

ЗА „ТЕЖЕСТИТЕ” ВЪРХУ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

сп. Собственост и право, бр. 4/2017

Доц. д-р Бисерка Маринова

Въпросът за т.н. „тежести” е актуален при разпоредителни сделки с недвижим имот от гледна точка на обема на правата, които получава приобретателя и на поетите задължения от предишния собственик, с които трябва да се съобрази.

От най-голямо значение са т.н. „вещни тежести”.

Ограничените вещни права (право на строеж, на ползване и сервитути) се запазват независимо от това колко пъти ще се смени собствеността върху имота. Те са свързани с недвижимия имот и го следват, в смисъл че последващ собственик ще трябва да зачете правата съгласно предходните вписвания. Именно с оглед на тази противопоставимост е предвидена публичността съгласно Закона за собствеността, Правилника за вписванията и Закона за кадастъра и имотния регистър.

Много въпроси в практиката възникват при учредена *ипотека* върху недвижим имот, който се придобива. Законът не съдържа забрана за разпореждане в полза на трети лица с ипотекирания имот, нито пък изисква в нотариалния акт, с който той се прехвърля на трети лица, да има отбелязване на тази тежест. Съгласно чл. 173 ЗЗД, ипотека следва имота и обезпеченият с нея кредитор може да се удовлетвори предпочтително от цената му, независимо от това, в чия собственост той се намира. Ако обаче, имотът, послужил като обезпечение, принадлежи на трето лице, ипотека ще произведе действие спрямо новия длъжник единствено при съгласие на собственика на имота, предмет на обезпечението.¹

¹ Решение № 122 от 05.02.2001 г. по гр.д. № 1418/2000 г. на ВКС

Хипотезите на придобиване на имот, върху който съществува ипотека, могат да бъдат различни, но още при предварителния договор следва да бъде уточнено: колко ипотeki, на каква стойност, към кой кредитор, в какъв остатъчен размер са задълженията (главница, лихви, разноси), както и продавачът да декларира, че към момента на сключване на предварителния договор и до момента на изповядване на нотариалната сделка върху имота няма да бъдат учредявани нови ипотeki (също ограничени вещни и облигационни права, които биха попречили на купувача да придобие в пълен обем правото на собственост). Интересите на купувача биха били максимално гарантирани, ако всички плащания по сделката (включително и тези, предвидени в предварителния договор) бъдат правени в ескроу-сметка в банка или по специална сметка на нотариус в условията на тристранно договаряне. Купувачът ще има право да получи внесените суми обратно, ако се окажат вписвания, които създават условия за съдебно отстранение или ограничават пълния обем на прехвърляното право, доколкото това условие изрично е записано в споразумението. Фактическото положение е, че не съществува възможност да се разбере има ли други предходни вписвания към момента на подписване на договора за покупко-продажба, чието действие не е свързано с оповестителното действие на вписването му. От тази гледна точка в някои случаи може да се окаже, че за купувача е по-добре да придобие имота с вписаната върху него ипотека и след това да уреди задължението към банката за сметка (изцяло или частично) на договорната продажна цена.

Интересно е да се спомене, че в случай на принудително изпълнение върху имота, на купувача се признават правата на добросъвестен владеец

и ако е направил подобрения, той ще има правата по чл. 72 от Закона за собствеността.²

Особено актуално е какво следва от наличието на наложена *ипотека върху земята* и как се отразява евентуално принудително изпълнение върху нея спрямо вещните права върху построените сгради, съответно – самостоятелните обекти, намиращи се в тях.³

Когато бъдещата сграда е описана съгласно инвестиционен проект при учредяване на ипотеката върху земята, обосновано е учредената ипотека да обхване и построеното върху терена, въпреки изискването на за специалност/индивидуализиране на предмета на ипотеката. Аргумент за това е действието на приращението – чл. 92 от ЗС във връзка с чл. 111 от ЗС. Този извод се възприема и от трайната съдебна практика на ВКС по реда на чл. 290 от ГПК - Решение № 1/31.01.2014 г. по гр. д. № 4495/2011 г., I ГО; Решение № 24/29.05.2013 г. по гр. д. № 445/2012 г., I ГО, и особено за завещанието и предварителния договор – Решение № 49/29.03.2013 г. по гр. д. № 363/2012 г., IV ГО.⁴

На следващо място са т.н. „**облигационни тежести**” – задължения, произтичащи от договори, сключени от праводателя.

За преобретателя е важно да се познават различните хипотези при *наемен договор*, визирани в чл. 237, ал. 1 и 2 от ЗЗД. Новият собственик ще трябва да приеме лишаването от ползване на имота и да се съобрази изцяло с уговорките, съдържащи се във вписан в Имотния регистър наемен договор за целия му срок, а ако договорът има само достоверна дата – до

² Решение № 2617 от 17.XII.1958 г. по гр. д. № 7498/58 г., I г. о. - Съдебна практика на ВС на НРБ - граждански отделения, 1958 г., С., Наука и изкуство, 1959 г.

³ Вж. по въпроса: Марков, М. Ипотеката, С.2009,; Ставру, Ст. Обхваща ли учредената върху земята ипотека построената върху нея сграда. Сп. Собственост и право, бр. 1/2007г.; Иванов, Д., Василев, Ив. Обхваща ли ипотеката върху земя и построените впоследствие постройки, сп. Правна мисъл, бр. 3/2016 г.

⁴ Цитирани по материала на Георгиев, А. За разпростирането на ипотечното право върху поземлен имот върху сградите, построени в него, публикуван на сайта <http://gramada.org/>

изтичане на срока му, но не повече от една година. В останалите случаи е допустимо наемното правоотношение да бъде прекратено от приобретателя с едномесечно предизвестие, както при безсрочен договор.

Собственикът може да се окаже лишен от фактическото ползване на имота и при *договор за аренда*. По силата на чл. 17, ал. (2) от Закона за арендата в земеделието арендодателя ще се замести от приобретателя на арендувания обект, т.е. ще бъде обвързано от него. Нещо повече – петата алинея на този член изрично постановява задължителността на арендния договор и спрямо приобретателя на ограничено вещно право, упражняването на което би попречило на арендатора да ползва обекта съгласно уговореното в договора.

Заслужава внимание и как ще се отрази на задълженията на новия собственик притежаването на самостоятелен обект или етаж в *сграда в режим на етажна собственост*.

В случай, че сградата се управлява чрез *общо събрание*, субективните предели на действие на решенията, които се вземат от този орган за управление обхващат и последващите собственици⁵.

Когато продавачът е бил член на *сдружение на собствениците*, преобретателят ще встъпи в членственото правоотношение по силата на императивната правна норма на чл. 30, ал. (1) от Закона за управление на етажната собственост. Новата редакция на този текст (ДВ, бр. 26 от 2016 г.) предвижда възможност по договаряне със стария собственик към новия да преминат и задълженията към сдружението, станали изискуеми преди промяната на собствеността.

При жилищните комплекси от „затворен тип” сключен от предходен собственик *договор за управление на комплекса*, който е вписан от

⁵ Решение № 39 от 19.02.2013 г. на ВКС по гр. д. № 657/2012 г., I г. о., ГК по реда на чл. 290 ГПК

инвеститора в Имотния регистър, обвързва и последващите преобретатели съобразно текста на чл. 2, ал. (2) от ЗУЕС.

Изложеното налага проучване на режима на управление на сградата, както и на взетите решения от общото събрание, съответно – съдържанието на сключените договори за управление.

Полезно би било да се споменат **някои особености при различни придобивни способности.**

Специално внимание заслужават задълженията, свързани с *наследствен имот*. По силата на универсалното (общо) наследственото правоприемство в патримониума на наследника преминават всички имуществени права и задължения, които починалият е имал приживе, които нямат личен характер. Наследниците ще се окажат в качеството си на правоприемници страна по сключен *предварителен договор* за разпоредителна сделка с имота или за учредяване на ограничено вещно право върху него. При смърт или поставяне под запрещение на физическо лице неговите наследници по закон или по завещание /но не и по завет, т.е. на конкретно определено имущество/ стават носители на всички поети права и задължения по сключени договори, като „заместват” своя наследодател за всички негови вземания и задължения, освен за личните, които са ненаследими. Що се отнася до юридическите лица, при тяхното прекратяване с ликвидация поетите задължения се погасяват. Те обаче, заедно с правата, при преобразуване, вливане или сливане с друго юридическо лице, преминават към него.

Това дава положителен отговор и на един въпрос, често поставян в практиката – ангажирани ли са наследниците при сключен предварителен договор за продажбата на недвижим имот.

Наследниците на страните по предварителния договор, който е облигационно отношение, се смятат обвързани с предварителния договор,

сключен от техния наследодател, защото поетите с него права и задължения са елементи от наследството.

В случай, че преди сделката, от която собственикът черпи правата си, по партидата на имота е вписана *искова молба по реда на чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите*, при уважаване на иска, воден срещу наследниците, няма да се стигне до прехвърляне на вещното право към последващия преобретател.⁶

Интерес представлява и възможността искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД да бъде предявен срещу част от наследниците, като няма пречка той, доколкото са налице предпоставките за това, да бъде частично уважен. Наследниците на обещаателя по предварителен договор за покупко-продажба не са задължителни необходими другари.⁷

Наследникът ще е обвързан и от сключен приживе *договор за наем*, ако наследодателят е бил наемател. Следва да се има предвид, че нормата на чл. 237, ал. 2 ЗЗД е с оглед интереса на приобретателя на абсолютното вещно право на собственост, но не и на , като неговият интерес е предпочетен пред този на наемателя, черпещ права от облигационното правоотношение с предходен наемател - прехвърлител по разпоредителната сделка с наетия имот.”⁸

При *договора за аренда* по силата на чл. 17, ал. (2) от Закона за арендата правата и задълженията на арендодателя ще се поемат от новия

⁶ Решение № 405 от 24.08.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1266/2009 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Бойка Ташева, постановено по реда на чл. 290 от ГПК: „По силата на чл. 114, ал. 1, б. "б" от ЗС ефектът на вписването /оповестително-защитното му действие/ се изразява в това, че всички разпоредения с имота, предмет на делото, извършени от ответника след вписването, не могат да се противопоставят на ищеца. Следователно вписването има ограничаващо правото на собственост на ответника действие до приключване на съдебния процес, а при уважаване на иска - до извършването в шестмесечен срок от ищеца на отбелязване на влязлото в сила решение съобразно разпоредбата на чл. 115 от ЗС.”

⁷ Решение № 438 от 15.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1338/2010 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Албена Бонева, постановено по реда на чл. 290 от ГПК

⁸ Решение № 242 от 10.02.2017 г. на ВКС по т. д. № 3389/2015 г., I т. о., ТК, докладчик съдията Кристияна Генковска, постановено по реда на чл. 290 от ГПК

собственик. В зависимост от това дали договорът за аренда е бил вписан, той ще запази действието си за целия посочен в него срок. В противен случай новият приобретател ще е обвързан от договора за срок не повече от две стопански години.

Придобиването на имот при *публична продан*, което съгласно ТР 2/2013 г., постановено на 26.06.2015 г., ОСГТК на ВКС е деривативен способ за придобиване правото на собственост, също крие особености⁹.

По силата на чл. 175 ал. 1 от ЗЗД ще подлежат на заличаване всички *ипотеки* върху имота.

Купувачът на публична продан обаче, ще придобие имота заедно със съществуващите *ограничени вещни права* върху него¹⁰, които са били вписани преди датата на възбраната.¹¹

Различни хипотези може да има и по отношение на *облигационните договори*, сключени преди публичната продан – договори за наем и аренда.¹² Ипотекарният кредитор няма да бъде засегнат от такива правни действия, които биха намалили обезпечението, тъй като ще се намали стойността в случай на учредяване не само на вещни, но и на облигационни тежести.¹³

Актуален въпрос е дали ще подлежат на заличаване *възбраните*, вписани върху имота, преди началото на публичната продан.¹⁴ За купувача това е от значение не само да знае дали тези предходни проданта

⁹ Вж. Маринова, Б. , Особенности и възможни рискове при придобиване на недвижим имот на публична продан, сп. Собственост и право, бр. 4/2013, с. 34 - 64; Възможни правни проблеми при покупка на имот на публична продан , сп. Собственост и право, бр. 5/2013, с.48 – 58.

¹⁰ Решение № 414 от 29.10.2012 г. по гр. д. № 222/2012 г., Г. К., I Г. О. на ВКС в производство по чл. 290 от ГПК: „ Правата, които третите лица са имали върху имота са непротивопоставими на купувача, ако са непротивопоставими и на взискателя - чл. 496, ал. 2 изр. 2 ГПК.”

¹¹ Вж. Ставру, Ст. Публичната продан като специфичен способ за придобиване на вещни права. Сп. „Собственост и право“, бр. 2/2009 г.

¹² Вж. Маринова, Б. За противопоставимостта на наемния договор срещу взискателя и приобретателя на имота - преглед на съдебната практика. Сп. Собственост и право, бр. 9,/2014г, стр. 5-11

¹³ В този смисъл - Марков,М., Ипотеката., С., 2008, стр. 318.

¹⁴ Вж. подробни аргументи и преглед на съдебната практика в материала „Заличаване на възбраните след публичната продан на недвижим имот” от Панайотова, Л. и Василев, Ив. , публикуван на сайта <http://gramada.org>

вписвания ще са му противопоставими, но и с оглед последваща сделка с имота, при която контрагента би поискал да има „чисто” удостоверение за тежести. По този въпрос се очаква се произнасяне на ОСГТК на ВКС по тълк. дело № 1/2015 г. , но според мен има правна логика да се приеме, че възбраните не следва да бъдат заличавани с оглед на интересите на лицата, в чиято полза са наложени.

В случай, че правото на собственост е в резултат на успешно проведен *иск на основание чл. 32, ал. 2 от Закона за собствеността*, съдебното решение има конститутивен ефект – собствеността ще се придобие от заместващия третото лице-купувач съсобственик от момента на влизане на съдебното решение в сила.¹⁵ Следователно приобретателят ще встъпи като страна и ще замести предходния собственик по всички сключените преди това договори.

С оглед направения общ преглед на случаите, когато вещното право на собственост ще се окаже стеснено по отношение правомощието ползване и реалната вероятност това да се отрази като фактор за намаляване на неговата продажна цена, препоръчително е страните още при сключване на облигационни договори да уговорят клауза в смисъл, че договорът може да бъде прекратен в случай на продажбата на имота или прекратяване на съществуването на страната по него (смърт на физическото лице или прекратяване на юридическото лице), която се е ангажирала с предоставяне на ползване на имота (наемодател или арендодател). Основание за това според мен дава принципът на свобода на договарянето, прокламиран в чл. 9 от Закона за задълженията и договорите¹⁶.

¹⁵ Решение № 111 от 23.03.2012 година по гр.д. № 718/2011 година на ВКС, II г.о., постановено по реда на чл. 290 от ГПК

¹⁶ Решение № 118 от 27.07.2015 г., постановено по т.д. 2137 / 2014 г. по описа на ВКС, ТК, I о.