**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

**ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ**

ул. „Цар Калоян” № 1-а, 1000 София, тел. 986-28-61, 987-55-13,

факс 987-65-14, [e-mail: arch@vas.bg](mailto:e-mail:%20arch@vas.bg)

Изх. №...............................

Дата: ......................2016 г.

**ДО**

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА**

**ГРАЖДАНСКАТА КОЛЕГИЯ**

**НА ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**

**С Т А Н О В И Щ Е**

**НА ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ**

**по тълкувателно дело № 5 / 2015 г.**

**УВАЖАЕМИ ВЪРХОВНИ СЪДИИ,**

С Разпореждане на Председателя на ВКС от 16.11.2015 г. е образувано **тълкувателно дело № 5/2015 г.** по описа на Общото събрание на съдиите от Гражданска Колегия на ВКС **по следния въпрос:**

***При придобиване на право на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, намира ли приложение правилото на чл. 92 ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата?***

На основание чл. 129, ал. 4 от Закона за съдебната власт (ЗСВ) представяме на вниманието Ви становище по поставения за тълкуване въпрос, предмет на образуваното тълкувателно дело № 5/2015 г. по описа на ОСГК на ВКС.

**І. Поставен въпрос:**

В искането за тълкувателно решение е поставен за обсъждане и тълкуване следния материалноправен въпрос:

***„При придобиване на право на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, намира ли приложение правилото на чл. 92 ЗС, за да се приеме, че по силата на постановлението за възлагане е придобита собствеността и върху сградата?”***

**ІІ. Противоречива практика на ВКС, мотивирала искането за тълкуване:**

**2.1.** По поставения въпрос в предложението за постановяване на тълкувателно решение е посочено, че в практиката на ВКС са формирани две различни становища, мотивирали предложението за постановяване на тълкувателно решение.

Според едното становище, застъпено в **Решение № 72/15.07.2015 г. по гр.д. № 553/2015 г. по описа на ВКС, I г.о.,** се приема, че *„няма вещно-транслативен ефект постановление за възлагане, в което е посочен имот или права върху имот, върху които не е насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не са описани и оценени и спрямо които не е проведена публична продан, щом тези права могат да бъдат предмет на самостоятелно разпореждане*”. По същество в цитираното решение е прието, че при публична продан на дворно място, ако сградите, находящи се върху него не са били предмет на проданта – не са били възбранени, не са били описани и не са оценени и включени в обявлението за проданта и постановлението за възлагане, по отношение на тях постановлението за възлагане няма вещно прехвърлителен ефект, поради което купувачът на публична продан придобива дворното място, но не и постройките върху него. В този смисъл е и **Решение № 96/17.07.2015 г. по гр.д. № 4669/2014 г. на ВКС, I г.о.**

**Според второто становище,** застъпено в Решение № 98/27.07.2015 г., постановлението за възлагане на земя, в която са изградени сгради – навеси за МПС, които съдът е приел, че са със статут на сгради, произвежда вещнотранслативен ефект и по отношение на сградите на основание чл. 92 |ЗС – независимо, че за тях не е била извършена оценка и не са описани в постановлението за възлагане, тъй като сградите не били изключени от предмета на извършената публична продан.

**2.2.** За да се даде отговор на поставения въпрос следва да се изясни приращението като придобивен способ и в кои случаи на придобиване на вещни права действа.

Принципът на приращението по чл. 92 от ЗС, съобразно който собственикът на земята е собственик и на всичко построено, ако не е уговорено друго, **е приложим единствено при онези придобивни способи, при които придобиването е не само деривативно, но и включва като елемент от фактическия си състав волята на прехвърлителя по сделката.**

Това е така, защото само при сделките страните с оглед принципа на свободата на договарянето могат да определят обема на прехвърляните права.

Това се има предвид и от законодателя с правилото *„ако не е уговорено друго”*. Казано иначе принципът важи само при тези придобивни способи, при които има договаряне.

Придобиването чрез публична продан е самостоятелен придобивен способ по смисъла на чл. 77 от ЗС. Независимо, че този придобивен способ има деривативен характер, доколкото купувачът на публична продан става собственик ако дължникът е бил собственик, **при този придобивен способ няма договаряне.**

Публичната продан не е гражданскоправна сделка, а способ за принудителна продажба на имуществото на длъжника, която продажба се извършва въпреки и против волята от длъжника. Именно поради това принципът на чл. 92 ЗС не може да намери приложение, защото длъжникът не разполага с възможност да определя сам обема на вещните права, които ще бъдат прехвърлени при публичната продан.

При публичната продан действа обратния принцип – само това, което е възбранено и описано, може да бъде предмет на проданта.

Поради това и купувачът на публична продан придобива недвижимия имот така, както е възбранен и описан, което несъмнено следва от разпоредбата на чл. 483, чл. 484 и чл. 487, ал. 1 ГПК, които изискват да бъде индивидуализиран именно *продавания имот*. По отношение на кой имот ще бъде проведено принудително изпълнение (кой имот ще се продава) се определя от взискателя чрез искането му за насочване на изпълнение по отношение на конкретен недвижим имот, принадлежащ на длъжника (чл. 483 ГПК), а подробната индивидуализация на имота става чрез описа от съдебния изпълнител (чл. 484 ГПК), като в обявлението за публичната продан се посочва и *описания имот, който е предмет на продажбата.*

Ето защо **при публичната продан на недвижим имот – която е способ за принудителна** (а не доброволна) **продажба на недвижим имот, купувачът на публичната продан придобива имота така, както е индивидуализиран при описа, в обявлението за публичната продан и съответно в постановлението за възлагане.**

Да бъде прието обратното означава по дефиниция да се приеме, че купувачът на публична продан се обогатява със стойността на всички находящи се в имота сгради и насаждения, които не са били описани и оценени, поради което не са били предмет на публичната продан, за сметка на длъжника-собственик – който е считал, че предмет на проданта е само терена или идеална част от терена, защото само срещу него взискателят е насочил изпълнение и само той е бил описан и изнесен на публична продан. Този резултат би бил още по-несправедлив, когато купувач на публична продан е взискателят – защото именно взискателят определя предмета на публичната продан и е недопустимо да се мисли, че взискателят може да поиска опис и продан само на поземления имот, а впоследствие – след като му бъде възложен поземления имот да твърди, че е станал собственик и на невъзбранените и неописани сгради от имота или идеални части от тях.

Намираме, че правовият ред не може да допусне подобен резултат, до какъвто би се стигнало при прилагането на чл. 92 ЗС към публичните продажби като специфичен придобивен способ.

Подобно е разбирането и в процесуалната ни доктрина. Проф. Сталев приема, че при публична продан*„обект на придобиване е* ***недвижимия имот така, както е описан,*** *заедно с находящите се в него постройки и насаждения (чл. 92 и 93 от ЗС), а ако те не са били взети предвид при оценката, длъжникът ще има срещу взискателя иск за неоснователно обогатяване”*.[[1]](#footnote-1) **Ако имотът не е описан заедно с приращенията и подобренията**, **то те не могат да бъдат обект на проданта**, а оттам и предмет на придобиване от страна на купувача на публичната продан.

При аргументация на разбирането си, че само това, което е описано може да бъде предмет на проданта, а оттам и да бъде прехвърлено с постановлението за възлагане, проф. Сталев сочи, че ако недвижимият имот е описан, но не е оценен, длъжникът ще има иск срещу взискателя на имота на публична продан (а не срещу купувача на публичната продан) за неоснователно обогатяване, защото купувачът ще придобие обекта на проданта – имотът, както е описан (за примера – описан поземлен имот с описани сгради), но длъжникът ще бъде ощетен, защото описания имот няма да е оценен изцяло.

Ето защо считаме, че придобиването на публична продан е специфичeн придобивен при който не действа принципа на приращението, поради което е правилно разбирането, изразено в Решение № 72/15.07.2015 г. по гр.д. № 553/2015 г. по описа на ВКС, I г.о. иРешение № 96/17.07.2015 г. по гр.д. № 4669/2014 г. на ВКС, I г.о., аргументацията в които следва изцяло да бъде споделена: *„С разпоредбата на чл. 92 ЗС е установена презумпцията, че собственикът на земята е собственик и на постройките и насаждения върху нея, освен ако е установено друго. На плоскостта на гражданскоправните сделки, изключването на приращението е по волята на страните, поради което при прехвърляне на право на собственост върху земя, върху която има изградена постройка, запазването на собствеността върху постройката следва да бъде изрично заявена в прехвърлителния акт. В противен случай се приема, че принципът на приращението не е изключен и с придобиване на собствеността върху терена приобретателят придобива и собствеността върху сградата.* ***Публичната продан не е гражданскоправна сделка и посоченото по- горе разрешение не е приложимо. Тя******представлява специфичен способ за прехвърляне на право на собственост на трето лице, независимо от волята на досегашния собственик****. Поради това и редът за извършването й е регламентиран с императивни правни норми.* ***Обявяването на публична продан задължително се предшества от извършване на опис на посочения от взискателя имот, който преди това е бил възбранен.******Предназначението на описа е да индивидуализира точно и ясно недвижимия имот, обект на публичната продан, както и да служи като база за определяне на неговата оценка****. На публична продан може да се изнесе, респ. да се възложи, само недвижимият имот, който е описан и е изрично посочен в обявлението за проданта. Това означава, че когато се изнася на публична продан недвижим имот, който е застроен със сграда, която може да бъде самостоятелен обект на правото на собственост, тя следва да бъде посочена в обявлението за проданта. Изискването за точна индивидуализация на недвижимия имот, върху който се насочва принудителното изпълнение, преодолява презумпцията на чл. 92 ЗС.”* (Решение № 96/17.07.2015 г. по гр.д. № 4669/2014 г. на ВКС, I г.о.).

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ СЪДИИ,**

**По изложените съображения намираме, че правилният отговор на въпроса е следния:**

**При придобиване на право на собственост върху недвижим имот на основание публична продан, ако в постановлението за възлагане на съдебния изпълнител не фигурира построената в имота сграда, върху същата не е било насочено принудително изпълнение чрез налагане на възбрана, не е описана и не е оценена от съдебния изпълнител и спрямо нея не е проведена публична продан, правилото на чл. 92 ЗС не намира приложение и в този случай по отношение на изградените в поземления имот сгради не настъпва вещно-прехвърлителен ефект и купувачът на публичната продан не става техен собственик.**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ

АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

РАЛИЦА НЕГЕНЦОВА

1. **Сталев, Ж.,** Българско гражданско процесуално право, Девето преработено и допълнено издание, С., 2012 г., стр. 1066. [↑](#footnote-ref-1)