

НЯКОИ ПРАВНИ ВЪПРОСИ НА СОБСТВЕНОСТТА И ДРУГАРСТВОТО ПРИ НЕДЕЙСТВИТЕЛНИ СДЕЛКИ В СЪДЕБНАТА ПРАКТИКА

сп. Норма, бр. 6/2018

Бисерка Маринова*

Предмет на изследване са някои усложнени хипотези на гражданския процес, свързани с предявяване на установителен иск за нищожност на сключена сделка в режим на съсобственост: вид на другарството и свързаната с това процесуална легитимация на страните; значение на обратното писмо при доказване на привидна сделка; влияние на режима на съпружества имуществена общност върху сключването и прогласяване на нищожността на сделката по съдебен ред; възможности за придобиване по давност само от един съсобственик/съпруг/бивши съпруг на имот, продажбата на който е обявена за недействителна; права на трети лица при недействителна сделка и др. Посочено е развитието в съдебната практика и са отчетени различни становища на други правни анализатори.

Ключови думи: установителен иск, недействителност, съсобственост, другарство, придобивна давност.

The subject of the investigation is focused on some complicated hypotheses of the civil procedure, related to an action for a declaration of invalidity of a concluded co-ownership transaction: kind of procedural joint partnership and the related procedural legitimization of the parties; the importance of the reverse letter when proving the fictitious agreement of a transferee; influence of the statutory regime of community of property regime between spouses on the conclusion and proclamation of the nullity of the transaction and the reverse letter; the possibility only one of the spouses or ex-spouse to acquire property the sale of which is declared invalid, rights of third parties in the case of an invalid transaction, etc. The development of case law has been mentioned and various views of other legal analysts have been taken into account.

I. За характера на другарството в процеса при иск за нищожност на сделка.

Предявяването на установителен иск по чл. 124, ал. 2 от ГПК за нищожност на сделката попада в хипотезата на **необходимо другарство** по смисъла на чл. 26, ал. 2 от

* Бисерка Маринова е адвокат към Софийската адвокатска колегия, доктор по Гражданско и семейно право, доцент по Гражданско и семейно право в УАСГ. Автор е на монографиите: „Как да печелим от сделки с недвижими имоти”, С., 2006, ISBN 9547303740; второ преработено и допълнено издание - „Как да печелим от сделки с недвижими имоти”, С., 2007, ISBN 9789547304475; „Сделките с имоти: права и отговорности”, С., 2009, ISBN 9789547305694, „Етажна собственост”, С., 2013, ISBN: 9786191630103; „Правни отношения при ново строителство”, С., 2015, ISBN: 9786190944308, както и множество публикации в периодични правни издания - сп. Собственост и право, сп. Норма, сп. Адвокатски преглед, сп. Правен свят.

ГПК. Съществуването на правото на собственост и валидността на транслативната сделка е въпрос, по който с оглед естеството на спорното право решението трябва да бъде еднакво спрямо всички участници в спорното правоотношение¹.

Спор в правната доктрина и противоречие в съдебната практика е възникнал относно това *дали необходимото другарство между съпрузите е задължително или факултативно*, като без значение е дали съпрузите са активна или пасивна страна в процеса.²

Според някои становища, след като съдебното решение ще има обвързващо действие за всички страни по сделката, независимо дали някоя не е участвала в съдебния процес, налице е задължително другарство, което води до задължителна процесуална предпоставка – конституиране на всички страни в правоотношението като участници в процеса, което дори да не е поискано от ищеца или ответника, следва да се направи по почин на съда.³ Така относно изискването за съвместна процесуална легитимация на съпрузите, независимо дали е на страната на ищеца или на ответника, в т.12 на Постановление № 2/1977 г. на Пленума на ВС се казва, че „искът следва да бъде предявен от или срещу двамата съпрузи”, която теза за процесуално положение на задължително необходимо другарство е приета и в по-новата съдебна практика (Решение № 902/27.12.2010 г. по гр.д.№ 1345/2010 г., на ВКС, I г.о.).

С Тълкувателно решение № 3/2016 г от 29.06.2017 г на ОСГК на ВКС по т.д. № 3/2016 г се променя задължителната съдебна практика⁴ и се приема, че: „По предявен от или срещу съпрузите иск за собственост на вещи или имоти, придобити в режим на съпругеска имуществена общност, съпрузите са необходими, но не са задължителни другари.” В мотивите му е направен анализ и на т.12 на Постановление № 2/1977 г. на Пленума на ВС, която е запазила действието си и при действащия ГПК, в сила от 01.03.2008 г. Дадените в това ППВС указания са задължителни само относно правото на неучаствалия съпруг да иска на това основание отмяна на обвързващото го съдебно решение, но не и относно вида на необходимото другарство - задължително или факултативно.

¹ При иск за установяване нищожност на сделка страните по сделката са необходими другари /реш. по т. д. № 7/05 г. на първо т. о. на ВКС, опр. по гр. д. № 777/09 г. на четвърто г. о. на ВКС, опр. по ч. гр. д. № 39/13 г. на I г. о. на ВКС

² Така в постановено по реда на чл. 274, ал. 3 ГПК - определение № 632/20.12.2013 г. по ч. гр. д. № 5812/2013 г. на ВКС, I г. о. се възприема фигурата на задължителното необходимо другарство на страните по сделката по иск за прогласяване на нейната нищожност, както и решение № 273 по гр. д. № 506/2012 г. на IV г. о. на ВКС

³ Решение № 273 от 25.08.2014 г. на ВКС по гр. д. № 506/2012 г., IV г. о., ГК по чл. 290 ГПК, докладчик председателят Бойка Стоилова

⁴ В т. 6 от Тълкувателно решение № 1/09.12.2013 г. по тълк. дело № 1/2013 г. се посочва, че „ако в първата инстанция не е бил конституиран необходим другар, чието участие в производството е задължително, въззивният съд следва да обезсили като недопустимо първоинстанционното решение и да върне делото на първоинстанционния съд за ново разглеждане с участие на необходимия другар.

Въз основа на това може да се направи изводът, че според тълкуването на ОСГК към момента, с оглед защитата на правото на иск, на всеки от съпрузите при условията на факултативно необходимо другарство има свободата да предяви самостоятелно иск за обявяване недействителността на сделката. В такъв случай обаче, той поема риска неучаствалия в процеса съпруг в качеството си на необходим другар, да защити правата си при висящо дело чрез жалба срещу решението, постановено без негово участие, а при влязло в сила решение – да иска отмяната му по реда на чл. 304 от ГПК. В такъв случай решението, предмет на молбата по чл. 304 от ГПК, следва да се отмени, а делото да се върне за ново разглеждане от друг състав на същия съд с негово участие, като производството по отношение на него следва да започне с връчване на препис от исковата молба и даване на срок за отговор по чл. 131 ГПК, за да реализира правото си на защита⁵.

II. Другарството на съпрузите при разкриване на симулативни сделки.

В редица случаи продавачите-съпрузи предявяват иск за собственост по чл. 108 ЗС или установителен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за нищожност на продажба, която твърдят, че е служила само като обезпечение за връщането на заем.

Преди всичко е необходимо да се отчита, че няма тъждественост между иск за нищожност на сделка, която е привидна (правно основание по чл. 26, ал. 2 ЗЗД), и иск по чл. 17, ал. 1 ЗЗД, с който се цели разкриване на действителната воля на страните по сделката.⁶ По-новата съдебна практика⁷ приема, че в хипотезите на сключен договор, с който се уговоря начин на удовлетворяване на кредитора различен от предвидения в закона, недействителността на сделката не се свързва с виждането за абсолютна симулация, а се приема, че договорът в тези хипотези е нищожен на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД.

⁵ Решение № 32 от 29.05.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4290/2016 г., III г. о., ГК, докладчик председателят Жива Декова

⁶ Вж. в Решение № 788 от 04.01.2011 г. по гр. д. № 1741/2011 г. на ВКС, ГК, I отделение направеното разграничение между основанията за недействителността на привидните съглашения по чл. 17, ал. 1 ЗЗД, при които порокът на волята е израз на липсата на съгласие / воля с обратен знак/ относно настъпване на правните последици на договора, като действителната / прикрита/ воля е обективирана с фактическия състав на друга сделка, чиито правни последици са желаните, и тази за недействителността на споразумение по чл. 152 ЗЗД, която е резултат на конкретно съглашение между страни - кредитор и длъжник по друго облигационно правоотношение, за удовлетворяване на кредитора за вземането му по начин, различен от този установен със закона, т. е. на уговорка, противоречаща на императивно формулиран правен регламент.

⁷ Така в Решение № 62 от 20.07.2017 г. на ВКС по гр. д. № 4283/2016 г., II г. о., ГК, докладчик председателят Емануела Балевска, постановено по чл. 290 ГПК

След като нотариалният акт за продажба е официален документ и за оспорване на съдържанието му не са допустими свидетелски показания, необходимо е доказването на симулацията и в този случай да става единствено чрез писмен документ⁸.

На следващо място, съществува разлика между термините „начало на писмено доказателство” и т.нар. „обратно писмо“. В Решение № 464 от 16.06.2010 г., постановено по гр. д. № 1069/2009 г. на ВКС, I г.о., Решение № 152 от 05.03.1985 г. по гр. д. № 820/1984 г. на ВС, I ГО и Решение № 437 от 22.07.2004 г. по гр. д. 907/2003 г. на ВКС, I ГО се мотивира становището, че „начало на писмено доказателство” и съответно – допускане на свидетелски показания, се свързват с едностранно подписан само от една от страните по правоотношението документ, докато обратното писме служи да пълно доказване на симулацията, когато е подписано от двете страни и в съдържанието си клаузите на сключената между тях сделка. В правната теория е изразено мнение, което споделям, че „едностранно съставеният документ от страната по сделката, на която привидността се противопоставя, е обратно писмо и пълно доказателство за симулативността на волеизявленията, щом разкрива по несъмнен начин волята ѝ правните последици от сделката да бъдат само афиширани, без да настъпят”.⁹

Наличието на привидност на сделката, доколкото за това има съставено *contre lettre* само от единия съпруг, не простира правното си действие автоматично и върху другия съпруг, който не го е подписал. Липсата на обвързваща правна сила на обратното писмо може да послужи за начало на писмено доказателство, респ. и за предпоставка за допустимост на свидетелските показания (чл. 165, ал. 2 ГПК) Когато единият съпруг признава симулативния характер на сделката, а другият го оспорва, съгласно правилото на чл. 217 ГПК, ако фактическите им твърдения относно общите факти си противоречат, съдът следва да ги преценява с оглед всички обстоятелства по делото.¹⁰

⁸ Решение № 39 от 2.05.2018 г. на ВКС по гр. д. № 1859/2017 г., I г. о., ГК, докладчик съдията Владимир Йорданов, което приема мотивите в решение № 205 от 25.11.2013 по гр. д. 3243/2013 г. на ВКС, II г. о. и постановените по реда на чл. 290 ГПК решение № 484 от 11.06.2010 г. по гр. д. № 375/2010 г., на ВКС, IV г. о.

⁹ Вж. Трендафилов, Кр. Разграничение между „обратно писмо“ и „начало на писмено доказателство” в практиката на ВКС., <http://gramada.org/%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BC%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83-%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%BE-%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BC%D0%BE/>

¹⁰ Решение № 30 от 11.02.2015 г. на ВКС по гр. д. № 4188/2014 г., IV г. о., ГК, докладчик съдията Маргарита Георгиева, в мотивите на което се препраща към ВКС основава аргументите си на приетото в Решение № 464 от 16.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1069/2009 г., I г. о., ГК Решение № 91 от 13.07.2011 г. на ВКС по гр. д. № 2969/2008 г., IV г. о., ГК Решение № 544 от 6.01.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1053/2010 г., II г. о., ГК Решение № 775 от 22.11.2010 г. на ВКС по гр. д. № 929/2009 г., I г. о., ГК

Интерес може да представлява и какъв ще бъде вещно-правния ефект на съдебно решение по иск за недействителност на разпоредителна сделка с имот - СИО, предявен само от единия съпруг.

Съпружеската имуществена общност е неделима по своя характер, поради което е законосъобразно да се приеме, че целият договор няма вещноправно прехвърлително действие, а не само $\frac{1}{2}$ идеална част от него. Правната доктрина е категорична в този извод, както при действието на Семейния кодекс от 1985г, така и при този от 2009г.¹¹

III. Правно действие на сключен само от единия съпруг-продавач предварителен договор за обратно изкупуване.

Във връзка със създаване на някаква гаранция, че след погасяването на дълга, обезпечен с прехвърлянето на имот, собствеността ще бъде върната от заемателя-фиктивен купувач, обикновено се сключва предварителен договор за обратна продажба. При режим на съпружеска имуществена общност, придобивните сделки, сключени от единия съпруг, по силата на чл. 21, ал. 1 СК водят до съсобственост между съпрузите¹². След като за нотариална сделка не е необходимо съгласие или участие на двамата съпрузи, такова не се изисква на още по-голямо основание и при сключване на предварителен договор - той ще има правно действие и за неподписалия го съпруг като страна-купувач.

IV. Въпроси на придобивната давност върху имот, прехвърлен по нищожна сделка от съпрузи при режим на СИО.

IV.1. Придобиване на вещни права по давност при СИО.

Съгласно Тълкувателно решение № 4/2012 г. на ОСГК на ВКС моментът на придобиване на вещното право чрез давностно владение се свързва не само с изтичане на законоустановените срокове за упражняването му, но и с външно изявяване на волята чрез позоваване на последиците от придобивната давност - чрез процесуални средства – предявяване на иск или възражение при наличие на спор за собственост или чрез снабдяване нотариален акт по реда на чл. 587 ГПК. Що се отнася до правните последици – придобиване на вещното право – те ще се зачитат от момента на изтичане на законно определения срок за придобиване чрез давностно владение в зависимост от това дали е било добросъвестно или не.

¹¹ Вж. Ненова, Л. Семейно право. Тълкувателен справочник, С., 1990, с. 82; абсолютно същото становище е изразено и в новата редакция на Методи Марков по новия Семейен кодекс от 2009г на нейния труд „Семейно право на Република България,“ С., 2009, с. 30

¹² Решения на ВКС, постановени по реда на чл. 290 ГПК: Решение № 464/16.06.2010 по гр. д. № 1069/2009 г. I г. о., Решение № 91/13.07.2011 г. по гр. д. № 2969/2008 г. IV г. о., Решение № 544/06.01.2011 г. II г. о., Решение № 775/22.11. 2010 г. по гр. д. № 929/2009 г. I г. о. и др./.

Наличието на съпругеска имуществена общност се определя съобразно момента, в който юридически се е осъществил съответният придобивен способ.¹³ Без значение както липсата на демонстрирано намерение за своене от страна на другия съпруг, така и последващото оспорване от негова страна на придобитите права - приносът на другия съпруг като предпоставка за възникване на СИО се предполага.

IV.2. Допустимост на придобиване по давност на имот само един от съпрузите

При фактическа раздяла между съпрузите е допустимо да се докаже липсата съпругеска имуществена общност, най-общо поради липса на принос, включително и при правно основание придобивна давност.¹⁴ Едва след прекратяване на брака, с което се слага край и на съпругеската имуществена общност и вещно-правния режим вече е обикновена съсобственост, един от бившите съпрузи може да придобие чрез давностно владение идеалната част на съсобственика си, при спазване на условията за това съгласно ТР № 4/ 17.12.2012 г. на ОСГК.¹⁵

Има основания да се приеме, че действие по снабдяване с нотариален акт за собственост върху имота, съставен чрез обстоятелствена проверка, следва да се третира само като начало на давностно владение, тъй като липсва изричното или предполагаемо съгласие на другия съсобственик. и не съставлява незначително безпокойство, защото е насочено към отричане притежаваната от него идеална част от правото на собственост на бившия съпруг.

V. Възможни усложнения с оглед правата на трети лица.

Правата на трети лица, придобили имота от мнимия собственик, на който имотът е прехвърлен по нищожната сделка, могат да се окажат сериозно застрашени.

В сила е принципът, че никой не може да прехвърли повече права, отколкото има: „Правото на собственост е производно от правото на собственост на неговите

¹³ Не са загубили своята приложимост ППВС № 2/1980 г. и ППВС № 5/1972 г при правния режим на Семейния кодекс от 1968 г., този от 1985 г. и при сега действащия Семейен кодекс от 2009 г; в вж. и Решение № 133 от 22.11.2016 г. по гр. д. № 2057 / 2016 г. на ВКС, второ гражданско отделение, в производство по чл. 290 ГПК

¹⁴ Тълкувателно решение № 35 от 14.06.1971 г., ОСГК на ВС, докладчик Кирил Христов

¹⁵ Вж. Решение №74/24.06.2015 по дело №6277/2014 на ВКС, ГК, I г.о., Решение № ,p110/20.03.2012 г. по гр. д. № 870/2011 г. на ВКС, II-ро г. о, Решение № 127 от 04.06.2010 г. по гр.д.№ 637/09 г. на I г.о., Решение № 973 от 21.12.2009 г. по гр.д.№ 4321/08 г. на I г.о.

праводатели”/Решение № 1869 от 15.01.2003 г. на ВКС по гр. д. № 2123/2001 г., IV г. о/. Важно е да се отбележи, 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. (Решение № 1249 от 4.12.2001 г. на ВКС по гр. д. № 161/2000 г., II г. о.; Решение № 1249 от 4.12.2001 г. на ВКС по гр. д. № 161/2000 г., II г. о.).

Не е относим и чл. 114, ал. 2 ЗС, че „придобитите вещни права и наложени възбрани след вписването не могат да се противопоставят на ищеца”, тъй като липсва придобиване, а и самото вписване има само оповестителен характер.

Хипотезите, в които правата на преобретателя не отпадат с обратна сила с отпадане правата на прехвърлителя, са изрично посочени в законодателството като изключения от общото правило - чл. 211 ЗЗД; чл. 33 ЗЗД; чл. 41, ал. 2 ЗЗД; чл. 88, ал. 2 ЗЗД; чл. 135 ЗЗД; чл. 227 ЗЗД. Сред тези основания е и привидната сделка /чл. 17, ал. 2 ЗЗД/. Трябва да се подчертае, че когато продажбата на имот е извършена в нарушение на чл. 152 ЗЗД, сделката ще бъде нищожна поради противоречие на закона /чл. 26, ал. 1 ЗЗД/¹⁶, поради което правата на третите лица според мен няма да бъдат запазени, въпреки вписване на разпореждане в тяхна полза с вещното право.

Правата на ипотекарния кредитор по вписана ипотека за дълг на преобретателя-несобственик също не са защитими.

По силата на чл. 167, ал. 2 ЗЗД, нищожна ще е ипотека, учредена от лице, което не е било собственик на имота – обект на ипотека.

Дори ако се приеме, че симулативността на прехвърлителната сделка е доказана само за един от съсобствениците - продавачи, трябва да се отчете принципът за неделимост на ипотека, прокламиран в чл. 150, ал. 2 ЗЗД. „Всяка част от вземането е обезпечена от ипотечното право и всяка част от имота обезпечават вземането.“ /Решение № 1401 от 22.X.1999г по гр.д. № 702/99г, V г.о., ВКС/. В този смисъл е и Решение № 170 от 6.07.2006 г. на ВТАС по възз. гр. д. № 264/2006 г., ГК.; касационното обжалване по което не е допуснато с Определение № 73 от 20.01.2010г по гр.д. № 1655/2009г, Г.К., III г.о.на ВКС: „Сделката не би могла да се сключи и без недействителните ѝ части, тъй като ипотека с оглед разпоредбата на чл. 150, ал. 2 от ЗЗД е неделима. Не е налице хипотезата на чл. 26, ал. 4, предложение 1 и 2 от ЗЗД. Стойността на ипотекирания имот като цяло обезпечават вписаното и обезпечено с нея вземане в цялост. Обезпеченият кредитор има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот, в чиято и собственост да се намира той. Именно с

¹⁶ Вж. Решение № 4070 от 2.06.2014 г. на СГС по в. гр. д. № 17160/2013 г., влязло в законна сила

оглед същността на ипотеката, законът изисква ипотекираният имот да принадлежи на лицето, учредяващо ипотеката. Ипотеката не би могла да се редуцира до притежаваната в действителност част като процент идеални части. “

Трети лица, в полза на които е вписана възбрана върху имота, също няма да могат да твърдят, че спрямо тях съдебното решение за недействителност на разпоредителната сделка не е приложимо.

Кредитори на купувача по обявената за нищожна сделка биха могли да се позоват на негови права по пътя на суброгацията при условията на чл. 134 ЗЗД.

Възможно е спрямо длъжник – купувач по нищожна сделка да са осъществени условията за придобиване на собствеността чрез оригинерен способ – чрез придобивна давност. Давността не се прилага служебно и при пасивност на ответник по иск за недействителност на прехвърлителната сделка или за собственост, допустимо е правото му да се позове на нея да бъде осъществено и от кредитора. По този повод в т. 3 от мотивите към ТР № 4/2012 г. на ОСГК на ВКС се казва, че позоваването на придобивна давност при осъществен фактически състав по чл. 79 ЗС може да се направи както от владелеца, така и от неговите кредитори, ако длъжника им бездейства.¹⁷

¹⁷ Възможността кредиторът да упражни правото на длъжника да се позове на придобивна давност е спорна в правната теория – вж. Първанова, Б. Проблемите свързани с придобивната давност и упражняването на правата на длъжника по чл. 134 ЗЗД, в светлината на Тълкувателно решение № 4/ 2012 г., ОСГК на ВКС. - <http://gramada.org/%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%B0-%D0%B4%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82-2/>