

Заплащане на чужди местни данъци и такси във връзка с недвижим имот – правна същност и гражданскоправен ред за възстановяване

Васил Петров

Paying of Another's Municipal Taxes Regarding Real Estate – Legal Essence and Civil Way of Recovering the Sums Paid: *The material deals with the problem of payment by mistake of another person's municipal taxes on real estate, as well as the way to recover these sums by the mistaken payer.*

Keywords: payment by mistake, another person's municipal taxes regarding real estate, *condictio indebiti*, unjustified enrichment, lawsuit

ВЪВЕДЕНИЕ

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за местните данъци и такси¹⁷¹ /ЗМДТ/ С данък върху недвижимите имоти се облагат разположените на територията на страната сгради и поземлени имоти в строителните граници на населените места и селищните образувания, както и поземлените имоти извън тях, които според подробен устройствен план имат предназначението по чл. 8, т. 1 от Закона за устройство на територията¹⁷² и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон. Това е т.нар. данък-сгради, платим от данъчно задълженото лице в полза на общинския бюджет.

Съгласно чл. 62 ЗМДТ за услугите по събирането, извозването и обезвреждането в депа или други съоръжения на битовите отпадъци, както и за поддържането на чистотата на териториите за обществено ползване в населените места, се събира такса битови отпадъци. Това е т.нар. такса смет, платима от данъчно задълженото лице в полза на общинския бюджет.

Не е нужно да бъде правен по-пълнен преглед на уредбата на тези публични общински вземания, за да стане ясно, че същите представляват своеобразни „тегоби“¹⁷³, дължими периодично, тежащи върху собственика или ползвателя на недвижимия имот, и съпътстващи притежаването или ползването на същия¹⁷⁴.

На практика често се случва за определен период от време или еднократно данък или такса за даден недвижим имот да бъде заплатен от лице, което не е данъчно зъдължено за същите, т.е. трето на дълга лице да го заплати в полза на общината. Настоящият материал разглежда някои от типичните случаи на подобна хипотеза, както и гражданскоправният ред на това трето за дълга лице за възстановяване на недължимо платените от него суми.

ПЛАЩАНЕ НА МЕСТЕН ДАΝЪК ИЛИ ТАКСА ОТ СЪСОБСТВЕНИК

Може би най-често срещаният случай, а и най-изясненият в теорията и практиката, е заплащането на данък сгради и такса смет от сънаследник или съсобственик. Безспорно е¹⁷⁵, че така заплатените от сънаследника или съсобственика местните данъци и такси подлежат на възстановяване от останалите сънаследници или съсобственици съобразно припадащите им се части в наследството или съсобствеността. Безспорно е също така и правното основание за тази претенция – чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността¹⁷⁶ /ЗС/, който постановява, че всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съобразно с часта си¹⁷⁷. Безспорен

¹⁷¹ Обн., ДВ, бр. 117 от 1997 г., изм. и доп. многократно, последно изм., бр. 39 от 2011 г.

¹⁷² Обн., ДВ, бр. 1 от 2001 г., изм. и доп. многократно, посл. изм., бр. 54 от 2011 г.

¹⁷³ Терминът е условен. Нямам предвид наличието на вещна тежест /Reallast/.

¹⁷⁴ За разлика например от данъка при придобиване по дарение или по възмезден начин на имущество по чл. 44 ЗМДТ.

¹⁷⁵ Цончев, Кр. Съдебна делба. 2 изд. С., Наука и изкуство, 1985, с. 160.

¹⁷⁶ Обн., ДВ, бр. 92 от 1951 г., изм. и доп. многократно, последно изм., бр. 57 от 2011 г.

¹⁷⁷ Венедиков, П. Съсобственост. Правни въпроси. 3 изд. С., ИК „Петко Венедиков“, 2000, с. 26-27.

е и редът, по който същата, в отсъствие на доброволно изпълнение от останалите съобственици или сънаследници, се реализира по съдебен ред. Платилият съобственик или сънаследник може да предяви било самостоятелен иск по чл. 30, ал. 3 ЗС, било да предяви претенция по сметки във втората фаза на съдебната делба на основание чл. 346 от Гражданския процесуален кодекс¹⁷⁸. Изяснено е, че претенцията за възстановяване на платените данъци и такси, като всяка друга претенция по чл. 30, ал. 3 ЗС, подлежи на изсрочване с общата петгодишна давност, която тече от момента на правенето на разноска¹⁷⁹.

Няма никакво съмнение, че изразът на чл. 30, ал. 3 ЗС „...тежестите на общата вещ“ е достатъчно широк, за да обхване както необходимите за запазването на вещта разноси, така и налагащите се във връзка със съществуването ѝ задължения.

ПЛАЩАНЕ НА МЕСТЕН ДАНЪК ИЛИ ТАКСА ОТ ВЛАДЕЛЕЦ НА ИМОТА

По-сложен случай е този, при който данъкът или таксата е платена от владеец на един недвижим имот, независимо от това дали същият е бил добросъвестен или недобросъвестен по см. на чл. 70 и сл. ЗС.

В такъв случай, ако срещу владелеца бъде предявен иск за собственост по чл. 108 ЗС, често на практика владеецът ответник освен за подобренията, които е правил в имота, прави възражение за право на задържане на имота до възстановяване на заплатените данъци и такси във връзка с имота, на основание чл. 72, ал. 3 ЗС или чл. 73, ал. 2 ЗС.

Може ли обаче владеецът да упражни право на задържане за тези заплатени данъци и такси? Могат ли платените местни данъци и такси за имота да представляват „необходими разноси“ по см. на ЗС?

В практиката се срещат случаи, в които подобно възражение за право на задържане е допускано за разглеждане и уважавано, без обаче да са излагани аргументи за допустимостта му¹⁸⁰.

Платените местни данъци и такси за имота представляват ли необходими разноси по см. на ЗС

Според мен единственият аргумент, който може да се намери в подкрепа на тезата, че платените данък сгради и такса смет за един недвижим имот представляват „необходими разноси“ по см. на чл. 72, ал. 2 ЗС, е, че при неплащане на тези публичноправни задължения стойността на имота намалява. Така при опит за сключване на прехвърлителна сделка с имота ако не са заплатени публичните задължения по чл. 264, ал. 1 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс /ДОПК/, нотариусът ще откаже изповядването на сделката. Под страх от относителна недействителност¹⁸¹ на сделката, за да бъде изповядана тя, преди това следва да са погасени тези публични задължения, измежду които и данък сгради.

Този аргумент обаче според мен не може да докаже тезата, че платените местни данъци и такси представляват „необходими разноси“ по см. на ЗС.

Преди всичко, без тях имотът не би погинал, нито би се повредил физически. Цялата уредба на отношенията между собственика и владееца цели да уреди от-

¹⁷⁸ Обн., ДВ, бр. 59 от 2007 г., изм. и доп. многократно, последно изм., бр. 5 от 2011 г.

¹⁷⁹ Решение № 1954 от 09.07.2009 г. по гр.д. № 2331/2008 г., Пловдивски районен съд, VI състав.

¹⁸⁰ Така с решение от 25.04.2006 г. по гр.д. № 6520/2000 г., Софийският районен съд, 40 състав, приема, че заплатените местни данъци и такси от добросъвестния владеец представляват „необходими разноси“ във връзка с имота, поради което е допуснато и уважено възражение за право на задържане върху имота до възстановяването на недължимо платените данъци и такси в полза на владееца. Решението е отменено с решение от 20.07.2011 г. по гр.д. № 2355/2006 г., на Софийския градски съд, II-V състав.

¹⁸¹ Вж. **Ставру, Ст.** Данъчните задължения на прехвърлителя като особена тежест върху имота. – Собственост и право, 2009, № 8, с. 57-60.

ношенията, възникнали по повод неоснователното обогатяване, което би се получило ако собственикът при ревандикацията задържи имота, заедно с подобренията, направени от владелеца, и без да обезщети последния за необходимите разноски, направени от същия за запазване на вещта. Касае се все за разноски /било необходими, било полезни/, които са направени с цел физическото съхраняване или подобряване на вещта като материален обект¹⁸².

Плащането на чужд данък или такса за имота действително води до обедняване на платилия ги владелец и до обогатяване /посредством спестяването на този разход/ на собственика на вещта. Създалото се между двамата правоотношение също както правоотношението, възникнало по повод извършени подобрения и направени необходимите разноски по см. на ЗС, е такова на неоснователно обогатяване, при което в тежест на собственика възниква задължение на извърши имуществено уравниване, като възстанови на владелеца платените данъци и такси, заедно със законната лихва за забава. Само че това правоотношение не е такова, което е регулирано от специалните състави на неоснователно обогатяване, предвидени в чл. 72-74 ЗС¹⁸³. Вместо това, следва да бъде уредено от общите правила на неоснователното обогатяване, предвидени в ЗЗД.

Изводи от горното

- недопустимо в исково производство с правно основание чл. 108 ЗС е възражението за право на задържане на ответника владелец до възстановяване на сумата на платени от него местни данъци и такси за имота. То не би могло да обоснове условното осъждане на ответника владелец да предаде владението върху вещта след заплащането на сумата на платените данъци и такси.

- цялостният особен режим на удовлетворяване на вземането за разноски и подобрения на чл. 72-74 ЗС е неприложим за вземането за възстановяване на платени чужди местни данъци и такси.

- владелецът може да претендира платените чужди местни данъци и такси само с нарочен иск – бже в процеса по предявения срещу него иск за собственост /с насрещен иск, предявен при условията на чл. 211 ГПК/ или в отделно исково производство.

- дори когато е предявил вземането си с насрещен иск ответникът владелец не би могъл за постигне отхвърлянето на исковата претенция по чл. 108 ЗС, нито да обуслови изпълнението на задължението си да върне имота на ищеца собственик

¹⁸² Обратното се поддържа от **Цончев, Кр.** Подобренията. С., Софи-Р, 2001, с. 203, според когото платеният от владелеца данък сгради е необходима разноска по см. на чл. 72-74 ЗС. Тезата е аргументирана с довода, че „Понятието за субстанцията и функцията не бива да се схваща ограничено, за да не остане във от обсега някои необходими разноски. Не само грижата за физическата субстанция и чисто физическото функциониране на вещта могат да изчерпят предметното съдържание на понятието.“. Авторът обаче не цитира литературни източници или съдебна практика в подкрепа на тази своя теза. Напротив, изразените в доктрината становища за същността на необходимите разноски касаят само физическото съхраняване на вещта – вж. **Таджер, В.** Владение. 3 изд. С., Софи-Р, 2001, с. 253-254, 259-260; **Венедиков, П.** Система на българското вещно право. 3 прераб. и доп. изд. С., 7М График, 1990 [1947], с. 173-179. От друга страна, не трябва да се забравя, че правилата на чл. 72-74 ЗС са особени и са създадени специално в полза на владелците на недвижими имоти за обезпечаване на строго определени техни вземания. Недопустимо е привилегированият режим на тези вземания /например обстоятелството, че не тече давност за вземанията за подобрения и необходими разноски докато владението на владелеца не бъде смутено или прекратено/ да бъде разпространен и върху други вземания, каквото е вземането за възстановяване на погрешно платените чужди данъци и такси.

¹⁸³ За тези специални състави на неоснователно обогатяване на собственика от действия на владелеца вж. **Венедиков, П.** Съсобственост, с. 43-47; **Конов, Тр.** Възражение за неизпълнен договор и право на задържане. – Във: Събрани съчинения. С., Сиела, 2010, с. 423-432; **Цончев, Кр.** Подобренията, *passim*; **Петров, Вл., М. Марков.** Вещно право. Помагало. 5 прераб. и доп. изд. С., Сиби, 2009, с. 51-56.

до заплащане на платените данъци или такси. Това е така, защото естеството на претенцията му /парично вземане за погрешно платени чужди данъци или такси/ не обуславя, при липсата на изрична норма в закона, отхвърлянето на ищцовата претенция /за предаване на владението върху недвижим имот/.

Ако въпреки това съдът е допуснал възражението за право на задържане до удовлетворяване на вземането за платени чужди данъци или такси за имота, безразлично дали по същество го е намерил за основателно или не, постановеното решение на съда ще бъде опорочено¹⁸⁴.

ИСК ЗА НЕОСНОВАТЕЛНО ОБОГАТЯВАНЕ

Плащането на чужд публичен дълг за недвижим имот поражда отношения на неоснователно обогатяване между платилия погрешно чуждия дълг /солвенса/ и лицето, чиито дълг е погасен /данъчния длъжник/. Тези отношения възникват поради уреденият в нашето право принцип на забрана за неоснователното обогатяване, според който всяко разместване на правни блага следва да бъде правно оправдано, посредством преди това съществуващо признато от правото основание за това разместване¹⁸⁵.

Нарушаването на този принцип създава задължение за възстановяване на предишното състояние и премахване на противоправно създаденото ново. В закона са уредени редица състави на такива задължения съобразно особеностите на конкретната хипотеза на неоснователно имущественно разместване.

Общият състав на неоснователно обогатяване е уреден в чл. 59 от Закона за задълженията и договорите¹⁸⁶ /ЗЗД/ - т.нар. *actio de in rem verso*.

Дали обаче обсъжданото в настоящия материал задължение от неоснователно обогатяване обаче подлежи на ликвидиране с иска по чл. 59 ЗЗД? Известно е, че същият е субсидиарен и е приложим само ако не е налице друг иск, с който обеднелият да се защити¹⁸⁷. Налице ли е такъв иск в случая?

condictio indebiti

Главният заподозрян е искът по чл. 56 ЗЗД – *condictio indebiti*¹⁸⁸, съгласно който изпълнилият поради грешка чуждо задължение /солвенсът/, може да иска връщане от кредитора освен ако последният се е лишил добросъвестно от документа или обезпеченията за задължението, в който случай солвенсът се суброгира в правата на кредитора срещу длъжника.

¹⁸⁴ Но какъв е порокът на решението? Според мен същото се явява неправилно и следва в тази си част да се отмени, а възражението за право на задържане да се остави без уважение. За ответника остава възможността да заяви в отделно исково производство претенцията си за възстановяване на сумата на платените от него местни данъци и такси. Би могло да се мисли и друго. При положение, че по възражението за право на задържане за подобренията и необходимите разноски се формира сила на пресъдено нещо /чл. 298, ал. 4 ГПК/ и при положение също така, че релевирането под формата на възражение на претенцията за право на задържане до възстановяване на заплатени местни данъци и такси е процесуално недопустимо, тъй като те всъщност не са необходими разноски по см. на чл. 72-74 ЗС, то може да се мисли, че ако първоинстанционният съд все пак е допуснал такова възражение /независимо дали го е признал за основателно или не/, то решението му няма да е неправилно, а недопустимо и ще подлежи на обезсилване.

¹⁸⁵ **Марков, М.** Облигационно право. Помагало. 7 изд. С., Сиби, 2011, с. 380.

¹⁸⁶ Обн., ДВ, бр. 275 от 1950 г., изм. и доп. многократно, посл. изм., бр. 50 от 2008 г.

¹⁸⁷ В практиката за съжаление това правило често се нарушава и в много от случаи искиви претенции за неоснователно обогатяване се квалифицират погрешно като такава по чл. 59 ЗЗД.

¹⁸⁸ За този иск вж. **Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи.** Коментар на Закона за задълженията и договорите. Чл. чл. 1-133. 2 изд. С., печ. „Херман Поле & С-ие“, 1926, с. 117-126; **Диков, Л.** Курс по българско гражданско право. Т. III. Облигационно право. Обща част. 3 изд. С., Университетска печатница, 1943, с. 589-594; **Василев, Л.** Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения. Част втора. 2 прераб. и доп. изд. С., Наука и изкуство, 1958, с. 589-591.

Предпоставките за уважаване на подобен иск са добре изследвани в теорията, поради което не се налага тук да се изследват по-подробно. Трябва само да се отбележи, че на практика при плащането на чуждо публично задължение, каквато е нашата хипотеза, е невъзможно и безсмислено да се говори за случай, в който кредиторът /общинската хазна/ добросъвестно се е лишил от документа за дълга /данъчният дълг възниква не от договор, а от закона/ или добросъвестно е вдигнал обезпеченията върху задължението, поради което на практика е невъзможна суброгация на солвенса в правата на общината срещу длъжника¹⁸⁹.

По тази причина сме изправени в първата хипотеза, която визира чл. 56 ЗЗД, при която имаме на практика даване на нещо без основание, т.е. иск по чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД. Тази искова претенция подлежи на изсрочване с общата петгодишна давност, която тече от момента на изискуемостта на задължение за възстановяване на положението преди неоснователното имуществено разместване, а именно: от момента на получаването на сумата за данък или такса от общината¹⁹⁰. Същата искова претенция обаче е между солвенса и общината за връщане на погрешно платени чужди публични задължения. Подобен иск за връщане на недължимо платено публично задължение е неподведомствен на гражданския съд¹⁹¹. Платилият може да търси заплатените суми от общината само по административен ред чрез отправяне на искане до общината за връщане на погрешно платените чужди задължения, а евентуалното обжалване е пред административните съдилища. Съмнително е при липсата на изричен текст дали подобно искане би било уважено.

actio de in rem verso

По тази причина смятам, че именно искът по чл. 59 ЗЗД е на разположение на погрешно платилия срещу истинския длъжник за данък сгради и такса смет. Същият цели да премахне обедняването на солвенса и обогатяването на истинския длъжник /под формата на спестени разноски¹⁹²/ посредством предоставянето на пряк иск на първия срещу втория. Исковата претенция възниква в момента на плащането на данъка или таксата и се изсрочва с общия давностен срок, който тече от същия момент.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Надявам се настоящият поглед върху същността на задължението, възникнало при плащане на чуждо задължение за местен данък или такса във връзка с недвижим имот, както и върху гражданскоправния ред за възстановяване на погрешно платените суми, да бъзе от полза и да предизвика дискусия по изследвания проблем.

¹⁸⁹ Друг е въпросът, че подобна суброгация на едно частно лице в правата на общината по публично нейно задължение е теоретически невъзможна.

¹⁹⁰ Вж. ПП № 1/1979 г., ВС, цит. по **Постановления и тълкувателни решения по граждански дела (1953-2009)**. Съставителство и бележки Л. Велинов и д-р Борислав Найденов. Книга първа. С., Феня, 2009, с. 172 и сл.

¹⁹¹ **Стоянов, П.** Връщането на надвзети и недължимо платени данъци. – ГСУЮФ, т. XXXVIII, 1942/1943, *passim*; **Костов, М.** Подведомственост на спорове за недължимо платени данъци, такси, глоби и други подобни държавни вземания. – Социалистическо право, 1981, № 12, 3-14.

¹⁹² Очевидно погрешно е тезата, застъпена в решение № 265 от 27.11.2009 г. по гр.д. № 420/2009 г., СевлиеВСки районен съд, в което се приема, че не се дължи връщане на платените чужди данък сгради и такса битови отпадъци, защото неоснователно обогатяване е налице само тогава, когато обогатяването реално е настъпило, т. е. когато в патримониума на обогатилия се за чужда сметка е влязло някакво имущество. В нашето право спестените разноски за чужда сметка също могат да представляват форма на неоснователно обогатяване.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Василев, Л. Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения. Част втора. 2 прераб. и доп. изд. С., Наука и изкуство, 1958.
- [2] Венедиков, П. Система на българското вещно право. 3 прераб. и доп. изд. С., 7М График, 1990 [1947].
- [3] Венедиков, П. Съсобственост. Правни въпроси. 3 изд. С., ИК „Петко Венедиков“, 2000.
- [4] Диков, Л. Курс по българско гражданско право. Т. III. Облигационно право. Обща част. 3 изд. С., Университетска печатница, 1943.
- [5] Конов, Тр. Възражение за неизпълнен договор и право на задържане. – Във: Събрани съчинения. С., Сиела, 2010.
- [6] Марков, М. Облигационно право. Помагало. 7 изд. С., Сиби, 2011.
- [7] Меворах, Н., Д. Лиджи, Л. Фархи. Коментар на Закона за задълженията и договорите. Чл. чл. 1-133. 2 изд. С., печ. „Херман Поле & С-ие“, 1926.
- [8] Петров, Вл., М. Марков. Вещно право. Помагало. 5 прераб. и доп. изд. С., Сиби, 2009.
- [9] Постановления и тълкувателни решения по граждански дела (1953-2009). Съставителство и бележки Л. Велинов и д-р Борислав Найденов. Книга първа. С., Феня, 2009.
- [10] Ставру, Ст. Данъчните задължения на прехвърлителя като особена тежест върху имота. – Собственост и право, 2009, № 8.
- [11] Таджер, В. Владение. 3 изд. С., Софи-Р, 2001.
- [12] Цончев, Кр. Съдебна делба. 2 изд. С., Наука и изкуство, 1985.
- [13] Цончев, Кр. Подобренията. С., Софи-Р, 2001.

За контакти:

Васил Крумов Петров – докторант по административно право и административен процес в ЮФ на СУ „Св. Кл. Охридски“; младши съдия в СГС; тел.: 0896297761, e-mail: vassilp@gmail.com.