

Право на изкупуване на идеална част от недвижим имот, придобита в режим на съпругеска имуществена общност

гл. ас. д-р Гургана Боянова

***A right to buy an ideal part of property, acquired in the regime of matrimonial property:** In many cases, a property is held in joint ownership. Bulgarian property law requires in case of sale of part of a property to a third party, the co-owner to offer it first to the other co-owners. If he does not meet this requirement, for them arises the legal right to buy the part from the third party. In this report is considered a special case of dispose of an ideal part of property acquired in the regime of matrimonial property.*

***Key words:** property, co-owner, joint ownership.*

Като част от института на съсобствеността, правото на изкупуване заема важно място в правната доктрина. Във връзка с неговото приложение възникнаха редица спорни въпроси, които имат важно практическо значение. Основният състав на правото на изкупуване е уреден в чл. 33, ал. 1 от Закона за собствеността, съгласно който „съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение“.

Интересна за разглеждане е хипотезата, при която идеална част от недвижим имот е придобита от двама съпрузи в режим на съпругеска имуществена общност като единият съпруг се разпореди с дела, без съгласието на другия съпруг и без спазване на изискванията, предвидени в чл. 33 от ЗС по отношение на съсобственика - трето лице. За да се разгледа тази хипотеза е необходимо да се направи кратък анализ на института на съпругеската имуществена общност.

Режимът на съпругеската имуществена общност запази своето място в уредбата на имуществените отношения и в новия Семейен кодекс (ДВ, бр. 47/2009 г.). Наред с този режим бяха въведени и два нови режима – режимът на разделност и брачният договор. С тях се установи диспозитивното начало при уреждането на имуществените отношения между съпрузите и се даде възможност на последните да избират кой имуществено-брачен режим ще приложат по отношение на своите имущества. Освен това се придаде обратно действие на разпоредбите на Семейния кодекс относно имуществата на съпрузите по заварени бракове (§4 от ПЗР на СК). Характерна особеност на новия СК е, че все пак режимът на съпругеската имуществена общност се явява основен по отношение на другите два режима, тъй като ако съпрузите не са избрали конкретно и изрично някой от другите режими, се прилага СИО при уредбата на техните имуществени отношения (чл. 18, ла. 2 СК).

Съпругеската имуществена общност по своята същност представлява една особена бездялова съсобственост върху вещни права, която поначало съществува докато трае бракът, освен в случаите, предвидени в закона за нейното прекратяване и по време на брака (чл. 27 СК). Тази съсобственост се различава от обикновената гражданска съсобственост по това, че съпрузите не притежават конкретни идеални части от включените в нея вещни права до прекратяване на брака или на общността.²⁸⁸ Съответно тази бездялова съсобственост не може да се прекратява чрез делба по искане на който и да е от съпрузите, докато трае бракът освен, ако съпругеската имуществена общност не е прекратена на някое от основанията посочени в чл. 27 от СК. Едва след прекратяване на брака, респ. на СИО по време на брака, тази съсобственост от бездялова се превръща в дялова и тогава може да бъде прекратена чрез делба, тъй като съпрузите са придобили качество на обикновени съсобственици.

²⁸⁸ ТР. № 36/1970 г., ОСГК на ВС.

Съпружеската имуществена общност е уредена със специални разпоредби в Семейния кодекс. Съгласно чл. 21, ал. 1 „вещните права, придобити по време на брака в резултат на съвместен принос, принадлежат общо на двамата съпрузи, независимо от това на чие име са придобити”. Така, за да възникне СИО, трябва да са налице някои специфични предпоставки.

В предметния обхват на съпружеската имуществена общност попадат само вещните права върху движими и недвижими вещи, като в новия Семейен кодекс се предвиди да отпаднат паричните влогове, които стават лично притежание на съпруга, на чието име са открити. Тези вещни права трябва да са придобити по време на брака, като е без значение на чие име са придобити – на името на единия или на двамата съпрузи. Определено значение има моментът на възникване на придобивното основание (напр. сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот във формата на нотариален акт). Една от основните предпоставки, за да се определи определено имущество като общо съпружеско е, вещните права да са придобити в резултат на съвместен принос на двамата съпрузи, който може да бъде пряк и косвен (работа в домакинството, грижи за децата и др). Законът изрично въвежда оборимата презумпция, че съвместният принос се предполага до доказване на противното (чл. 21, ал. 3 СК). Ако се докаже чрез отрицателен установителен иск липсата на принос от страна на някой от съпрузите по отношение на конкретно вещно право върху вещь, последната ще отпадне от съпружеската имуществена общност. Извън обхвата на СИО остава всяко вещно право, което е придобито от съпрузите преди сключването на граждански брак, по наследство или дарение по време на брака, както и движимите вещи, които им служат за обикновено лично ползване, за упражняване на професия или на занаят. Също така в СИО не се включват вещните права, придобити от съпруг - едноличен търговец, по време на брака за упражняване на търговската му дейност и включени в неговото предприятие (чл. 22, ал. 3 СК).

И идеална част от недвижим имот може да се притежава в режим на съпружеска имуществена общност. Такъв би бил случаят, при който двама съпрузи купуват идеална част от недвижим имот по време на брака, в резултат, на което между съпрузите от една страна и третото лице – от друга, възниква съсобственост, а закупената идеална част от съпрузите се включва в СИО.

Но ако прехвърлянето на идеална част от недвижимия имот на двамата съпрузи се осъществи чрез дарение, тогава ще възникне обикновена съсобственост между тях и следователно недвижимия имот ще се притежава от трима съсобственици, имащи самостоятелни идеални части от него.²⁸⁹ Това е така, защото липсва съвместен принос по отношение на придобития дял от недвижимия имот.

С оглед приложното поле на правото на изкупуване при разпореждане с идеална част от недвижим имот при разглежданата хипотеза е необходимо да се изяснят и отношенията между съпрузите при управление и разпореждане с общо съпружеско имущество.

За разлика от обикновената дялова съсобственост, при която решенията относно управлението и използването на общата вещь се взимат от мнозинството, формирано от дяловете на съсобствениците, представляващи повече от половината от общата вещь (чл. 32, ал. 1 ЗС), при съпружеската имуществена общност всеки от съпрузите може да извършва самостоятелно действия по управление на общата вещь (чл. 24, ал. 2 СК). Под действие на управление следва да се разбират действията, свързани със запазването, поддържането, възстановяването и ползването на определена вещь.²⁹⁰ Това са действия, които са насочени към извличане на полезните свойства на вещта, по нейното съхранение, събиране на естествените и граждански-

²⁸⁹ Виж Матеева, Е., Семейно право на РБ, 2010, стр. 124.; Обратното се приема в ППВС. № 8/1980 г.

²⁹⁰ ТР. № 91/1974 г., ОСГК на ВС.

те плодове и др. Но за действия, които са извън пределите на обикновеното управление, е необходимо предварително дадено съгласие от другия съпруг за разпореждане с вещта или изрично пълномощно за извършване на такива действия. Така например предявяването на иск по отношение на конкретна вещ е действие на обикновено управление, но извършването на отказ от иск или сключването на спогодба са действия на разпореждане с предмета на делото, за които е необходимо наличието на изрично пълномощно от другия съпруг (чл. 34, ал. 3 ГПК).

Действие на разпореждане е такъв правен акт, с който носителят на едно вещно право внася някаква промяна в него, като го прехвърля, видоизменя, ограничава или прекратява (напр. учредяване на ограничени вещни права върху недвижим имот; обременяването на имот с ипотека, отказ от вещно право и др.). Съгласно чл. 24, ал. 3 от СК разпореждането с общо имущество се извършва само съвместно от двамата съпрузи. В случай на разпореждане с обща недвижима вещ еднолично от единия съпруг, без съгласието на другия съпруг (ако не е изрично упълномощен за съответното разпоредително действие) настъпват определени правни последици. Неучаствалият в сделката съпруг има право да я оспори по съдебен ред в шестмесечен срок от узнаването, но не по-късно от три години от извършването ѝ (чл. 24, ал. 4 СК).

Новият Семейен кодекс отново не внася яснота относно вида на иска, с който неучаствалият съпруг може да оспори договора за продажба на идеалната част, както и относно правното положение на сделката до момента на нейното оспорване по съдебен ред. Така в теорията продължават да се изразяват различни становища и мнения по този въпрос. Според някои автори тази сделка е унищожяема – в резултат на разпореждането с идеалната част от недвижимия имот възникват правни последици между сключилият сделката съпруг и третото лице, но тези правни последици могат да бъдат отменени с обратна сила по искане на заинтересования съпруг.²⁹¹ Според други сделката е относително недействителна – тя поражда правно действие между страните, но не може да се противопостави на неучаствалия съпруг. Трети приема, че сделката е нищожна на основание чл. 26, ал. 2 ЗЗД поради липса на съгласие от страна на другия съпруг. По-новата съдебна практика възприема тезата за висяща нищожност на сделката – сделката се потвърждава мълчаливо чрез неоспорването ѝ в предвидения в закона срок.²⁹² В правната теория е застъпено мнението, че въз основа на сключената сделка за прехвърляне на обща недвижима вещ на трето лице от единия съпруг, страните са обвързани по силата на договора облигационно, но не настъпва вещнопрехвърлителното му действие. Тъй като съпругеската имуществена общност е особена бездялова съсобственост, то не може да се осъществи транслативния ефект на договора поради липсата на съгласие на неучаствалия съпруг. Но това действие ще настъпи автоматично в резултат на неоспорването на сделката от заинтересования съпруг в рамките на шест месеца от узнаването, но не по-късно от три години от сключването на сделката.²⁹³

Такива са правните последици и в хипотезата на продажба на идеална част от съсобствен недвижим имот от единия съпруг, без съгласието на другия, когато тази част се намира в режим на съпругеска имуществена общност.

Когато обаче недвижимият имот е собственост освен на съпрузите, но и на друго лице и не са спазени изискванията на чл. 33 от ЗС, според които продаващият съпруг трябва да предложи на другия съсобственик да купи идеалната част, в полза на последния възниква правото на изкупуване. При тази ситуация може да се разледат няколко хипотези, но като се сподели последното становище относно правното положение на сделката.

²⁹¹ Ненова, Л., Семейно право на РБ, 1994 г., стр. 189 – 190.

²⁹² Р. № 1021/2008 г., III г. о. на ВКС.

²⁹³ Матеева, Е., цит. съч., стр. 137.

Ако неучаствалият в сделката съпруг е узнал за нея, но не я оспори в шестмесечен срок, сделката ще породи правни последици и ще настъпи нейният вещно-прехвърлителен ефект. В случай че заинтересованият съсобственик е узнал за продажбата на идеалната част на трето лице, след като се е преклудирало правото на неучаствалия съпруг, при предявен иск по чл. 33, ал. 2 от ЗС в двумесечен срок от узнаването²⁹⁴, би следвало искът да бъде уважен.

Ако заинтересованият съсобственик и неучаствалият съпруг узнаят за извършената покупко-продажба по едно и също време, срещу съпруга-продавач от една страна ще е предявен иск за изкупуване на идеалната част от непродаващия съсобственик, а от друга – иск по чл. 24, ал. 4 от СК от съпруга, който не е участвал в сделката. При така създадената ситуация приоритет има искът по чл. 24, ал. 4 от СК, т. е. уважаването на иска за изкупуване е в зависимост от решението на съда по иска за оспорване. Това е така, защото, за да бъде упражнено правото на изкупуване, основна предпоставка е да е настъпило вещнопрехвърлителното действие на сделката – третото лице (купувач) да е станало собственик. А оспорването на продажбата на идеалната част от недвижимия имот чрез иска по чл. 24, ал. 4 от СК има за цел да осуети именно настъпването на вещноправните последици от сделката. Следователно, ако искът по чл. 24, ал. 4 СК бъде уважен, няма да има правно основание за предявяването на иска за изкупуване, тъй като идеалната част от недвижимия имот няма да е придобита в собственост от третото лице.

ЛИТЕРАТУРА

[1] Матеева, Е. Семейно право на РБ. С., 2010.

[2] Ненова, Л. Семейно право на РБ. С., 1994.

За контакти:

Гл. ас. д-р Гергана Боянова, Катедра “Частноправни науки”, ЮФ на УНСС, тел. : 0888 567 937, e-mail: boyanovagergana@abv.bg

²⁹⁴ Въпреки, че в чл. 33, ал. 2 от ЗС е предвидено, че искът трябва да бъде предявен в двумесечен срок от извършване на продажбата, съдебната практика приема, че когато заинтересованият съсобственик не е получил предложение да купи дела от съсобствения недвижим имот, правото на изкупуване може да бъде упражнено в двумесечен срок от узнаването за извършената разпоредителна сделка – така Р. № 953/1959 г., I г. о. на ВС; Р. № 1470/1964 г., I г. о. на ВС; Р. № 72/2004 г., IV г. о. на ВКС.