

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 54

гр. София, 27 февруари 2020 г.

ВЪРХОВНИЯТ КАСАЦИОНЕН СЪД, Четвърто гражданско отделение, в закрито заседание на тридесети януари през две хиляди и двадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: АЛБЕНА БОНЕВА
ЧЛЕНОВЕ: БОЯН ЦОНЕВ
ЛЮБКА АНДОНОВА

като разгледа, докладваното от съдия Боян Цонев, гр. дело № 4818 по описа за 2018 г., за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по касационна жалба на ищеца З. Г. Г. срещу решение № 88/09.01.2018 г., постановено по възз. гр. дело № 4577/2016 г. на Софийския апелативен съд. С обжалваното въззивно решение, като е потвърдено първоинстанционното решение от 07.03.2013 г. по гр. дело № 13820/2012 г. на Софийския градски съд, е постановено следното: 1) Признато е за установено, на основание чл. 194, ал. 3, във вр. с ал. 2 от ГПК, по направено от ответниците Г. Н. А. и Н. Н. А.-Х., оспорване по реда на чл. 193 от ГПК на истинността на представените от касатора-ищец, разписка от 03.09.2007 г. за сумата 9 000 EUR и разписка от 17.09.2008 г. за сумата 3 500 EUR, че тези документи са неистински в частта относно авторството на подписа на Л. Г. А., и са изключени същите от доказателствата по делото. 2) Отхвърлен е предявеният от жалбоподателя срещу двамата ответници, като наследници на починалата в хода на производството първоначална ответница Л. Г. А., иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения на 17.09.2005 г. между касатора-ищец като купувач и наследодателката на ответниците като продавач, предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти и анекс от 14.12.2005 г. към същия договор, съгласно които наследодателката на ответниците се задължава да продаде на жалбоподателя-ищец правото на собственост върху магазин № 2 в секция „А“ на първи приземен етаж и ателие № 1 в секция „Б“, ет. 2, находящи се на [улица] [населено място] (двата имота са подробно описани). 3) В тежест на жалбоподателя са възложени разноските по делото.

С определение № 323/08.04.2019 г. по реда на чл. 288 от ГПК е допуснато касационното обжалване на въззивното решение по делото, на следните основания: 1) На основание чл. 280, ал. 2, предл. 2 от ГПК – с оглед извършването на служебната касационна проверка относно процесуалната допустимост на въззивното решение – в частта, с която (като е потвърдено първоинстанционното решение), съдът се е произнесъл с диспозитива на решението си относно неистинността на част от оспорените по реда на чл. 193 и чл. 194 от ГПК документи – писмени доказателства по делото (посочените по-горе две разписки), което е в противоречие с решение № 270/19.02.2015 г. по гр.д. № 7175/2013 г. на IV-то гр. отд. на ВКС. 2) На основание чл. 280, ал. 1, т. 1 от ГПК – по правния въпрос: „може ли да се обяви за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД предварителен договор за продажба, по иск на неизправната страна-купувач, който не е заплатил цената“, който въпрос е разрешен с обжалваното въззивно решение, в противоречие с решение № 537/08.07.2010 г. по гр. дело № 349/2009 г. на III-то гр. отд. на ВКС, решение № 2696/06.11.1956 г. по гр. дело № 5478/1956 г. на IV-то гр. отд. на ВС, решение № 28/01.07.2011 г. по търг. дело №

207/2010 г. на II-ро търг. отд. на ВКС, решение № 1241/12.01.2000 г. по гр. дело № 366/1998 г. на II-ро гр. отд. на ВКС и решение № 224/01.07.2013 г. по гр. дело № 1247/2012 г. на IV-то гр. отд. на ВКС.

Касационното обжалване е допуснато на второто посочено основание – по чл. 280, ал. 1, т. 1 от ГПК и по посочения правен въпрос по приложението на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и чл. 362, ал. 1 от ГПК, предвид следното:

Като е отхвърлил предявения по делото иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, въззивният съд е споделил решаващия извод на първата инстанция, че след като по делото е установено, че касаторът-ищец не е изправна страна по процесния предварителен договор, тъй като не е изпълнил основното си задължение на купувач да плати пълния размер на продажната цена в уговорения тригодишен срок, това води до неоснователност на иска, тъй като в полза на ищеца не се е породило потестативното право да иска обявяване на договора за окончателен, поради липсата на уговорена едновременност на престациите и съответно – неприложимост на разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК. В тази връзка следва да се посочи и че в процесния предварителен договор от 17.09.2005 г. (предвид и анекса към него от 14.12.2005 г.) страните са уговорили, че от общата цена от 90 000 лв. за двата процесни имота, към момента на сключването на предварителния договор продавачът (наследодателката на ответниците) е получила от купувача (касатора-ищец) 54 000 лв., както и че след изплащането на останалата част от 36 000 лв. ще се оформи по нотариален ред покупко-продажбата на двата процесни имота, а също и че неизплатената част от продажната цена ще бъде изплатена от купувача на продавача в тригодишен срок от сключването на предварителния договор.

В решение № 537/08.07.2010 г. по гр. дело № 349/2009 г. на III-то гр. отд. на ВКС по почти идентично формулиран правен въпрос (може ли да се обяви за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД сключен предварителен договор, при положение, че едната страна по договора е неизправна по отношение на поето с предварителния договор задължение за заплащане на цена на имота, предмет на договора, и неизправната страна може ли да иска обявяване на договора за окончателен) е възприето разрешение, на което въззивното решение противоречи, а именно: „Неплатането на цената не е основание за отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Ищецът разполага с потестативното право да иска обявяване на предварителния договор за окончателен и ако не е заплатил цената – изцяло или отчасти. Самият закон предвижда, че е възможно да се обяви за окончателен предварителен договор, по който не е платена цялата цена, и урежда условията, при които става това – чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.)“ (сега – чл. 362, ал. 1 от ГПК). Посочено е и че в същия смисъл е решение № 2696/06.11.1956 г. по гр. дело № 5478/1956 г. на IV-то гр. отд. на ВС, в което е прието следното: „...с оглед естеството на иска по чл. 19 от ЗЗД при задължението на купувача да изпълни свое насрещно задължение, което може да стане при сключването на окончателния договор, неизпълнението до този момент не може да служи за основание за отхвърляне на иска, защото съгласно чл. 297 от ГПК (отм.) съдът е длъжен да уважи иска при условие купувачът да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.“.

В същия смисъл е и разрешението, възприето в решение № 28/01.07.2011 г. по търг. дело № 207/2010 г. на II-ро търг. отд. на ВКС (също по правен въпрос с подобна формулировка: дали неизправната страна по предварителен договор за покупко-продажба може успешно да упражни преобразуващото си право по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и да иска обявяването му за окончателен), а именно: „...неизпълнението на задължението по предварителния договор и неизправността на ищеца не е пречка за упражняване на преобразуващото му право чрез конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 от

ЗЗД, щом предварителният договор, съдържащ уговорки за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен.“. В тази връзка е обявена за правилна и практиката, обективирана в решение № 1241/12.01.2000 г. по гр. дело № 366/1998 г. на II-ро гр. отд. на ВКС, като е посочено, че в него е прието следното: „...всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателен договор. Ако насрещната страна счита, че ищецът е неизправен, тя може да се брани с възражение за неизпълнен двустранен договор, съгласно чл. 90 от ЗЗД, но неизправността на ищеца не е основание за отхвърляне на конститутивния иск за сключване на окончателен договор“. От друга страна, при произнасянето по основателността на касационната жалба, в същото решение № 28/01.07.2011 г. по търг. дело № 207/2010 г. на II-ро търг. отд. на ВКС е прието и следното: „Наличието на изрично постигната между страните в договорните клаузи на чл. 2 и на чл. 4 уговорка за едновременно изпълнение на взаимните им задължения при сключване на окончателния договор и създадената с разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК, аналогична на чл. 297, ал. 1 от ГПК (отм.), правна възможност съдът да постанови решение, заместващо окончателният договор при условие, ищецът да изпълни задължението си, сами по себе си изключват неизправността на последния към датата на предявяване на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, обусловена от неизпълнение на насрещното му задължение по предварителния договор, да е релевантна за успешното реализиране на заявеното чрез предявения конститутивен иск преобразуващо право за сключване на окончателния договор“. В решение № 224/01.07.2013 г. по гр. дело № 1247/2012 г. на IV-то гр. отд. на ВКС, също по повод разрешаването на аналогичен правен въпрос (възниква ли право да се иска обявяване на предварителния договор за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, когато не е платена напълно уговорената в него цена) са посочени и цитирани горните решения, а именно: „...неплащането на цената не е основание за отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, и ищецът разполага с потестативното право да иска обявяване на предварителния договор за окончателен и ако не е заплатил цената – изцяло или отчасти“, както и: „...ако насрещната страна счита, че ищецът е неизправен, тя може да се брани с възражение за неизпълнен двустранен договор, съгласно чл. 90 от ЗЗД, но неизправността на ищеца не е основание за отхвърляне на конститутивния иск за сключване на окончателен договор“. С оглед така възприетото разрешение съставът на ВКС е приел, че в противоречие с практиката на ВКС въззивният съд по това дело е достигнал до извода, че възникването на потестативното право на ищеца да иска обявяване на предварителния договор за окончателен е поставено в зависимост от изплащането на цената на имота и следва този момент. Преди това в решението, по-подробно са цитирани мотивите на въззивния съд, който е приел следното: Исковата претенция е неоснователна, тъй като не е настъпила изискуемостта на задължението на ответницата за сключване на окончателен договор. В предварителния договор е уговорено окончателният договор да бъде сключен в срок до три дни след окончателното изплащане на уговорената цена, т.е. възникването на потестативното право на ищеца да иска обявяване на предварителния договор за окончателен е поставено в зависимост от изплащането на цената на имота, а ищецът е заплатил на ответницата до предявяването на иска само част от пълния размер на уговорената с договора цена. По това дело е установено, че останалата част от цената е била платена след завеждане на иска.

В хода на устните състезания по настоящото дело, проведени в откритото съдебно заседание на 30.01.2020 г., както и в писмени бележки ответниците се позовават и представят практика на ВКС в противоположен смисъл, респ. – в съответствие с която е постановено обжалваното въззивно решение, а именно:

В решение № 79/25.07.2012 г. по гр. дело № 538/2012 г. на III-то гр. отд. на ВКС, по правния въпрос: „може ли да се обяви за окончателен предварителен договор, в който купувачът е имал задължение да заплати цялата продажна цена преди нотариалното прехвърляне“, е прието, че правилното разрешение е дадено с решение № 26/09.01.1970 г. по гр. дело № 2654/1970 г. на I-во гр. отд. на ВКС, в което е прието следното: „...когато в сключения между страните предварителен договор е уговорено, че правото да се иска прехвърляне на имота ще се породи след като ищецът заплати цената му и това условие не е изпълнено, същият не може да иска прехвърлянето да се извърши. ... в тази хипотеза разпоредбата на чл. 297 от ГПК (отм.) (сега чл. 362 от ГПК) не е приложима. Същата е приложима, когато е уговорена едновременност на престациите – тази на купувача за заплащане на цената и тази на продавача за прехвърляне на правото на собственост.“. В подкрепа на това становище съставът на III-то гр. отд. на ВКС е изтъкнал и че съгласно чл. 20а от ЗЗД, уговорките между страните по договора имат силата на закон за тях, както и че съдът не може да постанови решение, което е в противоречие с тези уговорки.

В решение № 134/25.06.2014 г. по гр. дело № 6886/2013 г. на III-то гр. отд. на ВКС (макар и по повод друг правен въпрос: за задължението на съда да тълкува клаузите на предварителния договор, в конкретния случай – клаузата, свързана с уговорката, предвиждаща възможност да се прекрати договора) е цитирано горното решение, като по конкретния казус също е прието – при тълкуване на волята на страните по предварителния договор, че след като е уговорено, че правото да се иска прехвърляне на имота ще се породи след като ищецът заплати цената му и това условие не е изпълнено, купувачът не може да иска прехвърлянето да се извърши. Отново е изтъкнато, че в тази хипотеза разпоредбата на чл. 297, ал. 1 от ГПК (отм.) (сега чл. 362, ал. 1 от ГПК) е неприложима, както и че същата е приложима, когато е уговорена едновременност на престациите – тази на купувача за заплащане на цената и тази на продавача за прехвърляне на правото на собственост.

При така установеното противоречие между горните решения, постановени по реда на чл. 290 от ГПК от състави на Гражданската и на Търговската колегия на ВКС – по правни въпроси, които не са идентични, но са сходни и взаимно допълващи се по смисъл и съдържание – по приложението на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и чл. 362, ал. 1 от ГПК, настоящият съдебен състав намира, че е налице основанието по чл. 292 от ГПК за сезиране на Общото събрание на двете посочени колегии на ВКС с предложение за постановяване на тълкуването решение за преодоляване на това противоречие. За целта, както и предвид конкретните обстоятелства по настоящото дело, правният въпрос по приложението на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и чл. 362, ал. 1 от ГПК, по който е допуснато касационното обжалване по делото, и по който следва да се направи предложението за постановяване на тълкувателно решение, следва да бъде уточнен и конкретизиран (в този смисъл и т. 1, изр. 3 - *in fine* от ТР № 1/19.02.2010 г. на ОСГТК на ВКС), както следва: може ли по иск на неизправния купувач, който не е заплатил напълно договорената цена, съдът да обяви за окончателен предварителен договор за продажба, в който е уговорено, че окончателен договор ще бъде сключен след изплащане на цялата цена.

Горното налага и отмяна, на основание чл. 253 от ГПК, на постановените в откритото съдебно заседание на 30.01.2020 г., протоколни определения, с които е даден ход по същество по настоящото дело и същото е обявено за решаване, както и спиране, на основание чл. 229, ал. 1, т. 7, във вр. с чл. 292 от ГПК, на касационното производство по настоящото дело, до постановяване и обявяване на предлаганото тълкувателно решение.

Мотивиран от гореизложеното, Върховният касационен съд, състав на Четвърто гражданско отделение

О П Р Е Д Е Л И :

ОТМЕНЯ протоколните си определения, постановени в откритото съдебно заседание на 30.01.2020 г., с които е даден ход по същество и делото е обявено за решаване.

ПРЕДЛАГА на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегия на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по следния правен въпрос по приложението на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и чл. 362, ал. 1 от ГПК: може ли по иск на неизправния купувач, който не е заплатил напълно договорената цена, съдът да обяви за окончателен предварителен договор за продажба, в който е уговорено, че окончателен договор ще бъде сключен след изплащане на цялата цена.

СПИРА производството по гр. дело № 4818/2018 г. по описа на Върховния касационен съд, Четвърто гражданско отделение, до постановяване и обявяване на горното тълкувателно решение.

Определението не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: