

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ

1/2019

гр.София, 02.07.2021 год.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска и Търговска колегии, в съдебно заседание на 03 юни 2021 година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и
РЪКОВОДИТЕЛ на Гражданска колегия:
СВЕТЛА ДИМИТРОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛИ
НА ОТДЕЛЕНИЯ:

ТОТКА КАЛЧЕВА
ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА
МАРИЯ ИВАНОВА
ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА
ВАСИЛКА ИЛИЕВА

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ | 21. ЗОЯ АТАНАСОВА |
| 2. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 22. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ |
| 3. ВЕСКА РАЙЧЕВА | 23. ВЕСЕЛКА МАРЕВА |
| 4. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА | 24. БОРИС ИЛИЕВ |
| 5. ДИЯНА ЦЕНЕВА | 25. БОНКА ЙОНКОВА |
| 6. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА | 26. БОЯН ЦОНЕВ |
| 7. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА | 27. БОЯН БАЛЕВСКИ |
| 8. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА | 28. ИРИНА ПЕТРОВА |
| 9. МАРИО ПЪРВАНОВ | 29. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА |
| 10. ЕМИЛ МАРКОВ | 30. РОСИЦА БОЖИЛОВА |
| 11. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА | 31. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ |
| 12. ЕМИЛ ТОМОВ | 32. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ |
| 13. АЛБЕНА БОНЕВА | 33. КОСТАДИНКА НЕДКОВА |
| 14. БОНКА ДЕЧЕВА | 34. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА |
| 15. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА | 35. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ |
| 16. ЖИВА ДЕКОВА | 36. ЛЮБКА АНДОНОВА |
| 17. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА | 37. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА |
| 18. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА | 38. ГЕРГАНА НИКОВА |
| 19. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА | 39. ПЕТЯ ХОРОЗОВА |
| 20. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА | 40. МАЙЯ РУСЕВА |

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 41. АННА БАЕВА | 50. ЕМИЛИЯ ДОНКОВА |
| 42. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА | 51. ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ |
| 43. ЕВГЕНИ СТАЙКОВ | 52. ВАСИЛ ХРИСТАКИЕВ |
| 44. ЕРИК ВАСИЛЕВ | 53. ГАЛИНА ИВАНОВА |
| 45. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА | 54. АНЖЕЛИНА ХРИСТОВА |
| 46. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА | 55. ДЕСИСЛАВА ДОБРЕВА |
| 47. ВАНЯ АТАНАСОВА | 56. ДЕСИСЛАВА ПОПКОЛЕВА |
| 48. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ | 57. МАДЛЕНА ЖЕЛЕВА |
| 49. РОЗИНЕЛА ЯНЧЕВА | |

при участието на секретаря Аврора Караджова постави на разглеждане тълкувателно дело № 1 по описа за 2019 г. на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии докладвано от съдия ДАНИЕЛА СТОЯНОВА

Тълкувателно дело № 1/2019г. на ОСГТК на ВКС е образувано по разпореждане от 09.05.2019 год. на Председателя на ВКС, на основание чл. 128, ал. 1 ЗСВ, за приемане на тълкувателно решение по следния въпрос, по който е констатирана противоречива практика на състави на ВКС, произнесли се в производства по чл.290 ГПК и по чл. 274, ал. 3 ГПК: Договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД?

Според едното становище, законът не прави разлика между реализирана или предстояща евикция, защото и в двата случая става въпрос за пълно неизпълнение или неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, за налични права на трето лице, противопоставими на купувача, вече реализирани или които ще се реализират в бъдеще. Затова и в двата случая купувачът може да развали договора за продажба по реда на чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

Според другото становище, когато купувачът е съдебно отстранен от имота, то договорът, въз основа на който го е придобил, се счита развален по право, поради което и искът за развалянето на договора е недопустим, тъй като с факта на съдебно отстранение е настъпил и фактът на развалянето му.

Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии при Върховен касационен съд приема за правилно първото становище, със следните аргументи:

Развалянето на договора е право на кредитора на неизпълненото задължение поради причини, за които длъжникът отговаря, и поради това то винаги е алтернатива на другите способности за

защита на кредитора при неизпълнение по чл. 79 ЗЗД – искане за реално изпълнение с мораторно обезщетение (неустойка за забава) или искане за компенсаторно обезщетение (компенсаторна неустойка), съответно намаляване на насрещната престаия. Когато с договора се прехвърлят, учредяват или прекратяват вещни права върху недвижим имот, неговото разваляне става само по съдебен ред – чл.87, ал.3 ЗЗД.

От друга страна, поставеният за тълкуване въпрос е свързан с евикционната (за съдебно отстранение) отговорност на продавача и със задължението му да прехвърли собствеността върху предмета на договора. Правната уредба се съдържа в чл.188 до чл.192 ЗЗД.

Съгласно чл.188 ЗЗД продавачът отговаря, ако трети лица имат право на собственост или други права по отношение на вещта, които могат да противопоставят на купувача, освен ако последният е знаел това. В зависимост от това дали третите лица са предявили правата си, се отграничават две хипотези. В първата - третото лице ги е предявило и купувачът вече е отстранен от вещта, която е купил, въз основа на съдебно решение – в този случай е налице осъществена евикция. Във втората хипотеза правата на трето лице само са предявени по съдебен ред или дори още не са, но могат във всеки момент да бъдат и така противопоставени на купувача. Вещта още не му е отнета, но съществува реална заплаха от това – налице е евентуална евикция. Както евентуалната, така и осъществената евикция биват пълна или частична в зависимост от обема на правата на третото лице.

При извършване на комплексно, тоест буквално, телеологическо и систематическо, тълкуване на релевантните правни норми се обосновава извод, че същите уреждат каква е отговорността на продавача при евикция с оглед добросъвестността или недобросъвестността на купувача по договора, но не и начина за разваляне на този договор.

Разпоредбите на чл. 189, ал.1 ЗЗД и чл.190, ал.1 ЗЗД предвиждат, че ако продадената вещь принадлежи изцяло на трето лице, купувачът може да развали продажбата по реда на чл. 87 ЗЗД, а когато само част от продадената вещь принадлежи на трето лице или вещта е обременена с права на трето лице, купувачът да може да поиска разваляне на продажбата по съдебен ред, или - развалянето може да се поиска от купувача по негова преценка. След като законът при евентуална евикция изрично е предвидил само право на купувача - приобретател на имота, да може да развали договора при права на трето лице върху закупената от него вещь (имот), то следва да се приеме, че и при осъществена евикция последният има същото право. С влизане в сила на решението, с което, след като съдът е установил, че имотът принадлежи на трето лице, е отстранил приобретателя от него, не се разваля договорът за прехвърляне на имота, тъй като в предмета на делото не се включва по право и субективното право на купувача -

приобретател на имота, да иска развалянето му поради неговото съществено, виновно неизпълнение. Обстоятелството, че купувачът е осъден да предаде целия имот по иск за собственост на трето лице, не води автоматично до извода, че продавачът е в състояние на пълно неизпълнение на задължението си да прехвърли собствеността. Аргумент в подкрепа на изложеното е разпоредбата на чл.191, ал.3 ЗЗД, която предвижда, че когато купувачът е избегнал съдебното отстранение или е освободил вещта от правата, които трети лица са имали върху нея, чрез заплащане на парична сума, продавачът може да се освободи от отговорност, като заплати на купувача тази сума, лихвите върху нея от деня на плащането и разноските. В този случай, ако се приеме, че със самото съдебно отстраняване на купувача договорът за продажба се разваля по право, това би означавало да бъде лишен от предвидената в закона възможност да освободи вещта от правата на третите лица.

Силата на пресъдено нещо на влязлото в сила съдебно решение, с което купувачът е отстранен от един недвижим имот, поради това, че същият принадлежи на трето лице, ще се разпростре само върху спорното материално право, претендирано от ищеца (притежаващ права върху вещта), въведено от него чрез иска като предмет на делото и потвърдено с решението, а именно, че имотът му принадлежи и приобретателят следва да му го върне. При липса на предявен иск от купувача - приобретател на недвижим имот, за разваляне на договора, не може да се приеме, че влязлото в сила решение за неговото отстраняване от същия установява със сила на пресъдено нещо и съществуването на материалното му субективно право по чл.87, ал.3 ЗЗД с белезите, които го индивидуализират. Фактът, че купувачът е предал имота на третото лице, не влияе върху действието на договора, по силата на който е придобил имотът. Договорът продължава да е валиден и да обвързва страните до момента, в който купувачът упражни правото си да го развали, а той ще има това право при наличие на определени предпоставки. Право на евинцирания купувач е да прецени с оглед неизпълнението на договора от продавача, дали да упражни правото си на разваляне на договора или да уреди отношенията си с продавача по друг начин във връзка със съдебното отстраняване, запазвайки облигационната връзка.

Законът въздига в чл.221 ГПК в предмет на силата на пресъдено нещо само спорното право, т.е. с влязло в сила решение за съдебно отстранение на приобретателя не се разрешава със сила на пресъдено нещо и спорът дали следва да се развали и договорът, по силата на който последният е придобил недвижимия имот, когато това негово право не е въведено чрез иск като предмет на делото.

Допълнителен аргумент в подкрепа на изложеното е и това, че договорът за покупко - продажба на чужд недвижим имот е действителен. Съгласно императивното правило на чл.87, ал.3 ЗЗД

развалянето на договорите, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, става по съдебен ред. Само изправната страна може да иска разваляне на договора поради виновно неизпълнение от противната страна, и този общ принцип на облигационното право е свързан с общите положения и цели на договора и договорната отговорност - съхраняване на възможността за изпълнение и обезвреда, съобразена с интереса на изправния кредитор. Последниците от неизпълнението биха могли да бъдат различни според неговата воля - изправният кредитор може да развали договора; може и да запази облигационната връзка, като поиска заплащане на компенсаторно обезщетение или престиране на друга вещ (даване вместо изпълнение).

Аргумент в подкрепа на разбирането за разваляне по право на договорната връзка по силата на влязлото в сила решение за съдебно отстранение не може да се изведе и от общата норма на чл.89 ЗЗД, съгласно която: „...ако задължението на едната страна се погаси поради невъзможност за изпълнение, договорът се разваля по право. Развалянето по право е допустимо по действащото законодателство само в хипотезата на чл. 89 ЗЗД – при двустранните договори, ако задължението на едната страна се погаси поради невъзможност за изпълнение. Освен това чл. 89 ЗЗД визира прекратяване на договора поради пълна и трайна невиновна невъзможност за изпълнение, докато при продажба на чужда вещ и добросъвестен купувач става дума за виновно поведение на продавача. Евикцията – евентуална или реализирана, не прави продавача невиновен длъжник, за да се приложи правилото на чл. 89 ЗЗД. Посочената разпоредба не е идентична с разглежданата хипотеза на реализирана евикция. По силата на съдебното решение предметът на договора за продажба не е станал невъзможен. Предметът – в случая имотът, съществува, той може да бъде продаван и купуван, а не е изваден от гражданския оборот и няма пречка продавачът да го купи от третото лице или да го освободи от вещни тежести. Ако само част от имота принадлежи на третото лице, продавачът може да изкупи неговата част и по този начин да изпълни задължението си към купувача. И след съдебното отстранение за купувача остава възможността да преустанови действието на договора, за да може да си върне платената цена и другите разноски, направени във връзка със сключения договор. Той има интерес да предяви иск за връщане на цената на отпаднало основание и затова купувачът може да развали договора по реда на чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

Аргумент в подкрепа на становището, че развалянето следва да стане по съдебен ред е и защитата на третите лица и сигурността в оборота. Вписването на конститутивния иск за разваляне на договора има не само оповестително, но и защитно действие.

На следващо място, възприетото разбиране, че развалянето на договора за прехвърляне на недвижим имот не настъпва по право по силата на решението за евикция, е в съответствие с постановките, приети в Тълкувателно решение №3 от 29.11.2012 г. на ВКС по т.д. № 3/2012 г. на ОСГК (за отмяната по чл. 537, ал.2 ГПК). Съгласно последните на отмяна по реда на чл. 537, ал.2 ГПК подлежат само констативните нотариални актове, когато не отразяват действителното правно положение; конститутивните следва да се запазят, защото по същината си са форма на договора и дори и продавачът да не е собственик, този договор продължава да обвързва страните; формата за действителност трябва да бъде запазена предвид бъдещо реализиране на права, произтичащи от неизпълнението на валидния договор, който не е произвел транслативен ефект. В същия смисъл е и приетото в Тълкувателно решение № 12 от 6.07.1990 г. от гр. д. № 99/1989 г., ОСГК - развалянето на договор по право съгласно чл. 89 ЗЗД има предвид други хипотези, а не прехвърлителни вещно-правни сделки.

Следователно и при евентуална, и при реализирана евикция купувачът може да предяви иск за разваляне на договора за продажба по съдебен ред на основание чл. 189, ал. 1 във връзка с чл. 87, ал. 3 ЗЗД, а договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот нито когато вещното право принадлежи изцяло на трето лице, нито когато част от вещта принадлежи на трето лице или вещта е обременена с права на трето лице, които са противопоставими на купувача, не се прекратява по право след влизане в сила на съдебното решение за съдебно отстраняване на купувача от имота.

По изложените съображения, Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии при Върховен касационен съд

Р Е Ш И:

Договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота и иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД е допустим.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
ЗАМ.-ПРЕДСЕДАТЕЛ на ВКС и
РЪКОВОДИТЕЛ на Гражданска колегия:

СВЕТЛА ДИМИТРОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛИ

на ОТДЕЛЕНИЯ: ТОТКА КАЛЧЕВА.....

ЕМАНУЕЛА БАЛЕВСКА.....

МАРИЯ ИВАНОВА.....

ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА.....

ВАСИЛКА ИЛИЕВА.....

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. СИМЕОН ЧАНАЧЕВ | 18. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА...-.. О.М..... |
| 2. МАРГАРИТА СОКОЛОВА..... | 19. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА..... |
| 3. ВЕСКА РАЙЧЕВА..... | 20. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА..... |
| 4. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА..... | 21. ЗОЯ АТАНАСОВА..... |
| 5. ДИЯНА ЦЕНЕВА..... | 22. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ..... |
| 6. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА..... | 23. ВЕСЕЛКА МАРЕВА...-..О.М..... |
| 7. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА -...О.М..... | 24. БОРИС ИЛИЕВ..... |
| 8. СНЕЖАНКА НИКОЛОВА..... | 25. БОНКА ЙОНКОВА..... |
| 9. МАРИО ПЪРВАНОВ..... | 26. БОЯН ЦОНЕВ..... |
| 10. ЕМИЛ МАРКОВ..... | 27. БОЯН БАЛЕВСКИ..... |
| 11. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА..... | 28. ИРИНА ПЕТРОВА..... |
| 12. ЕМИЛ ТОМОВ..... | 29. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА..... |
| 13. АЛБЕНА БОНЕВА..... | 30. РОСИЦА БОЖИЛОВА..... |
| 14. БОНКА ДЕЧЕВА..... | 31. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ..... |
| 15. СВЕТЛА БОЯДЖИЕВА..... | 32. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ..... |
| 16. ЖИВА ДЕКОВА..- О.М..... | 33. КОСТАДИНКА НЕДКОВА..... |
| 17. МИМИ ФУРНАДЖИЕВА..... | 34. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА..... |

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 35. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ..... | 47. ВАНЯ АТАНАСОВА..... |
| 36. ЛЮБКА АНДОНОВА..... | 48. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ..... |
| 37. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА..... | 49. РОЗИНЕЛА ЯНЧЕВА..... |
| 38. ГЕРГАНА НИКОВА..... | 50. ЕМИЛИЯ ДОНКОВА..... |
| 39. ПЕТЯ ХОРОЗОВА..... | 51. ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ..... |
| 40. МАЙЯ РУСЕВА..... | 52. ВАСИЛ ХРИСТАКИЕВ..... |
| 41. АННА БАЕВА..... | 53. ГАЛИНА ИВАНОВА..... |
| 42. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА..... | 54. АНЖЕЛИНА ХРИСТОВА..... |
| 43. ЕВГЕНИЙ СТАЙКОВ..... | 55. ДЕСИСЛАВА ДОБРЕВА..... |
| 44. ЕРИК ВАСИЛЕВ..... | 56. ДЕСИСЛАВА ПОПКОЛЕВА..... |
| 45. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА..... | 57. МАДЛЕНА ЖЕЛЕВА..... |
| 46. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА..... | |

ОСОБЕНО МНЕНИЕ

на съдия Гълъбина Генчева, съдия Здравка Първанова и съдия Веселка Марева по тълк. д. № 1/2019 г. на ОСГТК на ВКС

Считаме, че отговорът на поставения въпрос по тълкувателното дело трябва да бъде следния: Договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, но за да се иска връщане на цената на основание чл.192, ал.1 ЗЗД или връщане на цената, разноските по договора, необходимите и полезни разноски за вещта, заедно със стойността на плодовете и разноските по делото за евикция на основание чл.191, ал.1 ЗЗД не е необходимо евинцираният купувач да предявява иск за разваляне на договора на основание чл.189, ал.1, вр. чл.87, ал.3 ЗЗД. Съображенията са следните:

Според постоянната практика на ВКС продажбата на чужда вещ не е нищожна, но няма вещен прехвърлителен ефект. Когато купувачът на чужд недвижим имот не е бил съдебно отстранен по реда на чл.191 ЗЗД, той трябва да развали договора по реда на чл.87 ЗЗД, за да може да си върне продажната цена, разноските по договора, както и необходимите и полезни разноски за вещта - чл. 189, ал. 1 ЗЗД. Когато обаче купувачът бъде съдебно отстранен по реда на чл.191 ГПК, законът не изисква разваляне на договора за продажба, за да може купувачът да получи посочените по-горе суми, както и плодовете, които е бил осъден да върне на действителния собственик, а също и разноските по делото за евикция. В съдебния процес за евикция ищец е действителният собственик на имота, ответник-купувачът по договора, а продавачът, за да носи отговорност, следва да бъде привлечен като трето лице-помагач по реда на чл.219 ГПК. Съдебното решение, с което се установяват правата на действителния собственик, ще има установително действие между собственика на имота и продавача, а приетото в мотивите на решението ще е задължително за продавача в отношенията му с купувача - чл.223 ГПК. С други думи - спорът за това дали продавачът е изпълнил задължението си по договора да прехвърли на купувача собствеността върху недвижимия имот ще се разреши индиректно в производството по съдебното отстранение и не е необходимо да се води нов исков процес за същото, макар и формално с друг предмет - чл.87 ЗЗД. Затова чл.191 ЗЗД не изисква разваляне на договора, за да може продавачът да бъде осъден да заплати на купувача посочените по-горе суми при съдебно

отстранение, ако е бил предявен обратен иск по чл.219, ал.3 ГПК. Същото важи ако искът на купувача срещу продавача бъде предявен в отделен процес, след приключване на производството по делото за съдебно отстранение, при условието на чл.191, ал.2 ЗЗД.

Правата на третите лица няма да бъдат застрашени от липсата на вписване на искова молба по чл.87, ал.3 ЗЗД за разваляне на договора за покупко-продажба. Ако продавачът реши да се разпореди повторно със същия имот, третите лица ще узнаят за първата разпоредителна сделка, която е вписана по неговата партида. Ако пък купувачът, който е формален, но не действителен собственик на имота, пожелае да го продаде на трети лица, те ще могат да разберат за правата на действителния собственик от вписването на исковата молба за съдебно отстранение, тъй като след 2001 г. се вписват и исковите молби по установителни и осъдителни иски за собственост. Исковата молба по иска за собственост ще бъде вписана по партидата на ответника, т.е. по партидата на купувача, който евентуално би искал да се разпореди с чуждия имот.

съдия Гълъбина Генчева
съдия Здравка Първанова
съдия Веселка Марева
съдия Жива Декова