

.....

.....

.....

**\* Вещнопрабни последици на иска по чл. 216 от Данъчно-осигурителния кодекс при сделки с недвижими имоти**

Сп. Собственост и право, бр. 8/2012

*От гледна точка на сключваните сделки на пазара на недвижими имоти и техниа прехвърлителен вещноправен ефект е от значение какво влияние оказва наличието на публични задължения на продавача по смисъла на чл. 162, ал. 2 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). В общия случай обект на събиране на публични вземания е имуществото на длъжника (чл. 213 ДОПК). Наред с това, законодателят е дал чрез правната норма на чл. 216, ал. 1 ДОПК особени права с оглед защитата на кредитора спрямо длъжници, които чрез разпоредителни сделки намаляват възможностите за събиране на дълга.*

**Фактическият състав на чл. 216, ал. 1 ДОПК**

изисква наличието на непогасено публично вземане срещу прехвърлителя, съществуването на което към датата на сделката е установено с влязъл в законна сила акт по започнала данъчна проверка. Разпореждането с имуществото на длъжника следва да е извършено след датата на установяване на публичното задължение, съответно след връчването на заповедта за възлагане на ревизия, ако в резултат на ревизията са установени публични задължения. Публичното вземане, по което ищецът по специалния отменителен иск се явява кредитор, следва да е установено с влязъл в сила административен акт, респ. влязло в сила съдебно решение<sup>1</sup>.

Претенцията за обявяване на недействителност на увреждащи кредиторите на публични вземания правни действия може да бъде предявена единствено по съдебен ред. Отделните състави на чл. 216, ал. 1 ДОПК включват разпоредителни

---

<sup>1</sup> В този смисъл е задължителната практика на ВКС по чл. 290 ГПК - Решение от 30.12.2009 г. по т.д. №430/2009 г., ТК, I т.о. на ВКС, 6 което се приема, че публичното вземане, по което ищецът по специалния отменителен иск се явява кредитор, следва да е установено с влязъл в сила административен акт, респективно с влязло в сила съдебно решение. Тази практика, макар че е във връзка с уредбата на отменителния иск по чл. 180, ал. 1 ДПК (отм.) се отнася напълно и по иска по чл. 216, ал. 1, т. 4 ДОПК относно този въпрос.

сделки, които в някои хипотези са възмездни, а в други безвъзмездни. От кръга на тези сделки се смятат изключени извършените от длъжници по публични задължения продажби на цели предприятия, независимо че в активите им може да има и недвижими имоти<sup>2</sup>.

Много въпроси се поставят във връзка с критериите, по които се приема, че даденото значително надхвърля по стойност полученото (чл. 216, ал. 1, т. 2 ДОПК). Правилно би било тази преценка да се прави към момента на сключване на сделката, тъй като съотношението търсене - предлагане влияе на пазарните цени<sup>3</sup> и се променя във времето<sup>4</sup>.

Необходимо е да се изясни и доколко допустимостта на иска по чл. 216, ал. 1 ДОПК е свързана с прилагането на други мерки за събиране на вземането. Следва да се приеме, че

---

<sup>2</sup> С Решение № 296 от 2006 г., по т. д. № 591/2005 г. на ВКС е прието, че продажбата на търговско предприятие не представлява увреждане на кредитора по смисъла на чл. 135, ал. 1 ЗЗД при наличието на разпоредена от закона солидарна отговорност между отчуждителя и правоприемника.

<sup>3</sup> Вж. Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, издадена от Министерството на финансите, обн. ДВ, бр. 70 от 29.08.2006 г.

<sup>4</sup> Решение № 107 от 14.11.2011 г. по т. д. № 742/2010 г., Т. К, I т.о. на ВКС: „Равностойността на престациите се преценява към момента на сключването на сделката. Критерият „равностойност“ не е еднозначен и не може да се тълкува като пълен идентитет между цената на даденото и цената на полученото по сделката (в случай на замяна). Те следва да са съпоставими и съответстващи на цените на конкретните стоки (имущество) през релевантния период. Наличието на неравностойност, т.е. несъответствие на платената цена с действителната стойност на придобитото имущество или на цените на разменените престации (в случай на замяна), не съставлява самостоятелно основание за прогласяване на относителна недействителност. За да е налице такава, несъответствието следва да бъде значително. Не може да бъде въведен единен критерий относно това, кое е „значително“ - нито като абсолютна стойност (например: разлика от 5000 лв.), нито като процент или обикновена дроб. Дали неравностойността на престациите е значителна и отгук - дали тя обуславя недействителност на сделката, се преценява във всеки конкретен случай, като съдът мотивира становището си и това становище подлежи на институционален контрол.“

правомошие на публичния взискател е да избере начина, по който да осигури плащане на дължимото. В тази връзка не съществува задължение да се наложи запов върху сметките на продавача, в които се предполага да е постъпила цената от продажбата на имуществото, преди да се позове на относителната недействителност на сделката при условията на чл. 216, ал. 1 ДОПК<sup>5</sup>.

Пречка за уважаването на иска чл. 216, ал. 1 ДОПК може да бъде направеното възражение, че публичното вземане е погасено с предвидената давност по чл. 171 ДОПК (5-годишен давностен срок, който в случай на спиране или прекъсване на давността може да бъде увеличен до 10 години).

По своята правна природа искът по чл. 216, ал. 1 ДОПК може да се разглежда като специален състав на чл. 135, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите, който обаче има някои съществени **особености**.

<sup>v</sup> **Първата касае знанието за увреждане.** Полезна е съпоставката в приложното поле на чл. 135 ЗЗД в случаите на разпореждане, попадащо във фактическия състав на чл. 216, ал. 1, т. 4 ДОПК. Съдебната практика приема, че „субективният елемент не се изчерпва с намерението за увреждане само у длъжника. В нормата на чл. 216, ал. 3 ДОПК се съдържа препратка към чл. 135, ал. 1 ЗЗД, но само за случаите извън тези по алинея първа (настоящият е по ал. 1). Това са хипотезите, при което се допуска правата на кредитора по чл. 134 и 135 ЗЗД да бъдат упражнени от съответния публичен взискател или от публичния изпълнител. Само за тези случаи ще е приложимо правилото на чл. 135, ал. 1, изр. второ ЗЗД, че когато действието е възмездно, лицето, с което длъжникът е договарял, трябва също да е знаело за увреждането. Въведена е оборимата презумпция за предположение на знанието, но не с оглед роднински връзки между третото лице и длъжника, визирани в разпоредби на чл. 135, ал. 2 ЗЗД, а с оглед качеството му на свързано лице по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ДОПК“<sup>6</sup>.

Тежестта на доказване в някои хипотези включва и

---

<sup>5</sup> Решение № 69 от 22.06.2012 г. на ВКС, I т.о. по т.д. № 634/2011 г.

знанието за накърняване правата на кредитора от гледна точка масата на имуществото на длъжника като обект на S реализиране на вземането, но в други то се предполага.

|  
Интересни са хипотезите на увреждане на публичните |  
взискатели с оглед свързаността на лицата - страни по J сделката  
(чл. 216, ал. 1, т. 6 ДОПК). По принцип терминът § „свързани  
лица“ по смисъла на ДОПК е дефиниран в § 1, т. 3 | от ДР на  
ДОПК. В Определение № 426 от 05.07.2010 г. по т.д. | № 94/2010  
г., Т. К., II т.о. на ВКС<sup>6</sup> се потвърждава изводът, че § има  
свързаност между лица по смисъла на чл. 216, ал. 1, т. 6 ДОПК  
във връзка с § 1, т. 3, б. „а“ от ДР на ДОПК и когато длъжник на  
държавата е търговско дружество, и родствената връзка е между  
неговите съдружници (единствени) и управители, с купувачите  
по сделките - техни деца.

За разлика от хипотезата на чл. 216, ал. 1, т. 3 ДОПК  
и на чл. 216, ал. 1, т. 4 ДОПК<sup>7</sup>, при наличието на  
свързаност не е необходимо да се доказва знание за  
увреждащото действие на сделките - в случаите на  
свързаност по т.6 това се предполага по силата на закона.

**Второто съществено различие между дей-**  
**ствието на иска по чл. 135, ал. 1 ЗЗД и чл. 216, ал. 1**  
**ДОПК се отнася до значението на вписването с оглед**  
**конкуренцията на права и доколко има значение**  
**добросъвестността на третите лица, ако не е имало**  
**как да се информират за наличието на права на**  
**публичния взискател, водещи до относителна**

---

<sup>6</sup> Вж. Решение на ВКС № 1016/31.III.2005 г. по гражд. д. № 1198/2003 г., съобразно което Волята на юридическото лице се образува и извява от физическите лица - негови управители, във връзка с приетото, че родствената връзка между управителите и приобретателите по сделките, дава основание да се приеме, че е налице знание у приобретателите за извършените чрез управителите сделки от търговското дружество. Налице са сделки по чл. 216, ал. 1, т. 6 ДОПК, по които страна е свързано с длъжника лице, по смисъла на § 1 т. 3 от ДР на ДОПК - роднини по права линия, и родствената връзка между съдружниците (и управители) на ООД, и купувачите по сделката - техни деца.

<sup>7</sup> Решение № 436 от 22.12. 2011 г. по гражд.д. № 308/2011 г. на Върховният касационен съд на Република България, ГК, III г.о.: „Намерението за увреждане трябва да бъде установено. В хипотезата на чл. 216, ал. 4 ДОПК то не се предполага, а подлежи на доказване и доказателствената тежест е за ищеца“.

### **недействителност.**

В случаите когато обект на прехвърлителната сделка е недвижим имот, исковата молба по чл. 216 ДОПК подлежи на вписване предвид разпоредбите на чл. 112 от Закона за собствеността.

Спорно в правната доктрина е дали ще се запазят правата на трети лица - приобретатели на недвижимия имот по следващи сделки, особено ако те са вписани преди исковата молба по чл. 216 ДОПК.

Нашата правна система е възприела настъпването на вещноправния ефект, който настъпва още при сключването на договора за продажба<sup>8</sup>. Вписването има значение с оглед конкуренцията на права (чл. 113 от Закона за собствеността), но не е част от фактическия състав на продажбата, а има единствено оповестително действие. Хипотезите, в които правата на приобретателя не отпаднат с обратна сила с отпадане правата на прехвърлителя, са изрично посочени в законодателството като изключения от общото правило<sup>9</sup>. Подкрепям разбирането, че тези изключения не следва да се тълкуват разширително.

В текста на чл. 135, ал. 1, изр. първо от ЗЗД са защитени правата на последващия приобретател по възмездни сделки, вписани преди исковата молба в имотния регистър към Агенцията по вписванията. Смятам, че при липсата на аналогичен текст в правната норма на чл. 216 ДОПК, дори и да не се извърши вписване на исковата молба, при уважаване на претенцията на публичния вискател ще отпаднат с обратна сила не само правата на непосредствения приобретател по атакувания акт, но и последващите прехвърляния или учредявания, които са извършени в полза на трети лица. Важи известното правило, че „*Resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*“; с отпадане правото на праводателя отпада и това на приобретателя<sup>10</sup>, независимо че разпореденията са били вписани преди вписване на исковата молба.

Съществено е да се разграничава облигационното действие

---

<sup>8</sup> В този смисъл: Любен Василев, „Българско вещно право“, С., 2001, с. 408.

<sup>9</sup> Такива са хипотезите при: продажба на имот с разлика в пространството (чл. 211 ЗЗД), привидна сделка (чл. 17, ал. 2 ЗЗД), договор, сключен при крайна нужда (чл. 33 ЗЗД), договаряне с лице без представителна власт поради оттегляне на пълномощното (чл. 41, ал. 2 ЗЗД), разваляне на договорите (чл. 88, ал. 2 ЗЗД), обявяване за недействителни действията на длъжника от кредитора (чл. 135 ЗЗД), отмяна на дарение (чл. 227 ЗЗД).

<sup>10</sup> „Правото на собственост е производно от правото на собственост на неговите праводатели“ (Решение № 1869 от 15.01.2003 г. по гражд. д. № 2123/2001 г., IV г. о. на ВКС).

на договора от неговото вещноправно действие. Въпреки валидността на облигационната сделка, тя в крайна сметка няма да направи третото лице собственик в случай на уважен отменителен иск по чл. 216 ДОПК, защото ще отпадне с обратна сила вещноправното действие на разпоредителните сделки с имота.<sup>11</sup> Именно в това се изразява ненастъпването на правните действия спрямо публичния вискател в резултат на обявената от закона недействителност в негова полза.

На това основание няма да е приложим принципът на чл. 88, ал. 2 ЗЗД, който запазва действието на вписаните сделки преди исковата молба за разваляне на договорите.

Сключената от длъжника сделка не е нищожна, а няма правно действие единствено спрямо публичния вискател.<sup>12</sup> Това означава, че принудителното вземане ще може да се насочи към приобретателя, независимо че длъжник е прехвърлителят и това произтича пряко от разпоредбата на чл. 216 ДОПК<sup>13</sup>. За третото лице - страна по разпоредителната сделка остава единствено правната възможност да поиска по съдебен ред разваляне на договора с длъжника поради неизпълнение на облигационното задължение за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот по чл. 87, ал. 3 ЗЗД<sup>16</sup> и евентуално може

---

<sup>11</sup> Такова схващане аргументира и Стоян Ставру по повод отменителния иск по чл. 646, ал. 1 от Търговския закон, създаващ аналогична относителна недействителност спрямо кредиторите на несъстоятелността - „Попълване на масата на несъстоятелността - практически въпроси“, <http://challengingthelaw.com/targovsko-pravo/popalvane-masa-na-nesastoiatelnostta/> Posted on Sun, 30 October, 2011 by Стоян Ставру.

<sup>12</sup> Така в Определение № 6964 от 03.07.2007 г. по адм. д. № 5575/2007 г., I отд. на ВАС изрично се посочва, че „съществуването на задължения на прехвърлителя към държавата (или други лица) към датата на извършване на възмездно отчуждаване на имущество не може да се разглежда като факт, водещ до абсолютна нищожност на сделката. За запазване правата на кредитора от аналогични действия на длъжника съществуват правните механизми на чл. 216 ДОПК (чл. 180 ДПК) (отм.) за публични вземания и чл. 135 ЗЗД за частноправни вземания.“

<sup>13</sup> Решение № 531 от 25.03.2011 г. по т.д. № 479/2010 г. на Софийския апелативен съд, т.о. 5-членен с-в: „За разлика от абсолютната нищожност, при която сделката се счита за правно нищо и възниква изначална пълна невъзможност същата да породи целените с нея правни последици, като всеки може да се позовава на нея, относителната недействителност ползва само кредитора, в чиято полза същата е установена. Последиците от тази недействителност за него са, че същият получава правото да се удовлетвори от прехвърленото имуществено право по реда на принудителното изпълнение, независимо че приобретателят не е негов длъжник. По отношение на трети лица сделката произвежда действие.“

да търси платената цена при сделка за продажба на основание чл. 55, ал. 1 ЗЗД за връщане на даденото с оглед разваляне на договора. Бъде ли упражнено правото на разваляне на договора, то ще има обратно действие на съдното прекратително условие. Ако междувременно е извършена последваща разпоредителна сделка от това трето лице, то също няма да може да стане собственик, въпреки че не е нищожна продажбата на чужд имот<sup>16</sup>.

Вярно е, че съгласно текста на чл. 114, ал. 2 ЗС „придобитите вещи права и наложени възбрани след вписването не могат да се противопоставят на ищеца“, но в случая липсва придобиването от страна на праводателя - трето лице, сключило отменената сделка с длъжника<sup>17</sup>.

Изложените аргументи целят да подкрепят виждането, че съществуват рискове за приобретателя на недвижим имот, ако собственикът е бил длъжник на публични вземания, при наличие на посочените в ДОПК допълнителни условия.

В тази връзка не следва приобретателите на недвижим имоти да са спокойни от това, че прехвърлителят е декларирал при изповядване на сделката, че няма публични задължения.

В случай че такива непогасени задължения е имало, подписаната декларация по чл. 264 ДОПК с невярно съдържание е административно и наказателноправно нарушение по чл. 313 НК и няма да доведе до нищожност по чл. 26 ЗЗД на сделката поради противоречие със закона, но това няма да изключи наличието на относителна недействителност по чл. 216 ДОПК. От друга страна, декларирането на неверни данни може да послужи като доказателство за намерение и.i \вреждане<sup>18</sup>.

В този смисъл: Павлова, М., Гражданско право - обща част, С., 2002, с. 523.

<sup>16</sup> В Решение № 1249 от 04.12.2001 г. по гражд. д. № 161/2000 г., II г.о. на ВКС 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.“

“ Разяснение изх. № 24-31-37 от 26.05.2010 г. на НАП относно: Правните

Направените разсъждения относно правната прирлцл на иска по чл. 216, ал. 1 ДОПК и действието м\спрялт трс ти лица, сключили сделка с длъжника, целят да ^якалат.' че интересите на приобретателите на недвижими иbr.imu псса



защитени с оглед невъзможността да се получи адекватна информация относно съществуването на публични задължения, които могат да доведат до недействителност на сделката.

Изискването към продавача<sup>14</sup> да представи удостоверение от НАП, че няма непогасени задължения, не изключва възможността впоследствие да се установят такива с влязъл в сила акт на ревизиращия орган, ако на прехвърлителя - длъжник към момента на сключване на сделката е бил връчен акт за започване на данъчната ревизия.

*Разгледаните, правни въпроси относно ефекта на съществуващи публични задължения на прехвърлителя на недвижим имот поставят необходимостта от дискусия с оглед интересите на участниците на пазара на недвижими имоти.* ( I | | \

**Бисерка МАРИНОВА,**  
д-р по гражданско и семейно право, адвокат

---

<sup>14</sup> Такова изискване не е условие за извършване на нотариална сделка, а може да бъде направено от приобретателя с оглед намаляване на рисковете **МV**.

<sup>5</sup> В този смисъл: Решение № 42/10.07.2009г по в. гражд. д. № 306/2009 г. на Великотърновски апелативен съд, г.о.: „Несъстоятелни са доводите на жалбоподателите, че държавата е следвало да запорира сметките на дружеството с получените от продажбите суми, защото това е само една правна възможност, но не и задължение.“

последизи на извършена от длъжника продажба на възбранен имот по отношение на данъчното третиране на същата: „Намерението за увреждане на публичния взискател следва да се изведе от факта на декларирането на неверни данни в декларацията по чл. 264, ал. 1 ДОПК.“