

НЯКОИ ВЪПРОСИ, ПОСТАВЯНИ В ХОДА НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ПРОИЗВОДСТВА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Люба Панайотова¹

Целта на изложението е да направи анализ на съществуващите съдебна практика и теоретични разрешения по въпроси и коментари, пред които органи на съдебното изпълнение, съответно длъжници, са били изправяни в отделни случаи. Тези въпроси се отнасят до променени с времето имоти. За да се стесни обхвата на изследване се интересуваме тук не въобще от промените при недвижимите имоти, а от тези, които са настъпили след като за един имот е започнало принудително изпълнение, съобразно предвидения в закона ред. Именно тогава промяната може да засегне правата и интересите на различни правни субекти – съдии изпълнители, длъжници, трети лица, банки и др.

Първата група от въпроси засяга настъпили промени в един недвижим имот след като върху него има учредена ипотека. Най – често тук става въпрос за застрояване на имота и проблемът за разпростирането на ипотеката и върху построеното впоследствие. Застрояването обаче може да се реализира от самия собственик или като последица от учредяване и реализиране на вещното право на строеж /суперфицията по чл. 66 и сл. ЗС/ върху имот, който вече е обект на принудително изпълнение.

Втората група проблеми засяга настъпила промяна на предназначението на един имот, който се намира под взискането на кредитори и в процедура по принудително изпълнение. Тази група предполага самостоятелно изследване, в случая само допълва изложението с някои изводи.

I.

1. В тази първа група от въпроси, както беше посочено по-горе, се анализират настъпили промени в един недвижим имот след като върху него има учредена ипотека. Най – често тук става въпрос за застрояване на имота и за разпростирането на ипотеката и върху построеното.

¹ Доктор по право, доцент по Вещно право в Юридическия факултет на ПУ „Паисий Хилендарски“

В тази връзка може да се посочи решение № 39 от 24.03.2014г. на ВКС², постановено по реда на чл. 290, ал.1 ГПК и чл. 293 ГПК. В това свое решение съдът е направил опит да анализира и обобщи множество сходни на практика ситуации във връзка с предприети принудителни изпълнения по банкови кредити, обезпечени с договори за ипотека. Хипотезата в съдебното решение оставя извън обхвата си случаите на учредена суперфиция по чл. 63, ал. 1 ЗС. Коментират се само хипотези, при които собствениците на земята сами реализират построяването на сграда върху нея. В тези случаи се говори за техническо извършване на право на строеж, не и за вещното право на строеж по смисъла на чл. 63 и сл. ЗС.

Другият голям въпрос в решението е безспорно въпросът за възможността да се ипотекират бъдещи вещи. ВКС е приел, че в нашето законодателство няма принципна забрана за това, въпреки че на практика могат да произтекат сериозни проблеми. Тази принципна законова позиция се сблъсква с разпоредбата на чл. 166, ал. 2 ЗЗД, в която е въведено изискването, че ипотека може да се учреди само върху поединично определени имоти. Това е т.нар. принцип за специализация на ипотека, който поставя въпроса обхваща ли учредената върху земята ипотека построената върху тази земя сграда, ако в акта за нейното учредяване е описана единствено земята. Въпросът е дискуссионен, възможни са различни разрешения и съответно тълкуване на основни правни принципи, залегнали в законодателството ни³. Първият основен принцип е принципът на приращението, залегнал в чл. 92 ЗС. Другият основен принцип в материята е принципът за необходимостта от индивидуализация на недвижимия имот, залегнал в чл. 166, ал. 2 ЗЗД.

В тази част на изложението не разглеждаме хипотези, при които сградата е съществувала към момента на учредяване на ипотека. Възможно е тя да е принадлежала на трето лице, възможно е да е на самия собственик на земята. И в двата случая съгласно разпореденото в чл. 167, ал. 3 ЗЗД ипотека няма да обхване сградата, а единствено земята.

² Решението на ВКС е достъпно в правно-информационна система Сиела.

³ В статията по-долу са очертани двете основни доктринерни становища, както и становището на ВКС, което се явява като една трета възможност.

Ако собственикът на земята е бил собственик и на сградата, но в акта за учредяване на ипотеката е описана само земята, то следва да се приеме, че волята на страните е била само и единствено земята да служи за обезпечение на ипотекарния кредитор. И е без значение дали построеното има самостоятелно значение или обслужващ характер⁴. В този случай изискването за специалност на ипотеката ще надделее над принципа на приращението, залегнал в чл. 92 ЗС. Този извод се налага, въпреки че е спорно дали разпоредбите на чл. 167, ал. 2 и чл. 170 ЗЗД имат специален характер и изключват общото правило на чл. 92 ЗС.

2. Много по-сложно е на практика, когато след учредяване на ипотека и започване на принудително изпълнение, в ипотекирания имот е построена нова сграда. Законът урежда правни последици при промени само в обезпеченото вземане. Промените в ипотекирания имот могат да бъдат правни или фактически. Прехвърлянето на собственост или обременяването на имота с вещни тежести представляват промени с правен характер. Тези промени са непротивопоставими на ипотекарния кредитор, ако са извършени след вписването на ипотеката /чл. 173, ал. 1 ЗЗД/. Ако е учредено например право на строеж, то правото на собственост върху изградената сграда е непротивопоставимо на ипотекарния кредитор и на неговото ипотечно право. Ако става въпрос за промени не от правен, а от фактически характер, то съгласно чл. 154, изр. 1 ЗЗД „ако ипотекираната вещ погине или се повреди, или бъде отчуждена за държавни или общински нужди, ипотекарният кредитор има право на предпочитателно удовлетворение от застрахователната сума или от дължимото обезщетение съобразно с реда на предпочитане, който е имало първоначалното му вземане”. Построяването на сграда обаче е фактическо изменение, чиито правни последици не са посочени в закона.

3. Според част от теоретичните мнения ипотечното право върху земята обхваща всичко, което трайно се прикрепя към нея.

⁴ Вж по-подробно Марков, М. Цит.съч., с. 165 и сл., както и Ставру, Ст. Обхваща ли учредената върху земята ипотека построената върху нея сграда. – Собственост и право, 2007г., кн. № 1.

Това е старо решение, в основата на което стои принципът на чл. 92 ЗС, а именно, че притежателят на недвижим имот, към който са прикрепени движими вещи, става собственик на тези вещи. Това решение е било залегнало и в чл. 25 от отм. Закон за привилегиите и ипотеките⁵.

Според друго становище построената върху ипотекирания имот сграда не се обхваща от ипотечното право, тъй като не е индивидуализирана в акта за неговото учредяване, а чл. 166, ал. 2 ЗЗД има императивен характер и нарушаването му води до недействителност на ипотеката /чл. 170 ЗЗД/. Това становище застрашава интересите на ипотекарните кредитори, въпреки че е съобразено с буквата на закона⁶. С построяването на сградата стойността на земята под нея намалява, оттам и възможността за реализация правата на кредиторите. Дори се приема, че построяването на сграда върху ипотекирана земя е една специфична форма на увреждане. Оттам и идеята за прилагане по аналогия на разпоредбата на чл. 154 ЗЗД. След като не е индивидуализирана в акта за ипотеката, построената земя не се обхваща от ипотечното право. С построяването на сградата обаче се стига до увреждане интересите на кредитора, защото земята, която служи за обезпечение, е намалила своята стойност, тъй като нейната полезна площ е намалена със застроената площ на новата сграда. Предлага се в полза на взискателя да се признае аналогично право на уреденото в чл. 154 ЗЗД, а именно право на предпочтително удовлетворение от получената от собственика на земята цена срещу учреденото от него право на строеж. Това обаче не дава достатъчно гаранции, защото може правото на строеж да е подарено или самият собственик да го е реализирал сам. Разпоредбата на чл. 154 обаче урежда нещо много важно – възможност за пренасяне на ипотечното право от един имот, например отчужден за държавни или общински нужди, върху друг имот, даден като обезщетение за отчуждаването. Това правило е изключение от принципа за специалността на ипотеката в смисъл, че един имот, който не е описан в акта за ипотека, може да стане предмет на ипотечно право и да служи за обезпечение.

⁵ Тава решение е подкрепяно от старите автори като Планиол, Венедиков, П. и др., - вж. подробно техните становища при Марков, М. Цит.съч., с. 166.

⁶ Вж. Ставру, Ст. Приращението. – Собственост и право, кн. № 2, 2006г.

Допълва се и това, че според съдебната практика купувачът на недвижим имот, обременен с ипотека, е добросъвестен владеец, макар да е знаел при покупката за ипотека, и поради това при продажба на имота, той ще може да получи преди вискателите, увеличената вследствие на подобренията стойност на имота. Така лицето, построило сграда в чужда земя, също би разполагало с правото да получи преди кредиторите стойността на построеното от него /вж. ПП № 6/ 27.12.1974г./. С подобно решение ще се запази принципа на специалността на ипотечното право като се предвиди законово изключение от него – разширяване действието на ипотека и върху трайно прикрепеното върху недвижимия имот⁷.

ВКС е възприел едно трето разрешение от коментариите вече по-горе, а именно, че когато предмет на ипотека е право на собственост върху терен, то ипотека разпростира действието си и върху бъдещите приращения във вид на новопостроени сгради по време на действието на ипотека, ако при сключването на договора е постигнато съгласие ипотека да има действие и за бъдещите приращения. В подобна хипотеза се приема за допустимо ипотекиране на бъдеща вещь, като ипотека ще произведе действие след създаването на вещта и при условие, че тя принадлежи на същия собственик. Според ВКС когато към момента на сключване на договора за ипотека е налице одобрен инвестиционен проект за застрояване на терена, по който е възможно да беде извършена индивидуализация на обектите, които ще бъдат построени, изискването на чл. 166, ал. 2 ЗЗД за индивидуализация на имота следва да се приеме за спазено, но само ако в договора е посочено, че ипотека ще има действие и върху построеното въз основа на одобрен инвестиционен обект. Не е необходимо всички бъдещи самостоятелни сгради в бъдещата сграда да бъдат посочени в договора с пълната им индивидуализация, за да има ипотека действие върху цялата сграда, а при последващо разпореждане и за отделните самостоятелни обекти в нея.

⁷ Това предложение е направено от Ставру, Ст. в книгата му „Въпроси на българското вещно право”, Фенея, 2008г., с.499. Според автора следва да се извърши допълнително вписване /индивидуализация/ на новопостроената върху ипотекирания имот сграда. Или с други думи казано, ако една сграда е била допълнително построена върху ипотекиран имот, то тя следва да се включи в предмета на ипотечното право. Това обаче е само предложение de lege ferenda все още. Ако с нова алинея се допълни чл. 154 ЗЗД в този смисъл се приема, че ще беде много по-ясно за практиката.

Ипотеката в тези случаи е учредена под условие, че строителството бъде завършено. Ако собственикът на земята извърши последващи разпореждания в полза на трети лица с отделни самостоятелни обекти, то ипотеката ще разпростре действието си и върху тях, понеже вече има такова действие върху цялата сграда. Важно обстоятелство е договорът за ипотека да е вписан по партидата на собственика на терена за да бъде противопоставима на всеки следващ приобретател на самостоятелен обект в сграда. Това дава възможност за извършване на подробна справка за налични тежести и осигурява защита на третите лица. Проблемите на практика идват от това, че новопостроените сгради след завършване на строежите не се отбелязват по личните партиди на прехвърлителите. Но ВКС в своето решение настоява, че лицата следва да правят по-обстойни справки, когато пристъпват към покупки на имоти. Изискване за посочване на граници и идентификатор за всеки един самостоятелен обект от бъдещата сграда още при сключването на договора за ипотека би било невъзможно, оттам и не може да се постави. Това ще обезсмисли и кредитирането на строителството като цяло. Би могло да се каже в заключение, че с това свое решение съдебната практика допринася за изясняване на най-често срещаните в живота случаи, а именно учредени ипотекки с банково кредитиране и последвали разпореждания в полза на трети лица с обекти от сградата. Решението обаче не обхваща случаите, в които страните не са конкретизирали в своите договори, че ипотеката ще разпростира действието си и върху новопостроената сграда, съответно обекти от нея. Не обхваща и случаи когато липсват одобрени инвестиционни проекти за бъдещо строителство, нито разбира се, случаите на учредени суперфиции. Оттук следва, че при липса на изрично изразена воля в договора за ипотека отново се връщаме към старата дискусия за съотношението между принципа на приращението /чл. 92 ЗС/ и принципа за специализация на ипотеката /чл. 166 ЗЗД/.

II.

1. Промяната на предназначението на един недвижим имот в хода на започнало принудително изпълнение се отразява най - вече на неговата коректна индивидуализация в акта за собственост. Понятието предназначение на вещите е „многоаспектно” и с характерно значение в гражданското право. От една страна, то определя начините за използването им /в смисъл на задължение, неизпълнението на което е свързано с носене на отговорност за вреди/, а от друга, се явява специфично

ограничение на собствеността – предвидено в различни нормативни актове и близко по своята същност до ограниченията на собствеността, уредени в Глава пета от ЗС /чл. 50 – чл. 54/⁸.

Различни нормативни актове дават примери за това, че собственици и носители на ограничени вещни права не могат самоволно, не по предвидения в закона ред, да променят предназначението на вещите си. Основание за ограниченията в специалните закони е общата норма на чл.53 ЗС, съгласно която „ограниченията на собствеността с оглед на благоустройствени и здравни цели се уреждат с отделни закони”. Настоящото изследване се интересува от втория аспект на понятието за предназначение. Промяната в този смисъл може да се отнася до различни обекти, съответно уредени в различни закони. Така например, може да има промяна на предназначение на земеделска земя, на гора, на сграда, на търговски обект, на помещение и др. Три са основните нормативни акта в тази връзка, наред със съответните подзаконови нормативни актове към тях. Законът за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/ и Правилникът за приложението му – по отношение на смяната на статута на земите, Закона за горите /ЗГ/ – по отношение на горите и земите от горския фонд и Закона за устройство на територията /ЗУТ/ – по отношение смяната на предназначението на другите обекти. В изложението ще се спрем само на въпроса за промяна на предназначението на сгради и обекти по ЗУТ, понеже за земите и горите въпросът е по-обширен и се нуждае от специално разглеждане.

⁸ Вж. по-подробно Панайотова, Л. Някои аспекти на понятието „предназначение за ползване”. В Сборник „Научни трудове”, кн. 7, т. 2, 2001г., изд. на Пловдивско университетско издателство, с. 189 – 198. А така също Марков, М. Кой определя предназначението на вещта. – Практическо право, 1993г.,кн. № 3, с. 14 – 16. Според цит. автор вещите имат стопанско и нестопанско /битово/ предназначение и промяната на предназначението е фактическо действие, което излиза извън рамките на обикновеното управление. Вж. и Венедиков, П. Система на българското вещно право. София, 1991г., с. 190. Според Венедиков ползване според предназначение означава да не се изменя същността на вещта, а под изменения трябва да се разбират материални промени, които са извън обикновеното предназначение. Вещите имат два вида предназначение – обикновено и икономическо. Промяната на първото е свързана с материални действия, а второто може да се измени и без такива действия. А според Стоянов, В. Право на ползване, София, 1993г., с. 10, предназначението на вещта е основен белег, съобразно който ще се осъществява ползването. За вещи с повече функции може да се уговори използване на вещта, различно от общоприетото. Промяната може да се предвиди в нормативен акт, по договорен път или в съдебно производство.

2. Нормите в ЗУТ, уреждащи правилата за сградите на основното застрояване и разполагането им в границите на УПИ имат подчертано технически характер. Но собствениците или носителите на право на строеж трябва да съобразят проектираната сграда на основно застрояване с предназначението на имота, определено в ПУП. С оглед на това конкретно предназначение сградите на основното застрояване се делят на жилищни, производствени, курортни, вилни, общественообслужващи, сгради със смесено предназначение и др. /вж. подробно чл. 8 ЗУТ/. Допълващите сгради също трябва да бъдат предвидени в подробния план. ЗУТ оставя значителна свобода при определяне предназначението на една сграда. Принцип на закона е, че когато сградата включва жилищни и нежилищни помещения, последните се разполагат под жилищните обекти. В закона няма определение за „жилищна сграда”, но от чл. 40, ал. 1 ЗУТ можем да извлечем характеристика на понятието „жилище”. Това е етаж или част от етаж, който има самостоятелен вход, едно самостоятелно помещение, кухня или кухненски бокс и баня и тоалетна, както и складово помещение в него или извън него⁹. В надземните етажи обикновено се изграждат жилища, но там могат да се разполагат и кабинети, и ателиета. Стопански обекти се изграждат в подземния, полуподземния и първия етаж и то само ако са осигурени със самостоятелни входи. Преустройството на вече построена сграда в режим на ЕС се урежда в две противоположни насоки. Първо – когато се преустройват жилища в нежилищни обекти и второ – когато се преустройват нежилищни в жилищни помещения. Изискванията на закона са по-големи, когато се преустройва жилищно помещение за други нужди. ЗУТ допуска смяна на предназначението от жилище в офис, лекарски, зъболекарски кабинети, ателие за творческа дейност и др. В тези случаи има повишен достъп на външни лица до обектите. Промяната е допустима ако обектите се намират на първи или сутеренен етаж, преустройството им е съобразено с изискванията на закона и има писмено съгласие с нотариална заверка на подписите на всички собственици – непосредствени съседи на обектите. Възможно е нежилищните обекти да се разположат и на други етажи, но затова е необходимо и решение на общото събрание на ЕС, освен нотариално завереното съгласие.

⁹ Вж. Още и Марков, М. Ипотеката, Сиби, 2008г., с. 142; Стоянов, В. Вещно право, С., 2004г., с. 328 и сл.

Много по-лесно се извършва преустройството на нежилищни обекти – при тях при преустройството не се изисква съгласие на собствениците в случай, че не е налице наднормено шумово или друго замърсяване. Промяната на предназначението на нежилищно помещение в жилищно чрез възстановяване на жилищното му предназначение се извършва без да е необходимо съгласие на останалите собственици. А промяната на жилище в нежилищно помещение задължително изисква освен проект и мотивирано становище на инженер – конструктор, което да докаже, че не се увеличават конструктивните натоварвания /уредбата чл. 37 – 40 ЗУТ/. Съгласно чл. 136, ал. 4 ЗУТ/изм. – ДВ, бр. 29 от 2006г./ копия от влезли в сила изменения на ПУП, с които се променят границите на поземлените имоти се изпращат на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

В тези случаи съдиите изпълнители следва да следят дали има подадени заявления за промени на предназначения и дали има впоследствие изменения на влезли в сила ПУП. Промененото предназначение на един имот не засяга правото на собственост, нито намалява цената на един имот. Напротив, в повечето случаи води до повишаване на неговата цена и привлекателност и до по-бързото реализиране на вземанията, вследствие на публична продажба. Остава обаче проблемен въпросът с основния принцип на специализация на ипотеката, посочен в чл. 166, ал. 2 ЗЗД, а именно необходимостта за точна индивидуализация на недвижимия имот. Данните за имота, които фигурират в първоначалния нотариален акт вече няма да бъдат същите при една смяна на предназначението. Това може да породи спорове и напрежение в практиката. Следва ли в подобни случаи съдия - изпълнителите да се наложи да искат удостоверения за идентичност на имотите и от кой орган? Би следвало от органа, който съобразно съответния закон, е извършил смяната на предназначението, а и това би било видно от самата документация на процедурата. Това наложи и краткото описание на известни процедури по-горе в изложението само като индикация за движението на документацията и компетентните органи по нея.

Облекчение в работата на съдия - изпълнителите, а и за самите длъжници, би донесло ускоряването на реформата в България във връзка със създаването на действащ имотен регистър. Съгласно чл. 59, ал. 1, т. 6 ЗКИР в партидата на всеки недвижим имот има описание на неговото предназначение, съответно отбелязване на настъпила промяна.

Службата по вписванията съгласно чл. 71 ЗКИР предоставя на Службата по геодезия, картография и кадастър /СГКК/ партидите за уточняване на кадастралната карта и данните за собствеността. А съгласно чл. 92 ЗКИР справките в имотния регистър и извлечение от партидите се правят само по отделни имоти. Към настоящият момент обаче справка по имотна партида¹⁰ няма как да бъде извършена, защото поимотното вписване все още не е въведено, а т.нар. помощни партиди за имотите служат само, за да се установи описанието им.

От изложеното по-горе е видно, че недвижимите имоти претърпяват редица изменения в хода на изпълнението и това повдига въпроси на практика, както и търсене на най-добри възможни разрешения. Двете групи от въпроси, анализирани по-горе не претендират за изчерпателност, те целят да покажат най-често задаваните въпроси, както и възможни техни отговори.

¹⁰ Вж. Повече по въпроса Гилова, В. В България поимотно вписване няма, защото още няма условия за това, публикувано в : <http://www.legalworld.bg/40049.v> - bylgariia - poimotno - vpi...от 28.10.2014г.