

НОВИЯТ СЕМЕЕН КОДЕКС И СДЕЛКИТЕ С НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ

Адв. Бисерка Маринова
Софийска адвокатска колегия

Сборник доклади от конференция на Икономическия университет, Варна, 2010

Ключови думи: имущество, брак, сделки, недвижима собственост

Резюме:

Цел на настоящото изследване е да се посочи актуалният правен режим на придобиване, управление и разпореждане с вещни права върху недвижими имоти в контекста на новия Семейен кодекс, в сила от 01.X.2009г. В съответствие с практиката са анализирани изискванията за сключване на сделки на пазара на недвижими имоти с оглед постигане на тяхната действителност и гаранции за прехвърляните права.

I. ИМУЩЕСТВЕНИ ОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ СЪПРУЗИТЕ.

Голяма част от сделките с недвижима собственост зависят от нормативната уредба на имуществените отношения както между съпрузите, така и с вещните права на непълнолетните деца, чиито законни представители са родителите им. Това обуславя интересът към промените, направени с новия Семейен кодекс, който е в сила от 1 ноември 2009г., които вече пораждат и въпроси при практическото му приложение.

При разглеждане на семейните имуществени отношения изключително важно е да се подчертае **правното действие на Семейния кодекс спрямо заварените случаи**. Според §4, ал. 1 от Преходните и заключителни разпоредби, той се прилага и към сключените преди и съществуващи към момента на влизането му в сила бракове.

Този означава, че когато недвижима собственост е придобита по време на заварен брак, преценката доколко тя трябва да се третира като семейна общност вече ще се прави според новите критерии.¹ Приема се, че всички създадени имуществени отношения са такива на общност между съпрузите, които обаче имат правото да ги преуредят чрез сключване на брачен договор.

С най-голямо значение в разглежданата правна материя е въвеждането на още два режима на имуществени отношения по време на брака. Според новия Семейен кодекс /чл. 18, ал. 1/ има два законови режима: на общност и на разделност на придобитото по време на брака, а наред с него е допустим договорен режим чрез сключване на брачен договор между съпрузите. По този начин е разрушен императивният режим на семейна имуществена общност.

Може да се приеме, че е запазен като основен **режимът на семейна имуществена общност**, която е вещноправна², като принцип, от който има изключения. Но наред с това, в определени случаи законодателят дава предимство на уговореното между съпрузите в брачния договор, с което се дерогира действието на общата правна уредба /чл. 58 от Семейния кодекс/.

¹ Допустимо е дори на брачния договор да се придаде обратно действие – Анна Станева, „Брачният договор по новия Семейен кодекс”, С., 2009, с. 23

² Подробно въпросът е разгледан в „Коментар на новия Семейен кодекс”, Ц.Цанкова, М.Марков, А.Станева, В.Тодорова, С., 2009, с. 69

Свободният избор на встъпващите в брак - за общност или за разделност на имуществото, което ще се придобива през времетраенето му, се декларира пред длъжностното лице по гражданско състояние и се отразява в издадения акт за сключване на граждански брак. При непосочване на избран режим, приложими са правилата на семейната имуществена общност, която съвсем общо казано се изразява с принципа, че всичко, придобито по време на брака, извън изрично посочените от закона изключения, е обща и неделима /докато трае бракът/, съсобственост при равни квоти.³

При **режимът на разделност** всеки съпруг е собственик на придобитото на негово име имущество.⁴ В строго определени хипотези е възможно да се получи дял от личното имущество, придобито по възмезден начин по време на брака, но това става единствено по съдебен ред.

На пръв поглед изглежда, че този режим е неприложим спрямо вече сключените бракове към 1 октомври 2009г., тъй като дотогава е била приложима по принцип семейната имуществена общност. На практика този „коректив“ съпрузите могат да направят чрез брачен договор.

Особено внимание заслужава изцяло новата за българското семейно право форма на уреждане на отношенията между съпрузите, свързани с притежаване, управление или разпореждане с имуществени права, чрез сключване на **брачен договор**. Предметът му е маркиран от разпоредбата на чл. 38, ал. 1 от Семейен кодекс, като е възприет подходът на даване свобода на волята на съпрузите, съчетана с посочване на недопустимите и нищожни клаузи.

От гледна точка на страните, които могат да сключат брачен договор, такива могат да бъдат: лица, които не са встъпили в брак, както и настоящи съпрузи. Правната норма на чл. 37, ал. 2 от Семейния кодекс изключва възможността непълнолетните лица, които получават пълна гражданскоправна дееспособност със сключване на брак, да договарят режима на имуществените си отношения: за тях е приложим законовият режим на общност.

Правилна от гледна точка на правната сигурност и важноста на регулираните отношения, е предвидената като условие за действителност писмена форма на сключване на брачния договор – само пред нотариус, който извършва заверка и на подписите, и на съдържанието. Недопустимо е сключването на брачен договор чрез представител.

Несъмнена е ползата от предвиденото вписване на брачния договор в специално създадения публичен централен електронен регистър към Агенцията по вписванията, като редът за съхранение и достъп до регистъра за имуществените отношения чезу съпрузите е уреден в издадената Наредба № 11 на министъра на правосъдието, в сила също от 1 ноември 2009г. Докато брачен договор може да се сключи и между лица, които все още не са сключили граждански брак, задължително условие за вписването на брачния договор е към подаване на заявлението да бъде представен и документ, доказващ качеството „съпрузи“ на подписалите го лица.

³ Изключенията са в няколко насоки: 1. лично имущество, придобито по време на брака /чл. ; 2. възможност за прекратяване на имуществената общност по време на брака – чл. 27, ал. 2 – ал. 5 ; 3. възможност за получаване на дял от личното имущество, придобито от другия съпруг по време на брака – чл. 30 от СК ; 4. Право да се иска получаване на по-голям дял при значително по-голям принос при прекратяване на брака чрез развод – чл. 28 и чл. 29 от СК

⁴ Такава е била уредбата на семейните имуществени отношения при действието на Наредбата-закон за брака от 1945г и при Закона за лицата и семейството от 1949г; семейната имуществена общност като правен институт възниква в България с приемането на Семейния кодекс от 1968г и се запазва при Семейния кодекс от 1968г.

Приложимият правен режим на имуществени отношения между съпрузите ще определи дали конкретен имот е лична собственост или семейна общност, независимо от титуляра, посочен в акта на придобиване.

Прието е сделките с недвижимо имущество да се разделят на две групи в зависимост на правния характер на извършваните с тях правни действия:

- на обикновено управление;
- на разпореждане.⁵

Всеки от съпрузите може еднолично да сключва **сделки на управление с имот – семейна общност**. Такива ще са преди всичко наемните договори. Практиката приема обаче, че когато срокът на наемният договор е по-дълъг от три години, е налице надхвърляне на рамките на обикновеното управление и в такъв случай действителността на сделката ще изисква съгласието и на другия съпруг.

Могат да бъдат разгледани общо изискванията при **разпоредителните сделки с имущество на един от съпрузите, което не е семейна общност**.

Новият Семейен кодекс запази принципните правила за имуществото, което не става общо от предишния от 1985г., като ги обогати. Общо е имуществото:

- придобито преди брака;
- придобито по време на брака, на правно основание наследяване /законно или по силата на завещание/ и дарение;
- придобито въз основа на давностно владение, което е изтекло преди брака⁶;
- придобито без принос на другия съпруг по време на брака;
- включено в предприятието на съпруга-едноличен търговец за упражняване на търговската му дейност⁷;
- придобито при делба на съсобствен/наследствен имот;
- придобито в резултат на трансформация на лично имущество;
- придобито при изкупуване от единия съпруг при осъществена публична продажба на общо имущество за задължения на другия съпруг.

Действащият Семейен кодекс не въведе промени по отношение **на сделките с лично недвижимо имущество** - всеки от съпрузите може да се разпорежда с личните си имоти, без да е необходимо нито участието, нито съгласието на другия /чл. 25, ал. 1/. Разпореждането може да бъде в полза на трети лица или на другия съпруг; да има възмезден или безвъзмезден характер.

Наред с това обаче, се налага да бъдат посочени и някои особености, свързани с личното имущество на съпрузите, които дават отражение при сделките с него.

Първата от тях е свързана с **доказването на личен принос за придобиване на недвижима собственост** в различни хипотези:

- личните парични влогове вече не са имуществена общност и това се отнася в пълна сила спрямо заварените бракове /чл. 21, ал. 1/⁸;

⁵ Много полезно за практиката е направеното разграничение в Решение № 91 от 1974г на ОСГК на Върховния съд.

⁶ Без значение за личния характер на придобитото по давност имущество е фактът, че правото на собственост е установено по време на брака чрез съставяне на нотариален акт по обстоятелствена проверка.

⁷ На многото въпроси в практиката отговор даде Тълкувателно решение № 2 на ВКС от 27.12.2001г. , което е възпроизведено в чл. 22, ал. 3 от новия Семейен кодекс. Въпреки, че признава личния характер на имуществените, включително и вещните права, придобити от едноличния търговец в това му качество, при сключване на сделки преди развод е много трудно да се определи липсва ли принос на другия съпруг, затова защитата на купувача изисква представянето на декларация в този смисъл от съпруга, който не е едноличен търговец.

- при делба на съсобствен на единия съпруг имот, когато има уравнение на дяловете и само част от него се изплаща с лично имущество на съпруга-съделител;
- трансформацията на лично имущество /чл. 23, ал. 1 от Семейният кодекс разширява обхвата на признаване на личния характер на придобитото при трансформацията имущество, като включва в източниците лично имущество, придобито както преди, така и по време на брака – в това число влог на името на единия съпруг или негови вземания, например за труд или от наем /.

Добре е да се има предвид, че когато се извършва разпоредителна сделка по време на брака, само при наличие на съответен съдебен акт /а не чрез преценка на нотариус, брокер или юрист/ може да се приеме за доказано дали и доколко е общ приносът на всеки от съпрузите за предходното придобиване на имуществото, както и наличието на трансформация на лично имущество.

Втората промяна обхваща режима при *разпореждане със семейното жилище*⁹, *което е лична собственост* на един от съпрузите, уреден в чл. 26 от Семейния кодекс. Разширени са възможностите за това, тъй като вече не е необходимо изричното съгласие на другия съпруг, ако някой от двамата съпрузи притежава и друго жилище. Ограничението за сделки със жилището отпадат при развод, но по силата на чл. 57 от Семейния кодекс преобретателите ще трябва да търпят действието на наемния договор, когато той е вписан в имотния регистър. Важна положителна промяна е въведеното ограничение за максимален едногодишен срок след прекратяване на брака на ползването от съпруга, отглеждащ непълнолетните деца.¹⁰

Възможно е имущество да е общо на двамата съпрузи, без да е в режим на **семейна имуществена общност**. Такава хипотеза ще възникне при придобиване на вещно право в условията на *обикновена съсобственост*, преди мъжът и жената да са станали съпрузи. Последващото сключване на брак между същите лица няма да измени отношенията във връзка с притежавания съсобствен имот. Други случаи, макар и с още по-ограничено приложение, ще бъдат *получаването чрез дарение или по силата на наследство /от свои деца например или по завещание/ на недвижим имот по време на брака*.

Съществуват някои **особености спрямо сделките с недвижима собственост, която възниква в условията на имуществена общност**.

Сделките на разпореждане следва да се сключват съвместно от съпрузите¹¹, т.е. трябва да е налице обща воля, изразена едновременно.

III. ПРАВНИ ПРОУЧВАНИЯ ПРИ СДЕЛКИ С ИМОТИ - ОБЕКТ НА ИМУЩЕСТВЕНИ ОТНОШЕНИЯ МЕЖДУ СЪПРУЗИ.

При сключване на сделки с недвижима собственост от решаващо значение за гарантиране правата на преобретателя е проверката на правата на прехвърлителя. Тъй като най-голям е делът на сделките за продажба, по-долу ще бъдат разгледани именно

⁹ Законова дефиниция на „семеино жилище“ е дадена в §1 от Допълнителните разпоредби на Семейния кодекс.

¹⁰ Въпросът подробно е разгледан от М. Марков, „Разпореждане със семейното жилище - собственост на единия от съпрузите”, сп. "Собственост и право", бр. 2/ 2010 г., 44 стр.

¹¹ Съвместното сключване може да се прояви по различни начини: лично участие на двамата съпрузи, упълномощаване на другия съпруг или на трето лице да представлява единия съпруг при сключване на сделката.

те, но казаното в пълна степен се отнася и за другите разпоредителни сделки: замяна, прехвърляне срещу задължение за издръжка и гледане, дарение, а също и при разпореждането с имущество чрез завещание, което има действие след смъртта на наследодателя. По аналогичен начин следва да се разглежда и възникването на ограничени вещни права - право на строеж, вещно право на ползване, учредяване на сервитутни права ¹².

В практически план такава проверка протича в няколко етапа:

1. Запознаване с документ, материализиращ правото на собственост.

Такива могат да бъдат: нотариален акт, съдебно решение, вписан нотариално заверен договор, решение на поземлена комисия, завещание, протокол за възлагане на имот при публична продажба и др.

2. Проверка има ли сключени разпоредителни сделки след датата на документа за собственост.

Такава възможност дава справка от имотния регистър по партидата на лицето, посочено в документа за собственост. В бъдеще, след изготвяне на имотния кадастър, справки ще се правят по партидата на имота

3. Установяване съществува ли към настоящия момент посоченото като титуляр – собственик лице /физическо лице, едноличен търговец или юридическо/.

От гледна точка на очертания предмет на изследването, интерес представляват само първите две категории лица. ¹³ В случая няма да бъдат анализирани отношенията по повод наследяване, макар че те могат да бъдат правопораждащи факти за лична собственост на някой или на двамата от съпрузите.

Трябва да се подчертае, че независимо от определен режим на имуществена общност, тя се прекратява по силата на закона с влизане в сила на съдебно решение за обявяване на съпруга - едноличен търговец или неограничено отговорен съдружник /ново основание по чл. 27, ал. 5 от Семейния кодекс, във връзка с чл. 614 от Търговския закон/.

3. Уточняване на семейното положение на лицето/лицата, посочено като титуляр на това право.

Въпреки, че от формална гледна точка за това е достатъчно подписването на декларация за гражданство и гражданско състояние по чл. 25, ал. 7 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, практиката е показала, че предвидената наказателна отговорност за даване на неверни данни в чл. 313 от НК е недостатъчна гаранция за гарантиране интересите на купувача. Това налага допълнителното представяне на удостоверение за семейно положение. ¹⁴

4. Проверка на режима на имуществени отношения между съпрузите.

Източник на сведения могат да бъдат представеното удостоверение за сключен граждански брак, в което трябва да има посочен режим на общност или разделност, както и брачен договор. Меродавен обаче ще е официалният документ, предоставен от Агенцията за вписванията въз основа на справка в регистъра за имуществените отношения между съпрузите.

¹² Спорно е в правната теория доколко и сервитутите, и ипотеката спадат към вещните права.

¹³ Юридическото лице е самостоятелен правен субект и има имущество, отделно от физическите лица, които участват в него. Съществуващата правна възможност съпруг да получи част от дяловото участие на другия в корпоративна организация, може да се приложи единствено при развод и ще се отрази или в бракоразводното решение, или в решението по дело за делба между бившите съпрузи.

¹⁴ Искането за удостоверение за семейно положение се подава или лично, или чрез нотариално заверено пълномощно, съотв. договор за правна помощ – не е предвидена възможност всяко заинтересовано лице да получава тази информация. Справките се извършват от общинската служба ГРАО по постоянното местоживее на лицето въз основа на чл. 88, ал. 1 от Закона за гражданската регистрация.

5. Извод относно съвместното или индивидуално притежание на вещното право върху конкретния имот между съпрузите.

Съществено е да се прави разлика между имуществената общност и титулярството, т.е. не винаги лицето, посочено в документа за собственост, е единственият притежател на правото. При режим на семейна имуществена общност /приложим като законен такъв или избран от съпрузите/ по силата на чл. 21, ал. 1 от Семейния кодекс вещните права се смятат принадлежащи и на двамата съпрузи, стига да е налице съвместен принос при придобиването им. С други думи, когато се установи чрез удостоверение за семейно положение, че към момента на придобиване на един имот по възмезден начин лицето, посочено като титуляр, е било в брак, презумпцията е, че имотът е в режим на семейна общност с лицето, което е било другия съпруг към онзи момент. Единствено при представени други документи може да се изключи режимът на общност на придобитото имущество и сделка да се сключи без участието на другия съпруг. Такива могат да бъдат:

- удостоверение за сключен граждански брак, в който е посочен като избран режим разделността;
- вписан брачен договор, от който може да се направи извод за неприложимостта на семейната общност;
- влязло в законна сила съдебно решение за развод, в който конкретният имот е предоставен в дял на съпруга-титуляр;
- влязло в законна сила съдебно решение за делба или вписан нотариално заверен договор за доброволна делба на съсобствениците-бивши съпрузи;
- съдебно решение, с което съпругът-едноличен търговец е обявен в несъстоятелност;
- съдебно решение, с което семейната общност е прекратена по време на брака поради важни причини, застрашаващи интересите на съпруга и/или децата;
- протокол, с който имот – лично имущество на единия съпруг, е обявен на публична продажба.

6. Съблюдаване на специални изисквания, свързани с правната характеристика на имота:

- наличие на съсобственост с други лица освен съпрузите; необходимост от провеждане на процедурата по реда на чл. 33 от Закона за собствеността за предлагане за изкупуване;
- статут на имота „семеино жилище“; ограниченията не се отнасят до недвижим имот, в който фактически живее семейството, но се води включен в актива на юридическо лице, в което съпругът съдружник/едноличен собственик;
- предоставяне на семейно жилище-лична собственост на единия съпруг, за ползване от другия при развод.

Поради практическото значение на въпроса, следва да се отбележи, че осчетоводяването един недвижим имот в активите на предприятието на съпруга – едноличен търговец, не е достатъчно, за да се приеме тази собственост за такава извън семейната общност. Допълнително изискване е начинът на използване да е свързан осъществяване на предмета на дейност на търговеца. От друга страна, режимът на собственост на една вещ не може да се променя с промяна на начинът на използване, а се определя към момента на придобиването ѝ. Принадлежност или изключване от семейната имуществена общност впоследствие може да бъде извършено или с брачен договор, или по решение на съда.

II. СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО НА НЕПЪЛНОЛЕТНО ЛИЦЕ

Въпросът има значение при преценка кой трябва да участва в сделката /като

страна или като представител/ и необходими ли са допълнителни документи/процедура за това.

Родителите, съответно – настойникът или попечителят, упражняват тези права от името на детето в качеството на законни представители при условията и реда, определени в Семейния кодекс /СК/ и др. нормативни актове.

Приема се, че всяко безвъзмездно **придобиване на имот** е от полза на детето, тъй като активите в имуществото му се увеличават, и не се изискват никакви специални разрешения; достатъчно е участието в сделката само на единия родител/настойник/попечител.

Що се отнася до заплащането на цената на недвижим имот с парични средства, които принадлежат на непълнолетния, за това ще се изисква разрешение от районния съдия по местоживее на детето след вземане на становище от Дирекция „Социално подпомагане”. Това изискване обаче, се отнася само за разпореждане с влог на името на детето; приема се, че разпореждане с доходите от недвижимото имущество /при отдаване под наем/ спада към управителните действия и няма ограничения за свободното им ползване по преценка на родителя. Промяна има и в правилата за **управление на недвижимите имоти на непълнолетните деца** – възстановява се правото на т.н. „родителско плодopolзване”, познато още на Римското право /чл. 130, ал. 2 от Семейния кодекс/, което позволява с доходите да се задоволяват не само потребности на детето, но и на семейството.

Този ред е задължителен и при **продажба на собствеността**, върху която непълнолетно дете има върху недвижимо имущество – необходимо е да се докаже, че сделката е в интерес на детето. По принцип са изключени правни действия, които безспорно не носят облага за собственика – дарения, отказ от права, даване на заем. Новият Семейен кодекс /чл. 130, ал. 4 изр. второ/ допуска по изключение **недвижимият имот на детето да бъде ипотекiran**, при някои от следните предпоставки: нужда или очевидна полза за детето или нужди на семейството. Разрешителният режим е същият, както при извършване на разпоредителни сделки.

III. НОРМАТИВНИ И ФАКТИЧЕСКИ ПОЛОЖЕНИЯ ПРИ СЕМЕЙНИТЕ ИМУЩЕСТВЕНИ ОТНОШЕНИЯ, СЪЗДАВАЩИ ПОТЕНЦИАЛЕН РИСК ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

1. Защита на интересите на третите лица с оглед приложимия режим на имуществени отношения между съпрузите.

Вписването в регистъра на имуществените отношения на съпрузите няма конститутивен, а само оповестителен ефект¹⁵, чл. 20 от Семейния кодекс му придава много важно значение с оглед интересите на третите лица. Спрямо тях при липсата на вписване на избран режим на разделност или на брачен договор, приложима ще е презумпцията за законов режим на семейна имуществена общност. Предвидено е служебно вписване в централния регистър само при сключен граждански брак, от което ще е видно има ли избра разделен режим, или се прилага законовият режим на общност на придобитото по време на брака имущество /чл. 19, ал. 2/. Практическият проблем е, че е възможно в хода на преговорите и при подписване на предварителен договор страните да са зачели данните за брачния режим по регистъра на имуществените отношения, а до сключване на сделката да се впише брачен договор, който ги променя.

2. Възможни проблеми, свързани с брачния договор.

Недействителност на брачния договор, наред с общите правила, предвидени

¹⁵ Това налага изводът, че във вътрешните отношения между съпрузите брачният договор ще има сила, дори ако не е вписан.

за нищожност и унищожаемост на всички договори, има и при специфични хипотези:

Налице ще е **нищожен брачен договор** /изцяло или частично/, когато:

- заверката му е извършена от некомпетентен нотариус, в чийто район на действие не се намира имот, фигуриращ в брачния договор /чл. 39, ал. 2/.
- включва разпорежданията в случай на смърт/чл. 38, ал. 3/
- определя, че лично предбрачно имущество ще стане семейна имуществена общност /чл. 39, ал. 2/
- урежда неимуществени отношения .

Брачният договор ще бъде унищожаван при : 1. недееспособност на страните;
2. законоустановени пречки за брак по чл. 7 от Семейния кодекс, ако такъв е бил сключен /чл. 46, ал. 1/.

Брачният договор може да бъде развалян поради неизпълнение /чл. 42, ал. 2/ както и всеки друг договор, което създава несигурност в гражданскоправния оборот.

Възможно е действието на **брачния договор да се прекрати** от съда /чл. 42, ал. 1, т. 2/.

Опасност от несъответствия между посочения в регистъра на имуществените отношения и действителния режим при невписване на брачния договор, което е оставено на добрата воля на съпрузите Изборът на режим на имуществените отношения при сключване на брак се прави с нотариалната заверка на декларацията по чл.9, ал. 2 от Семейния кодекс, правена от двамата съпрузи, докато **вписването /отбелязването на акта за брак в регистъра** става в по-късен момент служебно/чл. 19, ал. 2/.

Служебно вписване на брачните договори от нотариуса съгласно изискванията на чл. 25, ал. 5 от ЗННД само в имотния регистър, при това единствено, когато в техния предмет има включен имот.

Регистърът е публичен /чл. 19, ал. 4/, но в него се вписва само наличието на брачен договор – съдържанието му следва да се представи от съпрузите.

Динамика на режима на имуществени отношения – без ограничения за промени във времето, докато трае бракът; няма нормирано изискване за вписване на промени или прекратяване на брачния договор.

Няма принудителен ред за изпълнение спазването на определения с брачния договор режим на управление и разпореждане с общото и личното имущество на съпрузите; спазването му единствено може да бъде стимулирано с уговарянето на неустойки.¹⁶

3. Сключване на разпоредителна сделка с имот - семейна имуществена общност без участието на другия съпруг.

В чл.25, ал. 4 и ал. 5 е направен опит да се усъвършенства правният статут на разпоредителна сделка, сключена без участието на другия съпруг - такава сделка е определена като „оспорима” при оспорване в шестмесечния срок от узнаване, но не по-късно от три години от сключване на покупко-продажба. Без да се навлиза в теоретични спорове какъв е характерът на сключената при такива условия сделка: нищожна, унищожавема или относително недействителна, остава в сила даването на предимство на правата на съпруга, неучаствал в сделката, пред тези на третото лице-преобретател. Правата на купувач в този случай се уреждат по правилата на евикцията /чл. 191 и сл. от Закона за задълженията и договорите/ все едно, че е продадена чужда вещ. На пазара на недвижима собственост е от значение създаването на стабилност на

¹⁶ В този смисъл – М.Марков, „Семейно и наследствено право”, С., 2009, с. 61

придобиваните права, но това не следва да е за сметка на засягане интересите на неучаствалия в съпруга сделка.¹⁷

4. Усложнения в нормативната уредба и документирането на режима на имуществени отношения при смесени бракове и прилагане на международното частно право.

Така очертаня правен режим според новия Семейния налага изводът за необходимост от изследване не само на семейното положение, но и на режима на имуществени отношения между съпрузите както към момента на придобиване на недвижимата собственост, така и към момента на планираната разпоредителна сделка.

THE NEW FAMILY CODE AND THE TRANSACTIONS WITH REALTY

Bisserka Marinova

Attorney At Law

Member Sofia Bar

Keywords:

property, marriage, transactions, real estate

Summary:

The aim of this study is to indicate recent legal regime of the acquisition, management and transactions of property rights in the context of the new Family Code, applicable as of 01.10.2009. Following the current practices, the requirements for deals on the real estate market in order to achieve their validity and create guarantees for the transferred rights are analyzed.

¹⁷ И при новата редакция вече има изказани противоречиви становища какъв ще бъде правният ефект дали тя ще бъде относително недействителна и оттам – нищожна, или само унищожаема. Така Велина Тодорова защитава тезата за унищожаемост и приложението на чл. 34 от Закона за задълженията и договорите /”Новият семеен кодекс – семейството грездо или клетка?”, С., 2009, с. 98/, докато според