне на сделки поради неизпълнение на задълженията на продавача. Тогава ощетенят купувач трябва да мине през съдебна процедура, а дори след успешното ѝ завършване, много често няма да намери имущество на продавача, от което да събере вземането си.

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, сделката ще е нищожна, ако не бъде вписана в Агенцията за вписванията още в деня, когато е съставен нотариалния акт<sup>13</sup>.

Като се има предвид, че продажбата на чужд имот не е нищожна, а подлежи на разваляне по съдебен ред, по сега действащата нормативна уредба не е възможно просто връщане на останената от купувача сума като продажна цена. Добре е да се припомни, че и в

---

както и при установено имущество със значителна стойност, придобито от престъпна дейност, извършена в чужбина, която не попада под наказателната юрисдикция на Република България.

<sup>12</sup> Вж. чл. 586, ал. , от Гражданския процесуален кодекс.

<sup>13</sup> 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.



момента е допустимо страните по продажбата да уговорят по-късен момент за получаване на цената от продавача /т.н. „продажба с отложено плащане/. Възможно е включването в нотариалния акт на клауза, предвиждаща като условие за освобождаване на сумата установяване по получени по-късно извлечения от партидата на имота, че са спазени обявените от продавача данни: липса на права на трети лица или тежести върху имота. 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 което да послужи оставената 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 Франция<sup>14</sup> 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 правни разпоредби.

За съжаление сме потърпевши от немалко прибързани и недогледани законодателни инициативи – достатъчни са само няколко примера: известни са критиките към влезлия в сила през март 2008г нов Граждански процесуален кодекс; Закона за управление на етажната собственост по мое мнение не е постигнал възложените надежди за ясно регламентиране на сдружението на собствениците и управлението в т.н. „жилищни комплекси то затворен тип”, да не говорим за липсата на готовност за прилагането му от страна на МРРБ и общинската администрация; тепърва предстои да видим практиката по новия Семейен кодекс след влизането му в сила от 01.10.2009г, който също има своите предизвикателства от гледна точка на тълкуване на някои 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, осочено на купувачите.

При коментиранияте 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 реализацията на сделките в резултат най-малкото на забавени плащания по тях, да се активизират действията на съответните институции в посочените направления на предходен етап.

---

<sup>14</sup> Българското гражданско право, от което вещното право е клон, е реципирало много от разпоредбите на Наполеоновия граждански кодекс.