

Хон. Преп. НЕЗАБРАВКА СТОЕВА

ЮГОЗАПАДЕН УНИВЕРСИТЕТ „НЕОФИТ РИЛСКИ“, БЛАГОЕВГРАД

**ЗА НЯКОИ СДЕЛКИ НА СИНДИКА ПРИ ОСРЕБРЯВАНЕ НА ИМУЩЕСТВОТО В
ПРОИЗВОДСТВОТО ПО НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ ПО ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**FOR SOME DEALS OF THE ASSIGNEE IN BANKRUPTSY WHEN CASHING
PROPERTY IN A PROCEDURE OF DECLARING BANKRUPT ACCORDING TO THE
TRADE LAW**

Lecturer NEZABRAVKA STOEVA

SOUTH-WEST UNIVERSITY “NEOFIT RILSKI”, BLAGOEVGRAD

Abstract: Some actual problems related to the theory and practice concerning the act of declaring bankrupt. A special attention has been paid to the sell of real estates and the types of selling at the procedure of declaring bankrupt. To that relation the author does some constations and conclusions concerning the low empties and gaps in the Trade Law at the procedure of declaring bankrupt. The presence of a controversial justice practice on the subject weather the act of a real estate by a public state is an originer or a derivative way for gaining the right of a property shows the the different outlooks in practice. Thus, for example, in the Decision № 365 from 22.10.2012, a civil trial № 17/2012 of the First Civil Department of the Supereme Court of Cassation, has been accepted that the mentioned way can be derivative. An opposite statement that a peculiar originer way has been at hand is mentioned in the Decision № 92 since 18.08.2010 a civil trial № 645/2009, Т. К. of the Second Trade Department of the Sipreme Court of Cassation. All that shows that the procedure of declaring bankrupt will continue to be an actual subject from the point of view of the science and practice.

Key words: bankrupt, sell of real estates, sell of property, assignee in bankruptsy

Според чл. 607, ал. 1 ТЗ производството по несъстоятелност има за цел да осигури справедливо удовлетворяване на кредиторите и възможност за оздравяване на предприятието на длъжника. Имуществото на длъжника – недвижимите имоти и движимите вещи като цяло или в обособени части, вещните и другите имуществени права от масата на несъстоятелността се превръщат в пари по реда на универсалното принудително изпълнение, доколкото това е необходимо за плащане на задълженията на длъжника.

1. Продажба на недвижим имот по реда на чл. 717 от ТЗ

Продажбата на недвижимия имот се извършва от синдика след разрешение на съда. Производството по продажбата започва с обявление, съставено от синдика. Обявлението трябва да съдържа

информация за длъжника, подробно описание на недвижимия имот, реда и начина на продажба, мястото и деня, в който ще се извърши продажбата, крайния срок за приемане на предложението в рамките на деня и оценката на имота, който ще се продава. Синдикът поставя обявлението на видно място в сградата на общината по седалището на длъжника и сградата по адреса на управление на длъжника в срок, не по-кратък от 14 дни преди посочения в обявлението ден, като съставя протокол за това. Задължение на синдика е да представи обявлението за продажба в специален бюлетин на Министерството на икономиката в срок от 14 дни преди посочения в обявлението ден за продажба. Продажбата се извършва в канцеларията на длъжника или по адреса на управлението му.

Наддавачите¹ посочват предложената от тях цена с цифри и с думи и подават предложението си с квитанция за внесения задатък в запечатен плик. Предложенията се подават при синдика, който ги отразява по реда на постъпването им във входящ регистър. След изтичането на определения срок синдикът обявява постъпилите наддавателни предложения в присъствието на явилите се наддавачи, за което съставя протокол. В протокола се вписват наддавачите и наддавателните предложения по реда на отварянето на пликовете. За купувач на недвижимия имот се счита този наддавач, който е предложил най-висока цена. Ако най-високата цена е предложена от повече от един наддавач, купувачът се определя от синдика чрез незабавен търг чрез явно наддаване в присъствието на явилите се наддавачи.

Обявяването на купувача се извършва от синдика в протокола, който се подписва от него и от явилите се купувачи. Обявеният купувач е длъжен в срок от 5 дни от приключване на продажбата да внесе предложената от него цена, като приспадне внесения задатък. Налице е завършено производство по продажбата на имота, когато лицето, обявено за купувач, е внесло своевременно дължимата сума. На основание на завършилото производство по продажбата на имота съдът по несъстоятелността издава постановление. С постановлението на съда по несъстоятелността на купувача се възлага недвижимия имот, спечелен на провения се търг. Съдът се произнася с постановление в деня, следващ деня на плащането. Постановлението на съда по възлагането на недвижимия имот може да се обжалва пред съответния апелативен съд от участниците в търга и

¹ За да се избегне злоупотребата с нереални предложения, с чл. 717г ал. 1 ТЗ от кръга на наддавачите са изключени длъжникът, неговият представител, синдикът и лицата, посочени в чл. 185 ЗЗД. Ако това ограничение не е спазено, продажбата е недействителна (чл. 717г ал. 2 ТЗ), а внесените от купувача пари се задържат за удовлетворяване на вземанията.

от длъжника в едноседмичен срок от съобщаването. От датата на издаване на постановлението купувачът придобива всички права, които длъжникът е имал върху недвижимия имот или върху имущественото право (чл. 717з, ал. 2 ТЗ). Правата, които трети лица са придобили върху имота, или имущественото право не могат да бъдат противопоставяни на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на длъжника.

Законодателят е конкретизирал момента, от който правото на собственост върху имота се счита за прехвърлено – датата на издаване на постановлението за възлагане. Така определеният момент не държи сметка за случаите, при които постановлението бъде обжалвано, респ. отменено. При отмяната му отпада правното основание за придобиване на правото на собственост, в резултат на което отпада и самото право на собственост. Този извод се налага и от разпоредбата на чл. 717и ТЗ, според която, ако постановлението за възлагане бъде отменено или продажбата бъде обявена за недействителна съгласно чл. 717г, новата продажба се извършва след ново обявяване.

Определеният в чл. 717з, ал. 2 ТЗ момент, в който купувачът придобива правото на собственост върху имота, създава проблеми в практиката в случаите, при които възлагателното постановление се обжалва от други наддавачи в производството. В случай на отмяна на постановлението с влязло в сила определение нова продажба не се извършва, а производството по продажбата ще трябва да продължи от етапа, от който е било опорочено, с участието на всички заявили се наддавачи и да последва ново възлагателно постановление. Нормата на чл. 717з, ал. 2 ТЗ би трябвало да претърпи промяна, тъй като същата няма своето правно действие във всички случаи на отмяна на възлагателното постановление. Моментът на придобиване на правото на собственост върху имота би могъл да бъде този, посочен в чл. 717з, ал. 2 ТЗ, само в случаите, в

които постановлението за възлагане не е било обжалвано или не е било отменено.

Влязлото в сила постановление на съда по несъстоятелността за възлагането на имота се вписва в Службата по вписвания по местонахождението на недвижимия имот. С вписаното и влязло в сила постановление на съда за възлагането на имота, заедно с платените такси за прехвърлянето му, синдикът въвежда купувача във владение на имота. Въводът се извършва срещу всяко лице, което се намира във владение на имота или имущественото право.

Чл. 717л, ал. 2 ТЗ установява рискът от погиване на имота или на имущественото право да е за сметка на купувача, а разносните по опазването му до въвода във владение на купувача да са за сметка на масата по несъстоятелността. Регламентирането на преминаването на риска не съответства с момента на придобиването на правото на собственост, определен с чл. 717з, ал. 2 ТЗ. Общо правило във вещното право е, че рискът се носи от собственика. При тази продажба е налице специфика на придобивното основание – постановление на съда по несъстоятелността по възлагането на имота или имущественото право, поради което правно нелогично е рискът да се носи от купувача, преди той да е въведен във владение, т.е. преминаването на риска отново не е съобразено със специфичното придобивно основание и с особения характер на производството.

Постановлението за възлагането на имота е едностранен властнически акт на съда по несъстоятелността, с който се прехвърля имота на длъжника въпреки неговата воля върху купувач, спечелил наддавателния процес. В случая е налице особен вид продажба на имот, която не съдържа елементите на договора за продажба или друг вид договор – липсва равнопоставеност на страните, правото на собственост се придобива след плащането на цената въз основа на възлагателното постановление на съда. Тази продажба не може да бъде

развалена поради евикция, тъй като компетентният съд по несъстоятелността преди това е извършил проверка дали несъстоятелният длъжник е собственик на имота, така че същият да бъде част от масата несъстоятелността. Но продажбата може да бъде отменена в случай на отмяна на постановлението на съда по възлагането на имота.

Постановлението на съда по несъстоятелността по възлагането на недвижим имот е своеобразен способ за придобиване на правото на собственост. Оригинерен или деривативен е този способ? От една страна, според чл. 717з, ал. 2 ТЗ правата, които трети лица са придобили върху имота, не могат да бъдат противопоставяни на купувача, ако тези права не могат да се противопоставят на длъжника. От друга, съгласно чл. 717л, ал. 4 ТЗ тази продажба има последиците на продажба при принудително изпълнение по реда на ГПК¹, т.е. възлагането има вещноправно действие и то прехвърля върху купувача правата, които длъжникът е имал върху продадената вещ. Ето защо постановлението на съда по несъстоятелността по възлагането на недвижимия имот е деривативно придобивно основание.

Влязлото в сила възлагателно постановление има транслативен ефект по отношение на правото на собственост

¹ По въпроса дали възлагането на недвижим имот чрез публична продажба е оригинерен или деривативен способ за придобиването на правото на собственост съществува противоречива съдебна практика на ВКС. В Решение № 365 от 22.10.2012 г. по гр. д. № 17/2012 г. на I Г.О. на ВКС се приема, че способът е деривативен. Обратно становище, че е налице своеобразен оригинерен способ, е застъпено в Решение № 92 от 18.08.2010 г. по т. д. № 645/2009 г., Т. К., II Т. О. на ВКС. Не съществува спор относно способа за придобиване при движимите вещи в производството по несъстоятелност. Нормата на чл. 482 ГПК със систематичното си място в главата за продажба на движими вещи в ГПК еднозначно определя способа като оригинерен. Продажбата на движими вещи в производството по несъстоятелност не може да бъде обжалвана или оспорвана по исков ред. Купувачът на движимата вещ става собственик, независимо от това дали е принадлежала на длъжника.

върху имота. Неговото вписване има действие по отношение на трети лица (чл. 717з, ал. 2 ТЗ) и е основание синдикът да извърши въвод в имота (чл. 717л, ал. 1 ТЗ).

С чл. 717м ТЗ се регламентира възможността синдикът да може да продава идеална част от право на собственост върху недвижим имот на длъжника. Продава се по реда на чл. 717 и сл. от ТЗ само притежаваната от длъжника идеална част, макар да се описва целият имот. Имотът може да се продаде и изцяло, ако останалите съсобственици са се съгласили за това писмено. За синдика не съществува задължение изрично да уведоми останалите съсобственици за започнатото производство по принудителна продажба на идеалната част на длъжника. Правото на съсобствениците на имота по чл. 33 от Закон за собствеността (ЗС) тук е **редуцирано** с възможност писмено да се съгласят имотът да бъде продаден от синдика изцяло. ТЗ не дава отговор как съсобствениците биха узнали за започналата принудителна продажба на съсобствения имот. Обявлението по чл. 717а, ал. 2 ТЗ, поставено на видно място в сградата на общината по седалището на длъжника съсобственик или в сградата по адреса на управление на длъжника, може да не съвпада с местонахождението на имота, предмет на принудително изпълнение, или с местоживеенето на съсобствениците. Обявлението за продажбата в специалния бюлетин на Министерство на икономиката отново не носи гаранции за надлежно уведомяване или узнаване. Макар за синдика да съществува задължение да описва имота изцяло, изготвеният опис не се съобщава на останалите съсобственици, а само на длъжника, предвид правилата за опис на имущество, посочени в чл. 652 и чл. 653 ТЗ. Така определеният ред на принудителна продажба на съсобствен недвижим имот застрашава интересите, свързани с правото на собственост на съсобствениците. Липсата на уведомяване ги лишава от възможността да участват в

наддавателния процес, организиран от синдика за придобиване на идеална част от право на собственост върху имот, за който имат доказани права. На практика елементът принуда в това производство рефлектира върху останалите съсобственици на имота –недлъжници.

Различно е подходил законодателят към ипотекарен кредитор при продажбата на ипотекиран от длъжника имот за обезпечаване на чужд дълг. В този случай синдикът му изпраща съобщение за насрочването на продажбата. Припадащата се на ипотекарния кредитор сума се запазва от синдика и се предава на кредитора, след като представи изпълнителен лист за вземането си.(чл. 717н ТЗ).

На основание на вписаното постановление за възлагане на имота купувачът може да поиска от нотариуса по местонахождението на имота да се снабди с констативен нотариален акт за собственост на имота на основание чл. 587, ал. 1 ГПК. Той установява своето право на собственост върху имота с влязлото в сила възлагателно постановление на съда по несъстоятелността, като прилага и други документи за имота като актуална скица или кадастрална скица, актуална данъчна оценка и др. Предвид декларативното действие на констативния нотариален акт, с издаването му нотариусът само ще регистрира правото на собственост върху имота, материализирайки го във формата на нотариален акт. Проверката на нотариуса преди издаването на нотариалния акт ще се разпростре единствено върху това, дали постановлението на съда за възлагането на имота е влязло в законна сила и дали купувачът е въведен в имота при спазването на изискванията на чл. 717л ТЗ. В случая нотариусът не може да търси доказателства дали длъжникът по несъстоятелността е бил собственик на имота. Тази проверка е вече извършена от съда по несъстоятелността и повторна проверка означава нотариусът да упражнява контрол върху законосъобразност на влязъл в сила съдебен акт.

2. Продажба на имот по чл. 718 ТЗ

Когато вещите или имуществените права като цяло, като обособена част или отделна вещ, или имуществено право са предложени за продажба по реда чл. 717 и следващите, но продажбата не е извършена поради неявяване на купувач или купувачът се е отказал по предложение на синдика, съдът по несъстоятелността може да разреши продажбата да се извърши чрез пряко договаряне или чрез посредник. В тези случаи продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по чл. 717ж ТЗ и се определя по реда на ГПК. Съдът е длъжен да се произнесе по предложението на синдика в деня на постъпването му в съда или най-късно на следващия работен ден. При продажбата на вещи и имуществени права като цяло или като обособена част кредиторите не могат да бъдат поставяни в по-неблагоприятно положение, отколкото при продажбата на отделни вещи и имуществени права. С ал. 5 на чл. 718 ТЗ синдикът е определен като продавач по този договор за продажба чрез пряко договаряне или чрез посредник.

Продажбата по чл. 718, ал. 1 ТЗ е поставена под заглавие "Продажба при особени случаи" в етапа на осребряване на имуществото на длъжника в производството по несъстоятелност. Това, което различава продажбата по чл. 718, ал. 1 ТЗ от тази по чл. 717, ал. 1 ТЗ, е, че при нея отсъстват наддавателният процес и постановлението на съда по несъстоятелността по възлагането на имота. Вместо тях е налице пряко договаряне или договаряне чрез посредник и договор за продажбата. В договора за продажба по силата на закона на синдика е определено качеството на продавач.

В производството по несъстоятелност длъжникът не е загубил своята материална дееспособност. Длъжникът е лишан от процесуалната си дееспособност да реализира материалните и имуществените си права. Ето защо редакцията на чл. 718, ал. 5 ТЗ "Продавач по

договора по ал. 1 е синдикът" е непълна и не дава отговор за формата, в която ще се сключи договорът.

С договора на купувача се прехвърля право на собственост върху имот, собственост на несъстоятелния длъжник срещу постигната по време на прякото договаряне или чрез посредника цена. Законодателят допуска плащането на цената при този вид продажба да бъде разрочвано или поставяно под други условия, напр. отпускането на кредит за купувача. Тук с цел да се защитят интересите на кредиторите по несъстоятелността спрямо тях с изричната норма на чл. 718, ал. 4 ТЗ извършените от купувача действия на разпореждане преди окончателното плащане на цената са недействителни.

Когато предмет на продажбата по чл. 718, ал. 1 ТЗ е недвижим имот, договорът трябва да се сключи с нотариален акт. Предвид особения характер на продажбата в задължение на нотариуса е да изиска разрешението на съда по несъстоятелността продажбата да бъде извършена от синдика чрез пряко договаряне или чрез посредник, протокол, доказващ прякото договаряне или договарянето чрез посредник, както и всички други доказателства, имащи отношение към характеристиката и индивидуализацията на имота и спазването на изискванията на общите и особени закони. Сключването на продажбата по чл. 718, ал. 1 ТЗ в писмена форма или писмена с нотариална заверка на подписите ще я определи като нищожна поради липса на форма. Няма законов текст, който да определя друга форма на сделката и да изключва общото правило на чл. 18 ЗЗД, че договорите за прехвърляне на право на собственост или за учредяване на вещни права върху недвижими имоти се извършват с нотариален акт.¹

¹ Бешков, П. Българско нотариално право, книга втора, т. II, с. 145. Становището на автора е с две взаимно изключващи се тези. "Продажбеният договор в тази хипотеза може да се сключи от

При продажба по чл. 718, ал. 1 ТЗ не е посочен моментът, в който правото на собственост на имота преминава върху купувача, както и за чия сметка е рискът от погиването на имущественото право (за продажбата по чл. 717, ал. 1 ТЗ това е нормативно уредено, макар и с много забележки, изложени по-горе). Може ли да се приеме, че с подписването на протокола от проведеното пряко договаряне или на протокола за проведени преговори чрез посредник за купувача правото на собственост е преминало върху купувача, като стои само ограничението му по чл. 718, ал. 4 ТЗ за неразпореждането му с имота, докато окончателно не плати договорената цена. След споделеното становище, че продажбата по чл. 718, ал. 1 ТЗ трябва да бъде извършена с нотариален акт, правото на собственост на имота ще премине върху купувача с подписването на нотариалния акт за продажбата. Съдебната практика приема, че режимът на сделките по чл. 718, ал. 1 ТЗ се подчинява на общите разпоредби на търговското и гражданското законодателство. “В Търговския закон не е уреден изчерпателно редът за провеждане на продажби чрез пряко договаряне или чрез посредник, поради което следва да намират приложение общите разпоредби на търговското и гражданското законодателство, установяващи режима на въз-

синдика и купувача само в писмена форма. Това произтича от императивната норма на чл. 293, ал. 1 ТЗ, която гласи: “За действителността на търговската сделка е необходима писмена или друга форма само в случаите, предвидени в закон.” Тази друга форма е нотариалният акт, защото се прехвърля собствеността на недвижим имот (чл. 18 ЗЗД). Ако продажбата по чл. 718 ТЗ е сключена в обикновена писмена или писмена форма с нотариална заверка на подписите, тя ще бъде нищожна поради липса на форма. По изтъкнатите съображения не може да се приеме за законосъобразна практиката на нотариата, която удостоверява особените продажби по чл. 718, ал. 1 ТЗ с нотариален акт. Подобно удостоверяване е нищожно поради недействителност на удостоверявания договор.”

мездените сделки, предлагането, приемането и т.н.”¹

Макар да е държал сметка за особения характер на продажбата по чл. 718, ал. 1 ТЗ, законодателят е пропуснал да регламентира въвода в имота.

В чл. 718, ал. 2 ТЗ е уредена още една особена продажба, а именно продажба на дялове, които са собственост на длъжника в други дружества. Синдикът може да продава дялове на длъжника, които са негова собственост в други дружества с ограничена отговорност, по реда на чл. 718, ал. 1 ТЗ, но след като бъдат предложени за изкупуване на останалите съдружници и в срок от един месец предложението не бъде прието. И при продажбата по чл. 718, ал. 2 ТЗ синдикът ще е продавач на дружествените дялове. Формата на сключване на продажбата ще бъде писмена с нотариална заверка на подписите на синдика и на купувача. В случая е налице хипотезата на прехвърляне на дружествен дял чрез особен случай на продажба на дял, поради което е приложимо изискването за форма, наложено с чл. 129, ал. 2 ТЗ. Договорът за продажба на дялове по реда на чл. 718, ал. 2 ТЗ след неговото сключване следва да бъде вписан в търговския регистър.

3. Продажба по реда на чл. 718а ТЗ

Когато към датата на решението на събирането на кредиторите по чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ за определяне на реда и начина на осребряване на имуществото на длъжника, метода и условията на оценка на имуществото и избор на оценители и техните възнаграждения жилища, собственост на длъжника, са предоставени под наем на негови работници и служители или на лица с вземания по чл. 687, ал. 1 ТЗ /на работници или служители, произтичащи от трудови правоотношения/, синдикът е длъжен да предложи за продажба тези жилища на

¹ Решение № 1198 от 05.02.2009 г. по гр. д. № 4955/2007 г. Г.К. I-во г.о. на ВКС.

техните наематели. При тези случаи се прилага чл. 33 от Закона за собствеността /ЗС/ (чл. 718а, ал. 1 ТЗ). Правоимащи да участват като купувачи са две категории лица:

- работници и служители на длъжника, които към датата на решението по чл. чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ са наематели на жилищата, собственост на длъжника, на основание на редовни договори за наем;

- работници и служители на длъжника, които към датата на решението по чл. чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ имат вземания, произтичащи от трудово правоотношение с длъжника.

До всяко едно правоимащо лице синдикът отправя писмена покана, в която посочва конкретното жилище, неговата оценка, изготвена от избрания от събранията на кредиторите или определен по реда на чл. 677, ал. 4 оценител, срок на плащане, който не може да бъде по-кратък от 30 дни и по-дълъг от 60 дни, както и банковата сметка за извършване на плащане на цената. В 14-дневен срок от получаване на уведомлението или писмената покана правоимащите по чл. 718а, ал. 1 лица трябва да заявят писмено пред синдика желанието си да закупят жилището на цена, равна на изготвената оценка, и в посочения от синдика срок. При заплащането на цената работниците и служителите имат право да направят прихващания за вземания по задължения за неизплатени от длъжника трудови възнаграждения, което право на прихващане трябва да е направено със заявлението за закупуване. Продажбата по чл. 718а, ал. 1 ТЗ не може да бъде реализирана в случай на съдебен спор относно жилището, предмет на наемния договор.

В тази хипотеза на продажба на жилища наемателите работници и служители на длъжника са поставени в привилегировано положение с право да закупят наетото от тях жилище. В случай на нежелание от тяхна страна да закупят жилището няма пречка при спазването на чл. 718а, ал. 2 жилището да се предложи на лицата, които имат вземания от

длъжника, произтичащи от трудови правоотношения.

Липсва отговор на въпроса ще може ли наемателят да брани правата си по силата на редовен наеман договор и пред кого. Настоящата уредба сочи, че правата му се изчерпват единствено със задължението на синдика да го покани писмено за закупи наеманото жилище.

В ТЗ не е уреден изчерпателно редът, по който ще се избират купувачите на жилищата от втората група правоимащи, когато техният брой е по-голям от броя на жилищата на длъжника.

Продажбата на жилище по реда на чл. 718а отново е един особен вид продажба. Законът си служи с понятието "изкупуване". Тук **купувачът, в качеството си на наемател по договора**, е лишен от възможността да преговаря по цената на жилището, тъй като същата е определена от оценителя, избран от общото събрание на кредиторите.

Според ал. 4 на чл. 718а договорът за продажба се сключва в нотариална форма, като продавач по договора е синдикът, а разноските по продажбата са за сметка на продавача.

При продажбата по чл. 718а липсва акт на съда по несъстоятелността, който да я разрешава или одобрява. Контролът по законосъобразност на тази особена сделка е възложен изцяло на нотариуса. Нотариусът е длъжен да провери дали са изпълнени всички особени изисквания за този вид продажба, определени с ТЗ, а именно: налице ли е редовно започнало производство по несъстоятелност на длъжника, легитимацията на синдика, дали длъжникът е собственик на жилището, предмет на продажбата; налице ли е решение на събранията на кредиторите по чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ, има ли редовен наеман договор, има ли наемателят качеството на работник или служител на длъжника, налице ли са вземания на работника или служителя към длъжника и включени ли са в списъка на приетите задължения; съответства ли цената, определена от нарочния оценител в производството по несъстоятелност, с

тази, посочена в проекто-нотариалния акт за продажба на жилището, налице ли е съдебен спор за същото жилище; качеството на купувача наемател.

Заключение

Проблемите в производството по несъстоятелност по ТЗ няма да загубят своята актуалност. Отчетените законодателни пропуски и непълноти по чл. 717з, ал. 2 ТЗ; чл. 717м ТЗ; чл. 718, ал. 1 ТЗ;

чл. 718а ТЗ пораждат нови съдебни спорове и противоречива съдебна практика. За да се постигне целта на производството – бързо и справедливо удовлетворяване на кредитите с опазването на правата на третите добросъвестни лица, е необходим навременен и последователен законодателен подход, преодоляващ празнотите в ТЗ.