

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№224

гр. София, 25.07.2016 г.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Върховният касационен съд на Република България, Трето гражданско отделение, в закрито съдебно заседание , в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: МАРИЯ ИВАНОВА
ЧЛЕНОВЕ: ЖИВА ДЕКОВА
ОЛГА КЕРЕЛСКА

Като изслуша докладваното от съдия Керелска гр. дело № 4534/2015 г. и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по касационна жалба на Т.У., С. Б., подадена чрез адв. В.Ц. срещу въззивно решение №1988/14.05.2015 г., постановено по в. гр.д. № 1040/2014 г. на Благоевградския окръжен съд.

С обжалваното решение е потвърдено решение №3440/22.08.2014 г. по гр.д. № 334/2013 г. на Районен съд гр. Разлог, с което е обявен за окончателен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 05.06.2003 г.,сключен между И. В. Г. като собственик на ЕТ „И.Г. – Н.”, с.Б. / заличен/ и ТПК „У.” на описания в решението недвижим имот : 800/1200 ид. части от УПИ – парцел VII, кв.14 по плана на с. Б. , целият с площ от 1230 кв.м., ведно с масивна постройка , изградена върху него, представляваща „бояджийска работилница” с площ от 328,70 кв.м., състояща се от монтажно отделение, 9 броя производствени помещения и коридор- входно антре, при условие , че ищецът И. В.Г. изплати остатъка от покупко- продажната цена в размер на 13 000 лв. , включително и чрез прихващане на платените от него за сметка на ответника задължения към държавата.

С въззивното решение е прието, че не е налице нищожност на предварителния договор на основание липса на съгласие , независимо , че председателят на ТПК „У.”,с Б. го е подписал без да е взето решение на Общото събрание на кооперацията, каквото се изисква съгл. чл. 36,ал.2, т.12 от Устава и чл.15,ал.4,т.10 ЗК, за разпореждане с процесния недвижим имот,

доколкото предварителният договор няма вещно транслативен ефект. Същевременно, според въззивният съд липсата на такова решение на ОС не представлява пречка предварителния договор да бъде обявен за окончателен. За да стигне до този извод въззивният съд се е позовал на разрешенятията, дадени в ТР №3/2013 г. на ОСГТК на ВКС. Съгласно т.1 от същото „Решение на ОС на ООД по чл. 137,ал.1,т.7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган / управител/ управители/. Въззивният съд е приел, че тези постановки на ТР № 3/2-9013 на ОСГТК са приложими към конкретния казус, доколкото кооперацията, както и търговското дружество с ограничена отговорност са юридически лица. С оглед на това е приел, че няма пречка предварителния договор да бъде обявен за окончателен като по този начин се осъществи неговото разпореждане.

С определение №1208/17.12.2015 г. е допуснато касационно обжалване на въззивното решение по въпроса:” Приетото от въззивния съд разрешение дадено в Тълкувателно решение №3/15.11.2013 г. по т.д.№ 3/2013 г. ОСГТК, приложимо ли е за кооперацията като търговец след като Закона за кооперациите не съдържа разпоредби, въвеждащи правилото, че волеизявяващата власт на представителния орган на кооперацията подлежи на ограничаване единствено във вътрешните отношения, така както сочат чл. 141,ал.2, изр. 3 ТЗ за ООД и чл.236,ал.4 и чл.240б,ал.3 от ТЗ за АД.

С решение №92 от 28.04.2014 г. на 3-то г.о. на ВКС по гр.д. № 5224/2013, касационното обжалване е допуснато по въпроса: „Представлява ли решението на Общото събрание на кооперацията за разпореждане с имот, собственост на кооперацията, елемент от фактическия състав на договора за покупко- продажба и липсата на такова решение води ли до нищожност на сделката по смисъла на чл. 26,ал.2 ЗЗД поради липса на съгласие”. При отговора на така формулирания въпрос също е прието разбирането, че следва да се приложи даденото в ТР №3/15.11.2013 г. по т.д. №3/2013 г. на ОСГТК на ВКС разрешение, според което решението на ОС на ООД по чл. 137,ал.1,т.7 ТЗ не е необходимо условие за действителността на разпоредителната сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган / управител/ управители/. Според решаващия състав на ВКС това разрешение макар да се отнася до разпоредителни сделки с вещни права на търговско дружество, следва да се приложи и по отношение разпоредителните сделки с недвижими имоти собственост на кооперация. С оглед на това е прието, че разпоредителната сделка, извършена от нейния Председател с имот собственост на кооперацията без решение на Общото събрание, не е

нищожна поради липса на съгласие тъй като разпоредбата на чл. 15,ал.4,т.10 ЗК регулира управлението на кооперацията и не засяга правомощието на представителния орган да изразява воля.

Това становище се споделя и в решение №172/02.07.2014 г. ,постановено по гр.д.№ 2179/2014 г. на I г.о. на ВКС ,в хипотеза при която липсва решение на Общо събрание на Кооперативен съюз за внасяне на недвижим имот, собственост на съюза като апортна вноска в капитала на ТД –ООД.

Същевременно с решение №75/24.07.2012 г. по т.д. № 194/2011 г. на Пт.о. на ВКС, постановено по реда на чл. 290 ГПК. е прието , че правомощията на председателя на кооперация се определят от закона – чл. 26.,ал.2 от ЗК и устава на кооперацията .Съгласно чл. 26,ал.2 ЗК , председателят представлява кооперацията,организира изпълнението на решенията на другите нейни органи, ръководи текущата и дейност , изпълнява функциите на работодател и други функции възложени му с устава съобразно очертаната от закона компетентност.Съдържанието и естеството на така уредените правомощия не поставят под съмнение извода, че компетентността на председателя се свежда до организиране и текущо управление на дейността на кооперацията. Разпоредителните сделки и действия с кооперативно имущество са от изключителна компетентност на общото събрание и на управителния съвет .За това сочи разпоредбата на чл. 26,ал.4 ЗК/ ред.д.в. бр.113/1999 г. - сега чл. 26,ал.3 ЗК/ според която председателят извършва сделки на разпореждане с имуществото на кооперацията въз основа на предварително решение на управителния съвет , а когато обект на сделката е недвижим имот, въз основа на предварително решение на общото събрание – по чл.15,ал.4,т.10 ЗК . С решението е разгледана хипотеза, в която председателят на кооперация е сключил договор за наем на недвижим имот , собственост на кооперацията за срок над три години.Прието е ,че това не е действие на управление, доколкото макар и да носи белезите на сделка на управление включеният за повече от три години наемен договор наподобява сделка на разпореждане , тъй като ограничава възможността на наемодателя да ползва отдадената под наем вещ през продължителен период от време.С оглед на това е прието, че сключването на договор за наем за повече от три години от лице което е носител само на права за обикновено управление, какъвто в случая е председателя на кооперацията е основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл. 229,ал.3 ЗЗД.

От изложеното следва, че въпроса - има ли правомощие председателя на кооперацията / кооперативния съюз/ да извършва сделки на разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху тях, собственост на

кооперацията/ кооперативния съюз/без решение на общото събрание по чл. 15,ал.4,т.10 ЗК и липсата на такова решение обуславя ли недействителност на сделката поради липса на съгласие чл. 26,ал.2 ЗЗД,респ. отнасят ли се разрешенията, дадени в т.1 от ТР № 3/15.11.2013 г. по ТД №3/2013 г. на ОСГТК на ВКС по отношение на кооперациите и кооперативните съюзи при извършване на сделки на разпореждане с имоти тяхна собственост без решение на Общото събрание съгл. чл. 15 ,ал.4,т.10 ЗК, се разрешава противоречиво от по смисъла на чл. 292 ГПК. Ето защо производството по делото следва да бъде спряно и на осн. чл. 292 ГПК да бъде предложено на Общото събрание на ГК и ТК на ВКС да постанови тълкувателно решение .

Мотивиран от горното, Върховният касационен съд, състав на 3-то г.о. .

О П Р Е Д Е Л И :

СПИРА ПРОИЗВОДСТВОТО по гр.д. №4534/2015г. на ВКС, 3-то г.о.

ПРЕДЛАГА на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегия на ВКС да постанови тълкувателно решение по материалноправния въпрос: Има ли правомощие Председателят на кооперация или кооперативен съюз по ЗК да сключва сделки на разпореждане с недвижими имоти и вещни права върху тях без решение на Общото събрание по чл.15,ал.4 т.10 от ЗК.

Отнасят ли се разрешенията, дадени в т.1 от ТР № 3/15.11.2013 г. по ТД №3/2013 г. на ОСГТК на ВКС за кооперациите и кооперативните съюзи при извършване на сделки на разпореждане с имоти тяхна собственост без решение на Общото събрание съгл. чл. 15 ,ал.4,т.10 ЗК.

Определението не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: