

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 152

гр. София, 24.07.2020 год.

Върховният касационен съд на Република България, Търговска колегия, второ отделение, в закрито съдебно заседание на двадесет и седми май през две хиляди и двадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ТАТЯНА ВЪРБАНОВА
ЧЛЕНОВЕ: БОЯН БАЛЕВСКИ
ПЕТЯ ХОРОЗОВА

като изслуша докладваното от съдия Петя Хорозова т.д. № 2547/2019 г. и за да се произнесе, взе предвид:

Производството е по реда на чл. 288 ГПК.

Образувано е по касационна жалба, подадена от „Бългериън роуз гардънс 2“ ООД, с ЕИК:[ЕИК], [населено място], срещу решение № 79 от 24.06.2019 г., постановено по в.т.д. № 153/2019 г. по описа на Бургаски апелативен съд, Търговско отделение. С обжалваното решение, след частична отмяна и частично потвърждаване на решение № 129 от 09.04.2019 г. по т.д. № 337/2018 г. по описа на Бургаски окръжен съд, като краен резултат: 1. По иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, предявен от М. В. Свирцевская, гражданка на Руската федерация, против настоящия касатор, е обявен за окончателен сключеният на 14.11.2012 г. предварителен договор за покупко-продажба, по силата на който дружеството - касатор се е задължило да прехвърли на М. Свирцевская правото на собственост върху следните недвижими имоти: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 57491.501.526.2.7 по КК и КР на [населено място], [община], област Бургас, с адрес на имота: [населено място], [улица], вх. „В“, ет. 1, ап. 6, намиращ се в сграда 2, разположена в поземлен имот с идентификатор № 57491.501.526, с предназначение: жилище, апартамент, с площ – 33.87 кв.м., прилежащи части – 6.13 кв.м. и Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 57491.501.526.2.6 по КК и КР на [населено място], [община], област Бургас, с адрес на имота: [населено място], [улица], вх. „В“, ет. 1, ап. 7, намиращ се в сграда 2, разположена в поземлен имот с идентификатор № 57491.501.526, с предназначение: жилище, апартамент, с площ – 33.97 кв.м., прилежащи части – 6.14 кв.м; 2. Постановено е, че предварителният договор от 14.11.2012 г. се обявява за окончателен по отношение на описаните недвижими имоти, при условие, че в двуседмичен срок от влизане на

решението в сила М. В. Свирщевская заплати на „Бългериън роуз гардънс 2“ ООД остатъка от продажната цена в размер на 15 200 евро; 3. В тежест на жалбоподателя са възложени разноските по делото.

Касаторът релевира оплаквания за неправилност на въззивното решение поради нарушение на материалния закон, съществено нарушение на съдопроизводствените правила и необоснованост. По подробно изложени в касационната жалба фактически и правни съображения моли за отмяната му и постановяване на ново решение, с което предявеният иск бъде отхвърлен. Претендира сторените разноски за всички инстанции.

Към жалбата е представено изложение по чл. 284, ал. 3, т. 1 ГПК, в което приложното поле на касационното обжалване е обосновано с основанията по чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК и чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК (ред. ДВ бр. 86/2017 г.) по следните въпроси: 1. При какви условия съдът постановява решение по чл. 362, ал. 1 ГПК, когато ищецът-купувач не е изпълнил изцяло своето насрещно задължение да заплати продажната цена? За задължението на съда да тълкува клаузите на предварителния договор и да изхожда от действително изявената воля на страните в случай на предявен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване на този договор за окончателен – Има ли право съдът с постановеното по чл. 19, ал. 3 ЗЗД решение да внася промени в съдържанието на сключения между страните предварителен договор? Може ли съдът да обяви за окончателен предварителен договор, в който купувачът е имал задължение да заплати продажната цена преди нотариалното прехвърляне?; 2. За задължението на съда да приложи правилата на чл. 20 ЗЗД, за да достигне до действителната воля на страните относно предмета на договора и съответно техните изявления – Релевантно ли е процентното съотношение между изпълнената и неизпълнената част от договора, ако страните предварително са установили условията, при сбъдването на които изправната страна може да развали договора? Незначително ли е в темпорално отношение неизпълнение на договор, ако по предварителния договор продавачът владее и ползва имота до нотариалното му прехвърляне? и 3. За задълженията на съда да определи правилно предмета на спора и обстоятелствата, които подлежат на изясняване, да изложи собствени фактически и правни изводи по същество на спора, да обсъди всички доводи и възражения на страните, които имат значение за решението по делото, да не излиза извън рамките на правния спор по делото и да не се произнася по невъведени възражения, както и при постановяване на решението да вземе предвид и онези факти и обстоятелства, настъпили след предявяването на иска, ако същите са от значение за спорното право.

Поддържа се допълнителната предпоставка по т. 1 на чл. 280, ал. 1 ГПК, с позоваване на съдебни актове на ВС и ВКС: Решение № 26 от 09.01.1970 г. по гр. д. № 2654/1970 г., решение № 134 от 25.06.2014 г. по гр.д. № 6886/2013 г., решение № 73 от 21.08.2015 г. по гр.д. № 4704/2014 г.,

решение № 79 от 25.07.2012 г. по гр.д. № 538/2012 г., решение № 537 от 08.07.2010 г. по гр.д. № 349/2009 г. и решение № 233 от 01.12.2015 г. по гр.д. № 2036/2015 г. – по първата група въпроси; Постановление № 3 от 29.03.1973 г. по гр.д. № 2/1973 г.; решение № 117 от 28.08.2013 г. по гр.д. № 215/2012 г.; решение № 505 от 03.01.2013 г. по гр.д. № 1476/2011 г., решение № 134 от 25.06.2014 г. по гр.д. № 6886/2013 г., решение № 54 от 17.07.2013 г. по т.д. № 1150/2011 г., решение № 202 от 25.07.2012 г. по гр.д. № 1145/2011 г. и решение № 4 от 23.06.2017 г. по гр.д. № 50183/2016 г. – по втората група въпроси; Тълкувателно решение № 1/2013 г. от 09.12.2013 г. по тълк. дело № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС; решение № 212 от 01.02.2012 г. по т.д. № 1106/2012 г.; решение № 160 от 07.11.2017 г. по т.д. № 2217/2016 г., решение № 106 от 30.06.2017 г. по т.д. № 466/2016 г., решение № 57 от 19.05.2017 г. по гр.д. № 3457/2016 г., решение № 181 от 22.07.2015 г. по гр.д. № 4554/2014 г.; решение № 56 от 28.06.2016 г. по т.д. № 3591/2014 г.; решение № 178 от 13.05.2011 г. по гр.д. № 984/2010 г.; решение № 117 от 21.05.2013 г. по гр.д. № 20/2013 г. и решение № 156 от 10.06.2013 г. по гр.д. № 1497/2013 г. – по третата група въпроси, поставени в изложението на касатора на основанията за допускане на касационно обжалване.

Допълнително се аргументира, че по последния от втората група въпроси е налице допълнителният селективен критерий за достъп до касационно обжалване по чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК, доколкото същият е от значение за точното прилагане на закона, както и за развитието на правото.

В изложението по чл. 284, ал. 3, т. 1 ГПК касаторът е обосновал приложното поле на касационното обжалване и със самостоятелното основание по чл. 280, ал. 2, предл. трето ГПК (ред. ДВ бр. 86/2017 г.) – очевидна неправилност на въззивното решение, аргументирано с явно нарушение на закона, изразяващо се в постановяване на атакувания съдебен акт при неосъществен фактически състав на чл. 362, ал. 1 ГПК.

В срока по чл. 287, ал. 1 ГПК подробно становище за липса на предпоставките за допускане на касационно обжалване, а по същество – за неоснователност на касационната жалба поради постановен от въззивния съд правилен съдебен акт, е изразено от М. В. Свирщевская, гражданка на Руската федерация, чрез процесуалния й пълномощник. Акцентира се върху обстоятелството, че въззивният съд правилно е приложил чл. 362 ГПК, предвид установените по делото факти и съобразно преобладаващата според ответника по касация съдебна практика на ВС и ВКС, цитирана в постъпилния отговор, както следва: решение № 597 от 08.07.2010 г. по гр.д. № 349/2009 г.; решение № 73 от 21.08.2015 г. по гр.д. № 4704/2014 г., решение № 46 от 17.09.2015 г. по т.д. № 4489/2013 г., решение № 211 от 13.01.2014 г. по т.д. № 762/2012 г., решение № 12 от 03.07.2012 г. по гр.д. № 439/2011 г.; решение № 2019 от 21.02.2000 г. по гр.д. № 1276/1999 г. и решение № 2696 от 06.11.1956 г. по гр.д. № 5478/1956 г.

Върховният касационен съд, Търговска колегия, състав на второ отделение, с оглед данните по делото и доводите на страните, приема следното:

Касационната жалба е депозирана от легитимирана страна, срещу подлежащ на касация въззивен съдебен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 283 ГПК, поради което е процесуално допустима.

Съставът на въззивния съд е приел, че с оглед на установената по делото фактическа обстановка претенцията на ищцата се основава на чл. 19, ал. 3 ЗЗД и за да бъде уважена е необходимо между страните да е сключен валиден предварителен договор, който да съдържа уговорки за съществените елементи на окончателния, както и предварителният договор да продължава да обвързва страните, т.е. да не е прекратен. Приел е, че сключеният между страните договор не е развален, защото за ответника-кредитор не е съществувало потестативно право да развали договора, поради обстоятелството, че неизпълнената част от задължението на купувача да заплати цената е незначителна с оглед интереса на кредитора по арг. от чл. 87, ал. 4 ЗЗД. В тази връзка решаващият въззивен състав е аргументирал, че независимо от обстоятелството, че към датата, на която продавачът е отправил изявление за разваляне на договора, купувачът е бил в забава по отношение на задължението си да плати последната вноска в размер на 15 200 евро от продажната цена, както и че забавата е продължавала близо три години, неизплатената част представлява точно 10 % от уговорената обща цена от 152 000 евро, поради което неизпълнението е незначително с оглед интереса на кредитора и разваляне не може да се допусне. За неоснователно е приел и оплакването на продавача относно „значителността на неизпълнението в темпорално отношение“, като се е аргументирал с обстоятелството, че независимо от забавата на купувача, продължила близо три години, следва да се вземе под внимание обстоятелството, че през това време двата имота са останали във владение на продавача, който ги отдавал под наем за своя сметка. През това време той е имал възможност или да пристъпи към разваляне на договора, или да покани купувача да сключат окончателния договор, но вместо това продавачът е ползвал имотите, извличал е ползи от тях и е направил изявление за разваляне на договора едва след като купувачът е поискал сключване на окончателен договор. Това поведение според въззивната инстанция не показва липса на интерес от запазване на предварителния договор.

Решаващият състав е извел извод, че предпоставките за обявяване на предварителния договор за окончателен в настоящия случай са налице, доколкото предварителното съглашение съдържа ясни уговорки относно същественото съдържание на договора за продажба – предмет и цена; неизправната страна по предварителен договор за покупко-продажба може да иска обявяването му за окончателен, а ако купувачът не е изплатил

изцяло покупната цена или част от нея, с решението по чл. 362, ал. 1 ГПК договорът се обявява за окончателен при условие че цената бъде платена. Поради това е намерил предявения иск за основателен и е счел, че договорът следва да се обяви за окончателен, при условие че неплатената част от цената бъде платена от купувача в двуседмичен срок от влизане в сила на решението.

Поради горното и макар крайните изводи на въззивната инстанция относно основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД да съвпадат с тези на първоинстанционния съд, като неправилно е прието обжалваното първоинстанционно решение в частта му, с която е осъден купувачът да заплати на продавача неплатената част от продажната цена. Аргумент за този извод въззивният съд е извел от чл. 362, ал. 1 ГПК, съгласно който, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В случай че ищецът не изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизане на решението в сила, първоинстанционният съда по искане на ответника обезсилва решението – чл. 362, ал. 2 ГПК. Това според състава на решаващият съд означава, че няма основание за осъждане на ищеца да плати остатъка от цената, а следва да се укаже в решението, че договорът се обявява за окончателен, при условие, че ответникът изпълни насрещното си задължение.

Настоящият съдебен състав намира, че е налице основание за отправяне на предложение до Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на ВКС за постановяване на тълкувателно решение по противоречиво разрешаван от касационната инстанция въпрос, който е от значение за изхода на делото, съответно за спиране на настоящото производство преди произнасяне по поддържаните основания за допускане на касационно обжалване, съгласно чл. 292 ГПК. Сезирането на Общото събрание на двете колегии се налага поради значимостта на въпроса при разрешаването както на гражданските, така и на търговските дела, касаещи приложението на чл. 19, ал. 3 ЗЗД и чл. 362, ал. 1 ГПК.

Съдът констатира, че към настоящия момент е формирана противоречива практика на отделни състави на ВКС по първия и последния от първата група правни въпроси, обуславящи изхода на делото, които съобразно правомощията на касационната инстанция по т. 1 от Тълкувателно решение № 1/19.02.2010 г. на ОСГТК на ВКС, следва да се уточнят и конкретизират по следния начин: „При предявен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, когато купувачът не е заплатил напълно договорената продажна цена, може ли съдът да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко-продажба, в който страните са уговорили, че окончателният договор ще бъде сключен не едновременно със, а след заплащането на цялата цена?“.

В решение № 537/08.07.2010 г. по гр. дело № 349/2009 г. на III г. о. е прието, че неплащането 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.), чл. 362, ал. 1 от действащия ГПК. В същия смисъл е и цитираното в мотивите решение № 2696/06.11.1956 г. по гр. дело № 5478/1956 г. на ВС, в което съдът е приел, че с оглед естеството на иска по чл. 19 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 ГПК (отм.) съдът е длъжен да уважи иска при условието купувачът да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.

В решение № 195 от 28.05.2019 г. по т. дело № 2393/2017 г. на I т. о. е застъпено становището, че според практиката на ВКС неизпълнението на задължение по предварителен договор и неизправността на ищеца – купувач не е пречка за упражняване на преобразуващото му право чрез конститутивния иск на чл. 19 ал. 3 ЗЗД, щом предварителният договор, съдържащ уговорки за всички съществени условия на окончателния, не е развален или прекратен. Същото становище е споделено в решение № 211 от 13.01.2014 г. по т. дело № 762/2012 г. на I т. о., с позоваване на отговора на правния въпрос, даден с решение № 28 от 01.07.2011 г. по търг. д. № 207/2010 г. на II т. о., а с него пък за правилна е обявена практиката, обективизирана в решение № 1241/12.01.2000 г. по гр. д. № 366/1998 г. на II г. о., в горепосочения смисъл.

В решение № 79/25.07.2012 г. по гр. дело № 538/2012 г. на ВКС по въпроса, дали може да се обяви за окончателен предварителен договор, в който купувачът е имал задължение да заплати цялата продажна цена преди нотариалното прехвърляне, е възприето за правилно разрешението, дадено с решение № 26/09.01.1970 г. по гр. дело № 2654/1970 г. на ВС. Според него, 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 мотивите на решение № 134/25.06.2014 г. по гр. дело № 6886/2013 г. съдът е цитирал и се е позовал на решение № 79/25.07.2012 г. по гр. дело

№ 538/2012 г. на ВКС, като по същество е приел, че при тълкуване на волята на страните по предварителния договор, 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, по съображенията, изложени по-горе.

В решение № 240 от 22.05.2019 г. по гр. дело № 406/2018 г. на ВКС е прието, че обявяването на предварителния договор за окончателен може да се иска от всяка една от страните по него, като с решението за уважаването на исکا ще се установи със сила на пресъдено нещо, че към релевантния за формиране на тази сила момент са настъпили всички предвидени в закона и в предварителния договор предпоставки за сключването на окончателния договор. Когато искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД е предявен от купувача по предварителния договор, продавачът – ответник може да противопостави на ищеца възражение за неизпълнен договор в случай, че правото да се иска сключването на окончателен договор е поставено в зависимост от изпълнението на уговорени в предварителния договор задължения на купувача, като например заплащането на цялата или на част от цената, и възниква в резултат на изпълнението на тези задължения. В тези случаи правото на купувача да иска сключване на окончателния договор, респ. и потестативното му право да иска обявяването на предварителния договор за окончателен, ще възникне едва след изпълнението на предвидените в договора задължения. Затова при предявен от купувача по предварителния договор иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и направено от продавача възражение за неизпълнен договор искът може да бъде уважен само ако се установи, че възражението е неоснователно. При основателност на възражението предявеният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД подлежи на отхвърляне. Когато са налице предвидените в закона и предварителния договор предпоставки за сключването на окончателния договор, но е предвидена едновременност на насрещните престации, продавачът разполага с възможността по чл. 362 от ГПК, да иска постановяването на решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни насрещното си задължение. В този случай, ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението, а ако не направи това, се прилага санкцията на чл. 362, ал. 2 от ГПК и първоинстанционният съд по искане на ответника обезсилва решението. Т.е. правилото на чл. 362, ал. 1 от ГПК се прилага само при уговорена едновременност на престациите.

Предвид констатираното противоречие в практиката на Върховния касационен съд, производството по делото следва да бъде спряно и на основание чл. 292 ГПК следва да бъде предложено на Общото събрание на Търговска колегия да постанови тълкувателно решение по горепосочения правен въпрос.

Така мотивиран, Върховният касационен съд, Търговска колегия, състав на второ отделение

О П Р Е Д Е Л И :

СПИРА производството по т.д. № 2547/2019 г. по описа на Върховен касационен съд, Търговска колегия, второ отделение.

ПРЕДЛАГА на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегии на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по следния правен въпрос: „При предявен иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, когато купувачът не е заплатил напълно договорената продажна цена, може ли съдът да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко-продажба, в който страните са уговорили, че окончателният договор ще бъде сключен не едновременно със, а след заплащането на цялата цена?“

Определението не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: