

НОВИ ПРАВИЛА ЗА ПЛАЩАНИЯ И НОВИ РИСКОВЕ ПРИ ПРЕХВЪРЛИТЕЛНИ СДЕЛКИ С ВЕЩНИ ПРАВА

Сборник доклади от конференция на Икономическия университет, Варна, 2011

Адв. Бисерка Маринова

Ключови думи: плащания, сделки, вещни права, рискове, възможности

Резюме:

Настоящото изследване е провокирано от промените в режима на плащанията по сделките с вещни права, въведени със Закона за ограничаване на плащанията в брой /ЗОПБ/ и Закона за изменение и допълнение на Закона за нотариалната дейност /ЗИД на ЗННД/. Разгледани са правните последици от нарушение на изискванията и рисковете, които могат да се появят в отношенията между страните по сделките във връзка с разплащанията.

С измененията на ЗННД, в сила от 1 юли 2011г, се създава специален режим в приложение на новия ЗОПБ в сферата на сделките с недвижима собственост.

Долният праг на забраната за плащане в брой на сума равна или по-голяма от 15 000 лева, съответно левовата равностойност, ако уговорената валута е друга, определен в чл.3 от ЗОПБ, е намален в чл. 25, ал. 10 от ЗННД до размер от 10 000 лева. При сделките с вещни права всички суми, които са в размер над посочения, следва да се превеждат единствено по банков път - по специална сметка на нотариуса или по банкова сметка в избрана от страните банка. Забраната се отнася до всяко плащане, независимо дали то е цялата или само част от престацията по договор. Това не изключва при съгласие по същия ред да се извършват плащанията и под посочения размер.

Направените нормативни изменения са в изпълнение на дадените препоръки от Европейската комисия за предприемане на законодателни мерки за предотвратяване възможностите за използване на сделките с недвижими имоти за целите на изпирането на пари, както и за противодействие на корупцията и имотните измами. Ангажиментите на България в тази насока имат своята основа в Конвенцията 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, стана задължително и законодателството на Европейския съюз в тази област.¹

Наред с това, законодателните промени целят да създадат повече прозрачност и гаранции за правата на участниците на пазара на недвижими имоти.

Наложително е да се разгледа доколко неспазването на забраната за плащания в брой би повлияло върху действителността на договорите, с които се учредяват, прехвърлят, изменят или прекратяват вещни права.

От хипотезите на нищожност на сделките, съдържащи се основно в Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, внимание с оглед настоящото изследване заслужава преди всичко нищожността поради противоречие със закона по смисъла на чл. 26, ал. 1/. Такива са случаите, когато е налице или незаконен предмет, или противоречие на

¹ 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".

основанието на сделката със закона²; когато е нарушена императивна правна норма, уреждаща начина на сключване или съдържанието на сделката. Правният въпрос е доколко всяко отклонение от нормираното поведение прави сделката нищожна, ако не е изрично обявено за такова. Възможно е да не са спазени само изисквания, които не се отнасят до задължителната форма /каквато е нотариалната по чл. 18 от ЗЗД например/ или други императивни разпоредби /като изискването за съгласие по чл. 66 от Закона за собствеността или техническите норми в Закона за устройство на територията, както и определения минималния размер на имотите при делба – чл. 72 от Закона за наследството/.

Известно е, че „нарушаването на норма на административното, финансовото и др. правни отрасли също може да доведе до пълна или частична нищожност на сделката”³.

Има основания да се приеме, че ако страните по сделка с имот са уговорили плащане в противоречие с разпоредбата на чл. 3 от ЗОПБ или с чл. 25, ал. /10/ от ЗННД, спрямо тази клауза ще се приложи чл. 26, ал. 4 от ЗЗД. Тази нищожността на част от договореното няма да се отрази на действителността на сделката като цяло.

Подобна хипотеза е разгледана в Писмо изх. № 24-00-36 от 23.01.2003г на МФ относно условията за задължителното ползване на „ДДС-сметка” на Главна данъчна дирекция към Министерството на финансите. Правилно в него е изразено становището, че нищожна ще е само уговорката за плащане не по установения ред, но не и самата сделка.

Възможно е страните да се стремят да преодолеят ограниченията за плащания в брой чрез други позволени правни средства – например да сключат няколко сделки с предмет прехвърляне на идеални части от вещното право, при което стойността на всяка от тях да е под определения праг от 10 000 лева. Дори да се докаже съзнанието и общата цел на страните на сделката за преследвания резултат, според мен сделките няма да са нищожни поради заобикаляне на закона по смисъла на чл.26, ал. 2 от ЗЗД. Аргумент за това е обстоятелството, че в случая няма да се използва позволена сделка за реализиране на непозволена. На практика биха се сключили няколко продажби на идеални части от вещно право, които сделки дори да са сключени непосредствено една след друга, не са недопустими.

Налага се изводът, че нарушението на забраната за плащания в брой само по себе си не прави сключената прехвърлителна възмездна сделка с вещни права нищожна. При нарушение на режима за плащане обаче, в чл. 5 от ЗОПБ са предвидени сериозни санкции – глоба в размер от 25% за физическо лице или имуществена санкция от 50% за юридическо лице, определена върху общия размер на плащането в брой /при повторно нарушение санкциите са удвоени/.

Следва да се отбележи, че тази отговорност може да се кумулира с административните санкции, предвидени по други нормативни актове,⁴ както и с наказателна отговорност.⁵

² Соломон Розанис, „Недействителност на сделките”, С., 2009, с. 9.

³ Мария Павлова, „Гражданско право -обща част”, С., 2002, с. 529.

⁴ Когато чрез плащане в брой ще цели неплащането на данък върху получения доход от продавача-физическо лице или едноличен търговец и той не го декларира, установяването на това обстоятелство ще ангажира отговорността му по ЗДДФЛ. Засиленото внимание на законодателя към този въпрос е изразено в новите разпоредби на чл. 80а, в сила от 01.01.2011г, който предвижда глоба при недеklarиран облагаем доход глоба в размер на 10 % от недеklarираните суми, като при повторни случаи глобата достига 15%. Посоченият текст става особено актуален с оглед въведеното с алинея 9 на чл. 25 от ЗННД при последното изменение на закона задължение в самия нотариален акт да се декларира от страните, че посочената сума е действително уговорената цена между страните.

В ЗКПО /чл. 261 – чл. 262/ се предвиждат имуществени санкции за неизпълнение на

Друг съществен момент относно режима на плащанията при сделки с вещи права е да се сравнят нормативно допустимите начини на плащане от гледна точка на интересите на купувача и на продавача.

Трябва да се подчертае, че е изцяло в сферата на свободата на договаряне определянето на това 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 - каквато е моментната конюнктура, това определя по-силната позиция на купувачите при 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 дори изцяло преди подписване на нотариалния акт.

От това коя страна ще престира първа, зависи как ще се разпределят някои рискове при сделката.

Ако купувачът е заплатил цената, но продавачът не подпише нотариалния акт, това ще блокира прехвърлянето на вещното право. При 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 ще бъде към момента на завеждане на иска продавачът да е собственик /чл. 363 от ГПК/. 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. 55 от ЗЗД.

От друга страна, за продавача, който е подписал договора за продажба на имота, но не е получил изцяло цената, също има определени рискове.⁶ Масово в текста на нотариалния акт се посочва, че цената е изцяло изплатена, без това реално да е осъществено към момента на подписването му. 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, което често се извършваше в брой.⁷

задължението за деклариране на приходи в размери от 500 до 6000 лева за всяко нарушение. При нарушение на правилата при издаване на първични счетоводни документи за получените суми чл. 182 от ЗДДС, към който чл. 265 от ЗКПК препраща, при определени случаи санкцията може да достигне в определени случаи до 25 %.

⁵ Деклариране на неверни данни чрез посочване на цена, по-малка от действителната с цел неплащане на данъци, представлява престъпление по чл. 313, ал. 2 от Наказателния кодекс; укриването на доходи и получаване на доходи от незаконна дейност е предмет на изпирането на пари - престъпление по чл. 253 – чл. 253б от Наказателния кодекс/.

⁶ В случая не се разглежда хипотезата на чл. 168, т. 1 от ЗЗД

⁷ За да избегнат обявяването на основанието на плащането по банков път, когато посочената в нотариалния акт цена е по-ниска, страните прибегват до следния механизъм: разкриват се сметки на купувача и на продавача в една и съща банка, след подписване на нотариалния акт купувачът получава предварително планираната за теглене в брой дължима сума като цена или остатъка от нея, след което продавачът я внася от свое име по банковата си сметка. Подобни схеми обаче, работят все по-трудно, с оглед необходимостта не само от доказване на личен доход, когато като произход на парите се посочва „спестявания“, но и в резултат на задължението по новата т. 5 на ал. /1/ на чл. 50 от ЗОДФЛ, в сила от 01.01.2010г, която предвижда деклариране на дадените и получени в заем суми, при това за петгодишен предходен период.

И при сега действащия режим страните уговарят как да стане плащането, без каквито и да било допълнителни изисквания, освен тези за плащане по банков път, съответно – чрез сметка на нотариуса, на сумите над 10 000 лева. Страните сами могат да решат дали това плащане на стане: преди сключване на сделката пред нотариус; след подписване, но преди вписване на сделката в Агенцията по вписванията; след датата на нотариалния акт /при разсрочено или отложено плащане/.

Интересите на купувача ще бъдат в най-голяма степен защитени, ако се уговори, че цената/неплатената част от нея ще бъде преведена не по сметката на продавача, а или по сметка на нотариуса, или по т.н. „ескроу-сметка”⁸ в банка.

Участието на нотариуса като своеобразен „гарант” на плащането най-често се осъществява чрез писмен договор за съхранение от него на цената по сделката, под формата на договор за влог по чл. 250 ЗЗД /известен като „договор за доброволно пазене”/, който поради естеството на парите – заместими вещи, по-скоро е договор за неправилен влог и може да се квалифицира като договор за заем за потребление според чл. 257, ал. 2 от ЗЗД.

Писмените споразумения, съставяни между страните при сделките и нотариуса, до голяма степен ще са сходни с договорите за ескроу-сметка, сключвани с банка, тъй като те са тристранни и дават възможност да се уточнят условията за разплащане по сделката. Прежежданите по тях суми от бенефициара-купувач могат да бъдат усвоени от бенефициента-продавач само при доказване изпълнението на определени изисквания, уговорени с третото лице-довереник /банка/.

Новото в режима на депозиране на суми по сделките при нотариус /създаденият чл. 25а от ЗННД/ е, че специалната сметка, в която се държат парите на страните по сделките, вече не може да бъде предмет на принудително изпълнение за задължения на нотариуса. Това допълнително разширява гаранциите за интересите на страните по нотариално изповядваните сделки, независимо от заслужено високия авторитет, която има фигурата на нотариуса в обществото ни.

Въпреки това обаче, в някои редки житейски хипотези използването на сметката на нотариус може да породя някои усложнения, които най-малкото биха забавили уреждането на плащанията по сделката по причини, които не са възможни, ако сумите са внесени в ескроу-сметка по договор с банка:

- при смърт на нотариуса;
- при наложено наказание по чл. 37, ал. 1, т. 7 от Наказателния кодекс - „лишаване от право да се упражнява определена професия или дейност”, в предвидените случаи;
- при наложено дисциплинарно наказание „лишаване от правоспособност” по чл. 75, ал. 1, т. 4 от ЗННД.

Вероятно някои от страните по сделки с имоти биха избрали начина на плащане по банков път най-вече от гледна точка на разходите, свързани с него. Докато тарифите на банките за разкриване, водене и закриване на сметки са публични, в тарифата към ЗННД няма определена цена на услугата съхранение на пари, независимо дали се използва формата на договор за влог или ненаименуван договор, сходен на ескроу-сметка. Това налага договаряне на финансовите условия в писменото споразумение с нотариуса: ще получава ли той възнаграждение за това, ще заплаща ли някакви такси, които да покриват разходите по банковото обслужване, ще се дължат ли лихви на вносителя.

⁸ „Ескроу - сметка” е разплащателна сметка, открита при банка, със специално предназначение, определено като такава от страните по договора и непротиворечащо на приложимия закон, с режим на използване, посочен в договора и допълнителните споразумения и приложения към него;

Най-важният момент, свързан с плащанията по сделките, е уговарянето на условията по освобождаване на внесената от купувача цена. Когато това плащане е направено в изпълнение на сключен между страните предварителен договор, нормално е в договора с банката или в писменото споразумение с нотариуса да се посочи, че ако не се сключи нотариален акт в определен срок, сумата следва да се върне на купувача.⁹

Причините да не се стигне до изповядване пред нотариус на сделката обаче, могат да бъдат различни. Предварителният договор се подчинява на общите правила за неизпълнението, което ще доведе до необходимост от отговор на следните въпроси: налице ли е неизпълнение; виновно ли е то или има форсмажорни обстоятелства; има ли съпричиняване и др. На тази основа при разваляне на предварителния договор поради неизпълнение страните си дължат връщане на даденото в негово изпълнение, т.е. купувачът би трябвало да получи обратно депозиранията от него сума. Но за изправната страна по предварителния договор ще възникне правото на обезщетение, съответно – на уговорената неустойка. Отделно следва да се прецени дали внесената от купувача сума представлява задатък/капаро по смисъла на чл.93 от ЗЗД и приложими ли са правилата за отменината, или е налице авансово платена част от продажната цена.

Няма нито нормативна, нито каквато и да е правна логика нотариусът или служителите на банката, когато сметката е разкрита там, да имат правомощията да преценят какви са причините за неизпълнението и на тази основа – да нареждат превеждане на сумите по сметката на изправната /според тях/ страна. Разумно би било депозиранията сума да бъде върната на вносителя, а отношенията между страните по предварителния договор да се уреждат след това. Подобна ще е хипотезата, когато изобщо не е имало предварителен договор, а цената по проектираната сделка е била авансово внесена от купувача по сметка на нотариуса или в ескроу-сметка.

Още повече спорове може да възникнат относно освобождаване на депозиранията сума след сключване на нотариалната сделка, поради което е необходимо изрично посочване в кои случаи ще бъде лишен продавачът от правото да получи цената и тя ще бъде върната на вносителя й.

Стандартна уговорка в предварителните договори и в нотариалния акт е продавачът да декларира, че е единствен носител на правото на собственост или ограничените права, предмет на сделката /право на строеж, надстройкаване, пристрояване; право на сервитут; вещно право на ползване/.

Проблем може да се породи на първо място при вписани актове, от които става видно, че продавачът не може да прехвърли на купувача собствеността. Проявление на правило на римското право, че никой не може да даде това, което няма, е чл. 113 от Закона за собствеността. Той прокламира непротивопоставимост на последващите вписвания спрямо предходния преобратател /„първият по време е пръв по права”/. Възможно е удостоверението за тежести да покаже пречки вещните права да бъдат прехвърлени в обема, предмет на договора между страните. Причините за това могат да бъдат различни – вписани отчуждителни сделки, учредени ограничени вещни права /на строеж, на ползване или сервитут/, нашата правна система е възприела настъпването на вещноправния ефект, който настъпва още при сключването на договора за продажба.¹⁰ 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

⁹ При второто обсъждане на ЗИД на ЗННД в Парламента е било гласувано, но не прието, предложение за следния текст: „нотариусът няма право да извършва плащания по тази сметка, в случай че сделката не бъде вписана”. /Стенограма от 2011.05.18 на четиридесет и първо Народно събрание – двеста и тридесето заседание/

¹⁰ В този смисъл: Любен Василев, „Българско вещно право”, С., 2001, с. 408

съставен нотариалния акт¹¹. Трябва да се има предвид, че продажбата на чужд имот не е нищожна, а подлежи на разваляне по съдебен ред¹². За да може купувачът, който е платил цената да я получи обратно от сметката, където тя е депозирана, ако се окаже, че продавачът към момента на вписване на сделката не е бил собственик, е необходима изрична уговорка в този смисъл с нотариуса или банката. Най-голяма сигурност за купувача създава условието за превеждане на цената на продавача след представяне на удостоверение за тежести, от което да е видно, че няма вписани обстоятелства, които да пречат на придобиването на вещни права в уговорения обем, независимо дали те са били известни на продавача или са били вписани дори след изповядване на сделката, но регистрирани в Агенцията за вписванията преди прехвърлителната сделка. Пазарната практика само би спечелила, ако купувачът и продавачът договаряха в отношенията си такива аналогични предпазни клаузи като тези, с които банките-кредитори по ипотечни кредити, защитават правата си.

Реално в момента липсва възможност да се гарантира, че изповяданата в същия ден нотариална сделка ще бъде вписана в Агенцията по вписванията преди други документи – нотариални актове, с които се прехвърля същия имот или такива, с които върху него се учредяват вещни тежести; възбрани или искиви молби. Реално се изпълнява единствено задължението по чл. 25, ал. 5 от ЗННД – актът да се представи за вписване в службата по вписванията. При това положение не е възможно да се избегне чрез каквито и да е удостоверения или компютърни справки рискът от появата на последващи вписвания след подписване на нотариалния акт до неговото отразяване в имотния регистър.

От решаващо значение е да се посочи кои точно отбелязвания по партидата на имота ще бъдат пречка продавачът да получи цената. За продавача е най-изгодно да се уговори, че сумата няма да му бъде преведена само в случаите, за които той е знаел или е можело да знае /от справки в Агенцията по вписванията/, че върху имота има права на трети лица, както и че са му били известни заведени срещу него граждански или изпълнителни дела. В тази връзка ми се струва разумно в нотариалните актове да се отбелязва часа на сключване на сделката, което би улеснило установяването на добросъвестността на продавача.

Оптималният вариант би бил, ако сумата се освобождава въз основа на писмено споразумение между купувача и продавача, изготвено след изповядване на сделката, но много често позицията им ще изключва подписването му.

При липса на писмено изразено съгласие на преките страни по сделката, ако няма нищо уговорено в тристранното споразумение, подписано при откриване на сметката и предхождащо внасянето на цената, изглежда правилно сумата да не бъде освобождавана до представяне на съдебен акт – влязло в сила решение относно правния спор. Що се отнася до разходите по обслужване на сметката, в която е депозирана престацията на купувача, би трябвало в такива случаи да се предвиди, че те следва да се покриват от постъпилата сума като продажна цена, ако задължената за това страна не ги заплаща.

¹¹ 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.

¹² Така в Решение № 1249 от 4.12.2001 г. на ВКС по гр. д. № 161/2000 г., II г. о. се посочва, че: „Договорът за покупко-продажба на чужда вещь не е нищожен, но не може да направи купувача собственик, тъй като е недействителен (непротивопоставим) по отношение на действителния собственик.“; „Правото на собственост е производно от правото на собственост на неговите праводатели“/Решение № 1869 от 15.01.2003 г. на ВКС по гр. д. № 2123/2001 г., IV г. о./.

Потенциално съществува и друг риск – от недобросъвестност на купувача, който може да инициира лесно вписване на искова молба по партидата на имота. Така купувачът може да се окаже едновременно носител на вещното право на собственост и ако има такава уговорка, да може да получи обратно депозиранията сума като продажна цена. Продавачът ще остане в този случай в крайно неизгодната позиция да води съдебен спор за реално изпълнение по чл. 79, ал. 1 от ЗЗД или разваляне на сделката на основание чл. 87 от ЗЗД поради неизпълнение - неплащане на цената. Междувременно обаче, купувачът може да е прехвърлил собствеността на трето лице. Последното ще се ползва от защитата по чл. 88, ал. 2 от ЗЗД и развалянето на първата сделка за продажба на имота няма да има обратно действие спрямо него.

Добре е да се припомни, че е допустимо страните по продажбата да уговорят по-късен момент за получаване на цената от продавача /т.н. „продажба с отложено плащане“/. На тази плоскост обаче не биха могли да се решат разгледаните проблеми, свързани с освобождаване на депозиранията сума, тъй като купувачът е задължен към определена дата на извърши плащането и това не е обвързано с липсата на тежести върху имота или предхождащи вписвания, които пречат на транслативния ефект на договора, а касаят изпълнението на задължения по вече сключена сделка.

Интерес представлява също доколко могат да бъдат използвани т.н. „сделки под условие“ за решаване на възможните проблеми по освобождаване на депозиранията цена. Въпросът е доколко такова условие, гарантиращо интересите на купувача, би могло да бъде установяването на липса на транслативни действия или тежести след подписване на нотариалния акт за продажба и преди неговото вписване. Според мен условието, в зависимост от което сделката ще породи правно действие, следва да се отнася до настъпването на нов юридически факт, с който по волята на страните се свързва правния резултат от сделката. Такава ще бъде например хипотезата на договор за покупко-продажба под условие, че собствеността ще премине в патримониума на купувача в един по-късен момент, което изисква при сключване на сделката продавачът да е собственик. Ако се установи, че към момента на вписването на нотариалния акт друго лице е собственик, липсва условие, договорено между страните, а правните последици са нормативно определени. Сключената сделка, въпреки невъзможността да прехвърли собствеността, не е нищожна, а подлежи на разваляне до момента, в който това не бъде направено по съдебен ред, няма как да се търси от купувача регрес на цената под предлог, че не се е осъществило договореното условие, от което да зависи правния ефект на договора. Връщането на депозиранията цена на купувача ще бъде възможно единствено, ако има включена изрична клауза в този смисъл в тристранното споразумение с нотариуса или в договора с банка за ескроу-сметката.

Трябва да се държи сметка също така, че гражданският оборот изисква задълженията на страните по сключените договори да бъдат изпълнявани своевременно, а не отлагани във времето. Не съществува правна възможност при изповядване на нотариалната сделка да бъдат проучени изчерпателно на всички възможни права или обстоятелства, които могат да доведат до нищожност, унищожаемост или относително недействителност на сделката. Не би трябвало продавачът да бъде лишен от получаване на престацията за неопределено време. Именно за хипотезите, в които правата на купувача са накърнени, е предвиден правният институт на евикцията /чл. 191-чл. 192 от ЗЗД/.

В заключение, новият режим на плащания по сделки с вещни права не би трябвало да се разглежда като непреодолима бариера срещу плащанията в брой. Страните и при съществуващата правна уредба могат да продължат тази практика, ако не осъзнаят, че рисковете са многократно по-големи при плащания в брой, при които се

обявява по-ниска от действителната цена.

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 ГПК/. 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.

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, уговорена между физически лица по нетърговски сделки, когато тя не отговаря на действително понесените вреди от неизпълнението. Правната норма на чл. 9 от ЗЗД, даваща свобода на договарянето, има като ограничител критерият по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД - обявяване на нищожност на клаузата за определяне размера на неустойката поради накърняване на добрите нрави. С оглед разпоредбата на чл. 288 ТЗ, следва да се приложат общите правила за недействителност на договорите, установени в чл. 26 и сл. ЗЗД и по отношение на сделките, сключвани между търговци.¹³ По този начин се дерогира правилото на чл. 309 от Търговския закон, според което е неоспорим уговорения размер на неустойката по търговски сделки.

С оглед на горното, от голяма полза би било участниците на пазара на недвижима собственост да осъзнаят действителните си и дългосрочни интереси, както и отговорността, която поемат при нарушаване на установените правила при вече демонстрираното намерение на държавните и правни институции да следят за спазването им.

Разгледаните по-горе въпроси далеч не изчерпват възможните проблеми в отношенията между страните, свързани с трансакцията на правото на собственост и на цената по сделката. Яснотата в условията по разплащанията обаче, със сигурност може да намали споровете между тях, а в много случаи – да ограничи и рисковете.

NEW RULES AND NEW RISKS CONNECTED WITH REAL ESTATE TRANSACTIONS

Author:

Bisserka Marinova
Attorney At Law, Member Sofia Bar

Keywords:

Settlement, transactions, property, risks

Summary:

This study is prompted by the changes in the mode of payments for real estate transactions, in force by the implementation of the Act to limit cash payments and the

¹³ „Касае се до неморално висок размер на неустойката и поради това, договарянето ѝ е в противоречие с добрите нрави, с които в обществен интерес е ограничена договорната автономия чл. 9 ЗЗД.” - Решение № 50 от 23.06.2005 г. на БАС по т. д. № 51/2005 г., ТС

amendment of the Notary and Notary Activities Act. Legal consequences of a breach of the requirements and risks that may arise in relations between parties are discussed.