

## **ОСОБЕНОСТИ И ВЪЗМОЖНИ РИСКОВЕ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН**

Бисерка Маринова

Сп. Собственост и право, бр. 4/2013

Интересът към покупката на недвижим имот на публична продан се базира основно на два фактора:

- възможността да се придобие собственост при обичайно по-ниска цена от пазарната;
- създалото се обществено мнение, че такава покупка е с повишена степен на сигурност.

Наблюдава се паралелно с това обаче, слабо познаване на задълженията, опасностите и отговорностите на участниците, както и недобра информираност за възможните усложнения при тази процедура.

Направеното по-долу изследване е съсредоточено върху продажбата на недвижими вещи като способ за изпълнение за събиране на парични вземания по реда Гражданския процесуален кодекс, като са изключени и случаите на продажба на дружествен дял от имуществото на дружество, в което има като актив недвижим имот; не са разгледани и особените случаи на принудително изпълнение спрямо имоти, които са делбени, в режим на съпружеска имуществена общност или на съсобственост.

### **I. В КАКЪВ ОБЕМ ГАРАНТИРА ПУБЛИЧНАТА ПРОДАН ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ?**

**1. Как следва да изпълни задължение си съдебният изпълнител за проверка на принадлежността на вещното право на собственост?**

Съгласно ч. 483 от ГПК, преди да пристъпи към опис на имота /което процесуално действие задължително предшества обявяването на

публичната продан/, съдебният изпълнител следва „да се убеди, че той е бил собственост на длъжника към деня на налагане на възбраната”.

В законовия текст е посочено, че справката в данъчните или нотариалните книги е само един от правните способности за това и на съдебния изпълнител е предоставено правото да ползва и други начини за установяване на собствеността, включително разпит на свидетели и изискване на информация от длъжника и трети лица, които се намират в имота. С оглед извършването на тази проверка, на съдебния изпълнител съгласно чл. 431, ал. /3/ от ГПК е даден и достъп до информация в съдебните и административните служби, а в чл. 16, ал. 1 от Закона за частните съдебни изпълнители изрично е посочено правото на достъп до лични данни на длъжника в рамките на необходимостта от извършване на принудителното изпълнение.

Предоставените права на съдебния изпълнител са не само негови правомощия, но и задължения<sup>1</sup> – неизвършената или непълна проверка на собствеността може да обоснове неговата отговорност по смисъла на чл. 441 от ГПК.

Ангажирането на такава отговорност е възможно, ако в резултат на виновно лошо изпълнение на процесуалното правомощие на съдебния изпълнител по чл. 426, ал. 4 ГПК във връзка с проучването на имуществото на длъжника (съответно на поетото от частния съдебен изпълнител задължение по чл. 18, ал. 2 ЗЧСИ), са причинени вреди от материалноправната законосъобразност, ако е изпълнението е извършено върху вещь или право, което не е на длъжника (вж. реш. № 566 от 17.06.2010 г. на САС, г.о., VII с-в по гр. дело № 2661/2009 г.).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Така в Решение от 19.09.2011 г на Плевенския окръжен съд по ч.гр.дело 752/ 2011 г. се посочва, че частният съдебен изпълнител не е извършил надлежна проверка по реда на чл. 483 от ГПК, като при липсата на данни за собствеността на процесния гараж въз основа на представените скици и нотариални актове по делото, не е направил справка в данъчната служба и разпитал свидетели, за да установи действителните права на длъжника.

<sup>2</sup> В. Попова. Защита срещу процесуалната незаконосъобразност на действията и бездействието на съдебния изпълнител чрез имуществената отговорност за вреди., Публикувано в Сиела Норми, 20.04.2011 г.

## **2. Към кой момент има задължение съдебният изпълнител да провери собствеността?**

Процесуалното действие, което е абсолютна предпоставка за допустимост на публичната продажба<sup>3</sup>, е налагането на възбрана. Това е и моментът, в който принудителното изпълнение се насочва към конкретен недвижим имот, следователно проверката на съдебния изпълнител за притежаването на собствеността следва да е определила длъжника като титуляр на вещното право.

Трябва да се подчертае обаче, че правното действие на възбраната, изразяващо се в нейната противопоставимост, е свързано с нейното вписване, поради което се налага изводът от необходимост съдебният изпълнител да актуализира проверката именно към този момент.<sup>4</sup>

## **3. Как влияе върху последиците на публичната продажба несеквестрируемостта на недвижимия имот?**

Както е известно, че при покупката на имот пряко от собственика му въпросът за секвестрируемостта изобщо не се поставя, тъй като не съществуват ограничения за разпоредителни действия с имуществото на едно лице, извършено по негова воля, включително и с оглед възможността да се иска унищожаване на сделка, сключена при крайна нужда при явно неизгодни условия.

### ***1/ Несеквестрируемостта е условие за провеждане на принудително изпълнение върху имуществото на длъжника.***

Несеквестрируемостта е от категорията на абсолютните предпоставки в изпълнителното производство, което не следва да се разбира, че наличието ѝ пречатства принудително изпълнение, иницирано от абсолютно всички вискатели или че несеквестрируемостта не може да отпадне по причини, дължащи се на длъжника /изключенията са посочени в чл.445 от ГПК/. Незаконосъобразността на извършения опис

---

<sup>3</sup> В този смисъл: Граждански процесуален кодекс. Авторски колектив, С., ИК „Труд и право“, 2012, с. 1117.

<sup>4</sup> На това се обръща внимание и от Живко Сталев в Българско гражданско процесуално право, девето допълнено и преработено от колектив издание, С., Сиела, 2012 г, с. 1055.

в нарушение на разпоредбата на чл. 444, т. 7 ГПК и насочването на изпълнението е върху несеквестируем недвижим имот на длъжника налагат съдебният изпълнител да извърши проверка и на обстоятелствата в тази връзка. Това би следвало да стане преди извършване на описа и на възбраната, които са предхождащи самата публична продажба на правни действия.

При преценката дали конкретен недвижим имот може да бъде предмет на публичната продажба съдебният изпълнител не би трябвало да приеме като обстоятелство, водещо до несеквестируемост, наличието на ограничени вещни права върху имота, а единствено да направи преценка относно жилищните нужди на длъжника и членовете на неговото семейство.<sup>5</sup> Без значение е и дали недвижимият имот е единствен на длъжника. От друга страна, дори да са били налице основанията за несеквестируемост, при извършване на разпоредителни действия на длъжника с имота след налагане на забраната,

***2/ Приложими ли са правилата за несеквестируемост при учредена ипотека върху имота?***

Този въпрос е от значение с оглед обстоятелството, че в голяма част от случаите на принудително изпълнение върху недвижимия имот има учредена ипотека.

Правната норма на чл. 445, ал. /1/ от ГПК, която изключва приложимостта на несеквестируемостта в условията на ипотека върху единственото жилище на длъжника, изхожда от логиката, че след като по своя воля са учредили ипотека, собствениците са се съгласили предварително с действието ѝ – възможността в случай на неизпълнение на задължението за заплащане на дълга, който ипотеката обезпечава, законосъобразността при условията на принудително събиране на вземането да се стигне до публична продажба на имота.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Решение от 27.04.2012 г. по ч. гр. д. № 4122/2012 г. на Софийски градски съд

<sup>6</sup> Решение от 25.07.2012 г. по ч. гр. д. № 10279/2012 г. на Софийски градски съд: „Съобразяването на предпоставките на чл. 171 от ЗЗД дава на настоящия вискател привилегиите на

Трябва да се подчертае обаче, че ако принудителното изпълнение се извършва по инициатива на кредитор, който не е ипотекарен, присъединените кредитори не могат да се ползват от това изключение и да пристъпят към публична продажба на единственото жилище на длъжника.<sup>7</sup>

### ***3/ Несеквеструемост на имот поради производство по ДОПК.***

Възможна е известна конкуренция с оглед наличието на различни основания, чрез които може да се извършва принудително изпълнение върху недвижим имот.

В случай, че публичният изпълнител е наложил възбрана по реда на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, тя „изважда от кръга на възможното за удовлетворяване имущество съответни недвижим имот, като го прави временно несеквеструем по ГПК”.<sup>8</sup> Предвид тази специална разпоредба следва да се приеме, че за законосъобразното провеждане на публичната продажба е необходимо да няма наложена предхождаща възбрана върху имота по реда на ДОПК.

### ***4/ Има ли рискове за купувача вследствие на несеквеструемостта на имота?***

Възражения относно несеквеструемостта на недвижимия имот – обект на принудително изпълнение, длъжникът има право да предяви чрез обжалване в едноседмичен срок от извършването на действието на съдебния изпълнител, насочено към изпълнение върху това имущество.

От гледна точка на купувача на публична продажба е важно да се знае, че стигне ли се до постановление за възлагане, правото да се оспорва принудителното изпълнение върху имотът поради неговата несеквеструемост, се преклудирало, т.е. длъжникът ще може да обжалва само на основанията посочени в чл. 435, ал. 3 ГПК.<sup>9</sup>

---

ипотекарен кредитор, в това число отпадането по отношение на него на несеквеструемостта на жилището на длъжниците на осн. чл. 445, ал. 1 от ГПК.”

<sup>7</sup> Това подчертава и М. Марков, Изпълнение върху ипотекиран имот. Принудително изпълнение, сборник съдебни практики, бр. 1/2009 г.

<sup>8</sup> Обретенова, М., Митева, Д. Изпълнително производство. С., 2008, с. 44

<sup>9</sup> Определение № 807 от 31.05.2011 г. по ч. гр. д. № 1464/2011 г., ГК, I с-в на Апелативен съд – София.

#### **4. Трябва ли съдебният изпълнител да изследва режима на имуществени отношения между съпрузите, когато един от тях не е длъжник?**

Интерес представлява въпросът доколко в обхвата на проверката на собствеността, която е възложена като задължение на съдебния изпълнител по силата на чл. 483, изр. 2 от ГПК, се включва и проучването на конкретните имуществени отношения между съпрузите, когато недвижимият имот е придобит през време на брака.

С оглед приемането на новия Семейен кодекс, който е в сила от 1 октомври 2009 г., не е актуално и не би следвало да се приеме изразеното в правната доктрина становище, че „СИ не е длъжен да проверява режима на собственост при налагането на възбрана върху недвижим имот.”<sup>10</sup>

Не е достатъчно мотивирана тезата, че съпругът би могъл да се защити, доказвайки, че съществува приет от съпрузите режим на разделност или сключен брачен договор между тях. Още по-малко аргументи могат да се търсят на плоскостта на частноправния характер на отношенията между съпрузите. Не трябва да се забравя, че интересите на купувачите на публична продан следва да бъдат защитени по начин, който не зависи от активността на пряко заинтересуваните лица поради вещните им права, притежавани преди започване на принудителното изпълнение.<sup>11</sup> В противен случай има сериозна опасност неучаствалия в проданта съпруг да упражни правата си, срещу купувача на публичната продан, било чрез ревандикационен иск, било позовавайки се на нищожност по чл. 26 от ЗЗД. Казано с други думи, правният ефект от публичната продан, нищо че тя няма да бъде недействителна в отношенията между , няма да прехвърли върху купувача повече права, отколкото е имал длъжника.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Обретенова, М., Митева, Д. Изпълнително производство. С., 2008, с. 50

<sup>11</sup> Същото принципно становище е изразено и в Решение № 285 от 17.05.2010 г. по гр.д. № 1306/2009 г. Г.К., III Г. О. НА ВКС, правните изводи в които, въпреки, че са изложени във връзка с публична продан на движима вещ на стойност над 5 000 лв., са приложими и към публичната продан на недвижим имот, тъй като чл. 474, ал. 5 от ГПК препраща към същия режим на изпълнение.

<sup>12</sup> Вж. Решение № 55 от 23.I.1985 г. по гр. д. № 974/84 г., I г. о., Съдебна практика на ВС на НРБ - гражданска колегия, 1985 г., С. Наука и изкуство, 1986 г.

Съдебният изпълнител е задължен по силата на чл. 503, ал. /1/ от ГПК не да съобщи на другия съпруг за изпълнението, а да уведоми за насочване на изпълнението срещу имота в режим на съпругеска имуществена общност съпруга на длъжника. Правната норма предполага не само установяване наличието на брак, а и принадлежността на имота – обект на принудителното изпълнение към съпругеска имуществена общност.<sup>13</sup> При това положение, намирам за вменено на съдебния изпълнител да направи справки и в регистъра за имуществените отношения на съпрузите, воден от Агенцията за вписванията, още повече, че те има публичен характер и е общодостъпен.

#### **5. Проверката на собствеността не включва проверка на материалното основание за изпълнението.**

От съдебния изпълнител не би трябвало да се очаква да извършва нито проверка, нито контрол дали съществува изпълняемото право. Налице ли са основания за започване на изпълнителното производство, той следва да образува такова по силата на закона и на молбата за принудително изпълнение от кредитора. Съдебният изпълнител обаче, би следвало да зачете правната сила на решенията по чл. 439 ГПК, чл. 424 ГПК и чл. 240 ГПК, влезли в сила след започване на принудителните действия срещу имота и да не извърши публичната продажба.

#### **6. Наличието на ограничени вещни права не се включва в проверката на собствеността.**

Учредените преди вписване на възбраната ограничени вещни права на трети лица върху недвижимия имот не се влияят от извършването на публичната продажба. На нея ще бъде продадено правото на собственост в обема му, в който е бил притежаван от длъжника. Логическото тълкуване на правната норма на чл. 483 от ГПК не дава основание за разширяване на съдържанието ѝ – условие за извършване на описа и започване на принудителното изпълнение върху имота е единствено установяването на

---

<sup>13</sup> Вж. Решение № 190 от 28.06.2011 г. по гр.д. № 276/2010 г., Г. К., IV Г. О. на ВКС

принадлежността на имота към имуществото на длъжника, т.е. на вещното право на собственост.

С оглед на горното, не може да се вмени в задължение на съдебния изпълнител да обявява изрично наличието на ограничени вещни права, дори да ги е установил в хода на проверката на собствеността. Съществуването им обаче, влияе в посока намаляване на оценката на имота и може да доведе до участие в публичната продажба на инвеститори, привлечени от ниската начална цена, без да отчитат тези обстоятелства.

## **II. ПОГАСЯВАТ ЛИ СЕ С ПУБЛИЧНАТА ПРОДАЖБА ВСИЧКИ ПРАВА НА ТРЕТИ ЛИЦА ВЪРХУ ИМОТА?**

### **1. Публичната продажба ще погаси съществуващите ипотечи върху имота.**

По силата на чл. 175 от ЗЗД, с публичната продажба се смятат погасени всички учредени върху недвижимия имот ипотечи. /независимо дали са били взискатели, ипотечарните кредитори стават страна в изпълнителното производство по силата на чл. 501, ал. 1 от ГПК/.

Единственото изключение е предвидено в хипотезата на чл. 175, ал. 2 от ЗЗД, която разглежда запазване на ипотеката при съгласие между ипотечарния кредитор и купувача.

### **2. Погасяват ли се ограничените вещни права върху недвижимия имот с публичната продажба?**

Проверката на собствеността не означава, че недвижимият имот се продава чист от всички вещни тежести. Установяването, че не са налице пречки за изнасяне на имота на публична продажба от гледна точка на принадлежността на собствеността, не следва да се разбира в смисъл, че тази собственост купувачът ще придобие в пълен обем, без каквито и да е задължаващи го правни условия.



***1/ Публичната продан не погасява ограничените вещни права върху имота, които са учредени преди налагане на възбраната<sup>14</sup> / преди вписване на първата ипотека върху него<sup>15</sup>.***

Както е известно, вещното право на ползване, правото на строеж и сервитутните права<sup>16</sup> върху служещия имот „следват имота”<sup>17</sup>, т.е. се запазват, независимо от последваща промяна на собствеността. Този извод може да се обоснове и с разпоредбата на чл. 492, ал.2, изр. 1 от ГПК – към купувачът ще преминат правата, които е имал длъжникът. На възискателя, съответно – и на купувача в производството по публичната продан, няма да бъдат противопоставими разпоредителните действия на длъжника, направени след вписване на възбраната. Това се отнася както за прехвърляне на собствеността, така и учредяването на вещни права. /чл. 452, ал. 2 ГПК/.

***2/ Относно правата по чл. 56 от Семейния кодекс спрямо купувача на публична продан.***

Призната е правната възможност публичната продан да се оспори чрез иск по чл. 440, ал. 1 от ГПК от бившия съпруг, на когото е даден имотът по реда на чл. 56 от СК.<sup>18</sup> От това обаче, не следва изводът, че предоставянето на семейното жилище при развод прави недвижимия имот несеквестрируем, нито че разглежданото право „следва имота”. То не обвързва купувача на публична продан, доколкото не може да му се придаде правен режим, различен от този при наемните отношения. „Предоставянето на съпругата на ипотекарния длъжник на ползването на

---

<sup>14</sup> Същото приема и Ст. Ставру, Публичната продан като специфичен способ за придобиване на вещни права. Сп. „Списание и право”, бр. 2/2009 г.

<sup>15</sup> М. Марков обосновава тезата за непротивопоставимост на вписаните след първата ипотека вещни права и спрямо последващи ипотеки, дори в случай, че първата ипотека бъде заличена - М. Марков. Ипотеката. С., 2010, с. 351

<sup>16</sup> „Въпреки, че в Закона за собствеността сервитутите не са уредени като вещни права върху чужда вещ, безспорно е, че те са от категорията на ограничените вещни права...” – Г. Боянова, Вещните сервитутни права. С., 2008,, с. 94.

<sup>17</sup> По същата логика с прехвърлянето на господстващият имот – в случая в резултат на вещноправното действие на публичната продан – купувачът ще придобие и сервитутното право, което е притежавал длъжникът. Вж. за преминаването на вещните сервитути при прехвърляне на имота: Ал. Джеров. Вещно право. С., 2010, с. 254.

<sup>18</sup> Решение № 61 от 24.02.2012 г. по гр. д. № 671/2011 г., Г. К., III Г. О. на ВКС

имота, индивидуална собственост на съпруга не е вещно право, което да може да се противопостави на вискателя или на третите лица, освен като наемно правоотношение при вписване на решението за предоставяне на ползването в имотния регистър, като вписването има действието по чл. 237, ал. 1 от ЗЗД.”<sup>19</sup>

### **3. Не винаги наемните отношения се прекратяват автоматично с публичната продажба.**

В тази връзка е необходимо да се прецени съдържат ли се в специални закони правила по смисъла на чл. 21 от ЗЗД, които обвързват трети лица извън страните, както и да се съпостави действието на процесуалните и материалноправните норми.

Правни въпроси поставя приложението на нормата на чл. 175 от ЗЗД и съотношението на тази правна норма с разпоредбата на чл. 237, ал. 1 от ЗЗД.

Преди всичко, текстът на чл. 175, ал. 1 от ЗЗД се отнася до вещните права, а наемното правоотношение не може да бъде включено в тази група.

1/ По принцип вписаните договори за наем преди налагане на възбраната, ще запазят правното си действие по правилата на чл. 237 от ЗЗД.<sup>20</sup>

2/ При изпълнение от вискател - ипотекарен кредитор наемното правоотношение по принцип ще има действие спрямо купувача единствено, ако е договорът е бил вписан преди ипотеката.

3/ В правната доктрина е изразена теза, която поддържам, че ако наемният договор е за срок до три години, той не спада към

---

<sup>19</sup> Решение от 24.08.2012 г. по ч. гр. д. № 3613/2012 г. на Софийски градски съд.

<sup>20</sup> Така в Определение № 384 от 11.03.2011 г. по ч.гр.д. № 600/2011 г. на Апелативен съд – София е прието, че: „Правата на дружеството като наемател на сградата са противопоставими на страните по изпълнителното дело и на трети лица по силата на законовата разпоредба на чл. 237, ал. 1 от ЗЗД с оглед факта, че наемният договор е вписан.”; с Решение № 1779/15.12.2011г на Пловдивския окръжен съд, VI гр. с-в по в. г. д. N 2834/2011 г /влязло в законна сила/ е отхвърлен иск по чл.108 от ЗС на купувача на недвижим имот, тъй е налице осъществяване на държане от ответника на правно основание – договор за наем, вписан в имотния регистър преди публичната продажба.

разпоредителните действия, следователно би трябвало да е противопоставим на купувача, дори да е бил вписан след ипотеката.<sup>21</sup> „Договор за наем до три години, ако е вписан след вписването на ипотеката, ще обвързва купувача по публичната продажба не за уговорения в него срок, а като безсрочен договор /чл. 237, ал. 2, изр. 2 ЗЗД/”.<sup>22</sup>

#### **4. Запазва ли се арендният договор след публичната продажба?**

Известни са приликите на договора за аренда в земеделското с наема. Паралелно с това, спецификата на предмета на правоотношение са наложили специалната му уредба в Закона за аренда в земеделското.

С оглед разглежданата проблематика, от значение е приложимостта на чл. 17, ал. 2, изр. 2 от ЗАЗ.

Поради предвиденото изискване в чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ, арендният договор е формален и за валидното му сключване е необходима писмена форма с нотариална заверка на подписите; вписването на договора за аренда има само допълнителна, гаранционна роля и не го прави противопоставим на лицата, вписали вещни права преди това. На тази основа, всеки договор за аренда има достоверна дата. Ако се потърси аналогия с наема, то според чл. 237, ал. 2, изр. 1 от ЗЗД следва да се приеме, че арендният договор би се запазил до изтичане на срока му, но за не повече от една година след преминаване на собствеността към нов собственик. Трябва да бъдат анализирани разпоредбите на ЗАЗ в земеделското като *lex specialis* - по силата на чл. 17, ал. 2, изр. 1 от него би следвало да се признае запазването на арендният договор до края на срока му, но в рамките на две години, а не на една. От друга страна, струва ми се, че е необходимо да се зачете и спецификата на публичната продажба като способ на придобиване на собственост и да се даде предпочитание на

---

<sup>21</sup> Вж. М. Марков. Ипотеката. С., 2010, с. 167, който препраща към А.Калайджиев. Облигационно право. Обща част, с. 727 и към П. Венедиков. Ипотеки, залог, привилегии...с. 129.

<sup>22</sup> Ст. Ставру. Противопоставимост на договора за аренда. Приложение към сп. Собственост и право, бр. 8/2012 г., с. XVIII.

процесуалната уредба.<sup>23</sup> В този смисъл, не виждам основания невписаният преди ипотеката/възбраната върху имота договор за аренда да има действие спрямо купувача на публична продан на имота – той не би имал как да узнае за съществуването му и приемането на противното становище означава на практика да се обезсмисли въведеният с чл. 113 от ЗС режим на вписванията. Този извод според мен не се променя в хипотезата, когато арендният договор е бил вписан само в специалния регистър по чл. от ЗАЗ.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> На специалността на изгубване на собствеността при публична продан внимание обръща и М. Марков – Ипотеката. С., 2010, с. 353.

<sup>24</sup> По аналогия могат да се използват мотивите на Решение № 118 от 22.03.2012 г. по гр. д. № 1215/2011 г., Г. К., П Г. О. на ВКС, което е по повод спор във връзка с правата върху търговско предприятие, предмет на особения залог, в което са включени и вещни права върху недвижими вещи. В такива случаи съгласно разпоредбата на чл. 22а от Правилник за вписванията, освен във фирмения регистър, особения залог се вписва и по партидата на недвижимия имот от Агенцията по вписванията. Съдът е приел, че: „При конкуренция на права върху недвижим имот, вписан по реда на вписванията, предвиден за особените залози по ПВ, с права, възникнали на друго основание, в т.ч. и по влязло в сила съдебно решение за разваляне на договор по реда на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, следва да се зачетат правата, придобити на основание, вписано първо по партидата на недвижимия имот, по реда на ПВ.”