

Р А З П О Р Е Ж Д А Н Е

гр. София, 2.04.2021 г.

С разпореждане от 07.08.2020 г. на Председателя на ВКС е образувано т. д. № 4/2020 г по описа на ВКС, Гражданска и Търговска колегия, на основание чл. 128, ал. 1 ЗСВ за приемане на тълкувателно решение по следния въпрос:

„Може ли съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко-продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена?“.

Въпросът е поставен по реда на чл. 292 ГПК в Определение № 54 от 27.02.2020 г. по гр. д. № 4818/2018 г. на ВКС, Четвърто гражданско отделение, с което е констатирана противоречива съдебна практика по него на състави на Търговска колегия и Гражданска колегия на ВКС в решения, постановени по реда на чл. 290 ГПК.

С последващо Определение № 152 от 24.07.2020 г. по т. д. № 2547/2019 г. на ВКС, състав на второ търговско отделение, постановено отново на основание чл. 292 ГПК, е констатирано противоречие в практиката на Върховния касационен съд по поставения правен въпрос и е предложено на ОСГТК на ВКС да се произнесе по него с тълкувателно решение.

Комисията, определена за изготвяне на проект за тълкувателно решение по посоченото тълкувателно дело, на основание чл. 7.1 от Правилата за приемане на тълкувателни решения на Общото събрание на Гражданската колегия, Общото събрание на Търговската колегия и Общото събрание на Гражданската и Търговската колегия на Върховния касационен съд, на проведеното подготвително заседание на 15.03.2021 г., прие следното:

Поставеният правен въпрос е противоречиво разрешаван в практиката на ВКС както следва :

В решение № 537 от 8.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 349/2009 г., III г. о. е прието, че неплащането на цената по предварителния договор не е основание за отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Ищецът разполага с потестативното право да иска обявяване на договора за окончателен и ако не е заплатил цената - изцяло или отчасти. Споделено е разбирането, изразено в решение № 2696/6.11.1956 г. по гр. д. № 5478/1956 г., ВС, IV г.о., че самият закон регламентира възможността 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.), понастоящем чл. 362, ал. 1 ГПК.

В същия смисъл е и решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о., според което 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 ЗЗД, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен. Съставът на касационния съд е обявил за правилна практиката, обективирана в решение № 1241/12.01.2000 г. на ВКС по гр. д. № 366/1998 г. на II г. о. на ВКС, в което е дадено разрешението, че „всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. Единствената предпоставка за това е предварителният договор да обвързва страните, т. е. да е валиден и да не е развален. Ако насрещната страна счита, че ищецът е неизправен, тя може да се брани с възражение за неизпълнен двустранен договор съгласно чл. 90 ЗЗД“. При произнасяне по съществото на касационната жалба в цитираното вече решение № 28 от 1.07.2011 г. на ВКС по т. д. № 207/2010 г., II т. о. е направено съждение, че когато в предварителния договор има уговорка за едновременно изпълнение на взаимните задължения на страните при сключване на окончателния договор и създадената с разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК, аналогична на чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), правна възможност съдът да постанови решение, заместващо окончателния договор при условие ищецът да изпълни задължението си, сами по себе си изключват неизправността на последния към датата на предявяване конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 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. По отношение на невъзможността на ищеца да изпълни задължението си в хипотезата на чл. 362, ал. 1 ГПК е изтъкнато, че правните последици, произтичащи от същата са разпоредени изрично от законодателя в чл. 362, ал. 2 ГПК и не водят до отхвърляне на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Становището, че неизпълнението на задължение по предварителен договор и неизправността на ищеца – купувач не е пречка за упражняване на преобразуващото му право чрез конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, щом предварителният договор, съдържащ уговорки за всички съществени условия, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен, е застъпено и в Решение № 195 от 28.05.2019 г. на ВКС по т. д. № 2393/2017 г., I т. о. Същото разбиране е споделено и в Решение № 211 от 13.01.2014 г. на ВКС по т. д. № 762/2012 г., I т. о.

Аналогично на горните разрешения по релевантния правен въпрос е и това, изразено в Решение № 224 от 1.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 1247/2012 г., IV г. о.

Същевременно, в обратния смисъл са разрешенията, дадени по въпроса в следните решения на ВКС.

С Решение № 79 от 25.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 538/2012 г., III г. о. по обуславящия 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 възприето за правилно разрешението, дадено в Решение № 26/09.01.1970 г. на ВС по гр. д. № 2654/1970 г. на I г. о. Според него, когато в сключения между страните предварителен договор е уговорено, че правото да се иска прехвърляне на имота ще се породи след като ищеца заплати цената му и това условие не е изпълнено, същият не може да иска прехвърлянето да се извърши. Изтъкнато е, че в тази хипотеза разпоредбата на чл. 297 ГПК (отм.), сега чл. 362 ГПК не е приложима. Същата се явява приложима когато е уговорена едновременност на престациите - тази на купувача за заплащане на цената и тази на продавача за прехвърляне на правото на собственост.

Горното разбиране по релевантния въпрос е изразено и в Решение № 134 от 25.06.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6886/2013 г. III г. о., макар касационното обжалване да е допуснато по различно питане, а именно: за задължението на съда да тълкува клаузите на предварителния договор, в конкретния случай клаузата свързана с уговорката предвиждаща възможност да се прекрати договора. Според приетото от касационния съд при наличие на уговорка в договора, че правото да се иска прехвърляне на имота ще се породи след като ищеца заплати цената му и това условие не е изпълнено, купувачът не може да иска прехвърлянето да се извърши. В тази хипотеза разпоредбата на чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.) е неприложима. 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.

С Решение № 240 от 22.05.2019 г. на ВКС по гр. д. № 406/2018 г. IV г. о. е мотивирано становището, че когато искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е предявен от купувача по предварителния договор, продавачът по него, който е ответник по иска, може да противопостави на ищеца възражение за неизпълнен договор. Това възражение може да бъде направено, когато 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. Прието е, че в тези случаи правото на купувача да иска сключване на окончателния договор, а съответно и потестативното му право да иска обявяването на предварителния договор за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, ще възникне едва след изпълнението на предвидените в договора задължения. Затова при предявен от купувача по предварителния договор иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и направено от продавача възражение за неизпълнен договор искът може да бъде уважен само ако се установи, че възражението е неоснователно. В другия случай, когато възражението е основателно предявеният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД подлежи на отхвърляне, тъй като предявеното с него потестативно право не е възникнало надлежно. Когато са налице предвидените в закона и предварителния

договор предпоставки за сключването на окончателния договор, но е уговорена едновременност на насрещните престации продавачът разполага с възможността по чл. 362 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 ГПК и първоинстанционният съд по искане на прехвърлителя по предварителния договор - ответник по иска обезсилва решението. Правилото на чл. 362, ал. 1 ГПК е установено в интерес на прехвърлителя по предварителния договор и цели да обезпечи пълното получаване на дължащата се от приобретателя насрещна престация.

С оглед изложените в цитираните съдебни решения по чл. 290 ГПК съображения, определената комисия за изготвяне на проект за тълкувателно решение по тълкувателното дело намира, че по поставеният правен въпрос, предмет на това дело, е налице противоречива съдебна практика, поради което и предложението за постановяване на тълкувателно решение е допустимо. Комисията е на становище, че не се налага въпросът да бъде редактиран.

С оглед на гореизложеното

РАЗПОРЕЖДАМ:

I. НАСРОЧВАМ т.д. № 4/2020 г. на ОСГТК за открито и закрито заседание на **28.10.2021 г. от 14.00 ч.**, за когато да бъдат уведомени всички съдии от Гражданската колегия и Търговската колегия на Върховния касационен съд.

II. Да бъдат изпратени покани за участие в откритото заседание, като се приложат и копия от настоящото разпореждане, от разпореждането за образуване на тълкувателното дело, от Определение № 54/27.02.2018 г. по гр. д. № 4818/2018 г. на 4-то г.о. на ВКС, Определение № 152/24.07.2020 г. по т. д. № 2547/2019 г. на ВКС, предложението на комисията, за представяне на становища до главния прокурор, министъра на правосъдието, председателя на Висшия адвокатски съвет, омбудсмана на Република България, ръководителите на секциите по публичноправни науки и на секциите по гражданскоправни науки към Института за държавата и правото при Българската академия на науките, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Юридическия факултет на Софийския университет „Св. Климент Охридски“, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Юридическия факултет на Пловдивския университет „Паисий Хилендарски“, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Юридическия факултет на Великотърновския университет „Св. св. Кирил и Методий“,

ръководителите на катедрите по гражданскоправни и публичноправни науки при Юридическия факултет на Университета за национално и световно стопанство, ръководителите на Катедра „Публичноправни науки и публичен мениджмънт“ и Катедра „Гражданскоправни науки“ при Правно-историческия факултет на ЮЗУ „Неофит Рилски“, ръководителя на Департамент „Право“ в Нов български университет, програмните координатори по публично право и по частно право към Центъра по юридически науки при Бургаския свободен университет, ръководителя на Катедра „Правни науки“ при Юридическия факултет на Варненския свободен университет, **в срок до 01.07.2021 г.**

III. Да бъдат изпратени покани, като се приложат копия от настоящото разпореждане, от разпореждането за образуване на тълкувателното дело, от Определение № 54/27.02.2018 г. по гр. д. № 4818/2018 г. на 4-то г.о. на ВКС, Определение № 152/24.07.2020 г. по т. д. № 2547/2019 г. на ВКС, предложението на комисията и на председателите на апелативните съдилища, на окръжните съдилища и на Софийския градски съд – за изразяване на становище по посочения въпрос в гореуказания срок.

Разпореждането да се публикува на външния и на вътрешния сайт на съда, секция „Тълкувателни дела“.

**ЛОЗАН ПАНОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**