

ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ 4/2020

гр.София, 09.05.2023 год.

Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска и Търговска колегия /ОСГТК/ в съдебно заседание на 09 март 2023 год. в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВКС И
РЪКОВОДИТЕЛ НА ТЪРГОВСКА КОЛЕГИЯ:
ЕВГЕНИЙ СТАЙКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВКС И
РЪКОВОДИТЕЛ НА ГРАЖДАНСКА КОЛЕГИЯ:
МИМИ ФУРНАДЖИЕВА

ПРЕДСЕДАТЕЛИ НА ОТДЕЛЕНИЯ:
МАРИЯ ИВАНОВА
ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА
БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА
СНЕЖАНКА НИКОЛОВА
ТОТКА КАЛЧЕВА

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. ТАТЯНА ВЪРБАНОВА | 12. АЛБЕНА БОНЕВА |
| 2. МАРГАРИТА СОКОЛОВА | 13. БОНКА ДЕЧЕВА |
| 3. ВЕСКА РАЙЧЕВА | 14. ЖИВА ДЕКОВА |
| 4. ПЛАМЕН СТОЕВ | 15. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА |
| 5. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА | 16. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА |
| 6. ДИЯНА ЦЕНЕВА | 17. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА |
| 7. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА | 18. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА |
| 8. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА | 19. ЗОЯ АТАНАСОВА |
| 9. МАРИО ПЪРВАНОВ | 20. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ |
| 10. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА | 21. ВЕСЕЛКА МАРЕВА |
| 11. ЕМИЛ ТОМОВ | 22. БОРИС ИЛИЕВ |

23. БОНКА ЙОНКОВА
24. БОЯН ЦОНЕВ
25. БОЯН БАЛЕВСКИ
26. МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА
27. РОСИЦА БОЖИЛОВА
28. ДРАГОМИР ДРАГНЕВ
29. ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ
30. КОСТАДИНКА НЕДКОВА
31. ГЕНИКА МИХАЙЛОВА
32. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ
33. ЛЮБКА АНДОНОВА
34. ДАНИЕЛА СТОЯНОВА
35. ГЕРГАНА НИКОВА
36. ПЕТЯ ХОРОЗОВА
37. МАЙЯ РУСЕВА
38. АННА БАЕВА
39. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА
40. ЕРИК ВАСИЛЕВ
41. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА
42. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА
43. ВАНЯ АТАНАСОВА
44. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ
45. РОЗИНЕЛА ЯНЧЕВА
46. ЕМИЛИЯ ДОНКОВА
47. ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ
48. ЛЮДМИЛА ЦОЛОВА
49. МАДЛЕНА ЖЕЛЕВА
50. АНЖЕЛИНА ХРИСТОВА
51. ВАСИЛ ХРИСТАКИЕВ
52. ГАЛИНА ИВАНОВА
53. ДЕСИСЛАВА ДОБРЕВА
54. ИВАЙЛО МЛАДЕНОВ
55. АННА НЕНОВА
56. ДЕСИСЛАВА ПОПКОЛЕВА
57. МИЛЕНА ДАСКАЛОВА
58. ТАНЯ ОРЕШАРОВА
59. МАРИЯ ХРИСТОВА
60. СОНЯ НАЙДЕНОВА
61. ИВАНКА АНГЕЛОВА
62. ИВО ДИМИТРОВ
63. ЕЛЕНА АРНАУЧКОВА
64. НИКОЛАЙ ИВАНОВ
65. ДЖУЛИАНА ПЕТКОВА
66. ЯНА ВЪЛДОБРЕВА
67. АТАНАС КЕМАНОВ

ри участието на секретаря Красимира Ковачка

постави на разглеждане тълкувателно дело № 4 по описа за 2020 г. на Общото събрание на Гражданска и Търговска колегия

докладвано от съдия ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ

Тълкувателното дело е образувано с разпореждане на председателя на ВКС от 07.08.2020 г., на основание чл.128, ал. 1 във връзка с чл. 124, ал. 1, т. 2 ЗСВ, по следния въпрос, по който е констатирано наличието на противоречива съдебна практика, а именно:

„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?“.

Общото събрание на Гражданска и Търговска колегия на Върховния касационен съд, за да се произнесе по така поставения въпрос, съобрази следното:

По поставения за тълкуване правен въпрос е налице противоречива практика на отделни състави на Върховния касационен съд.

В едни съдебни решения се приема, че неплащането на цената по предварителния договор за покупко – продажба 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. Самият закон регламентира възможността да се обяви за окончателен предварителен договор, по който не е платена цялата цена и урежда условията, при които се реализира тя - чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), понастоящем чл. 362, ал. 1 ГПК. Достатъчно е договорът, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно да обвързва страните и да не е развален или прекратен. Съществуването на разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК не е аргумент в подкрепа на становището, че при неизправност на ищеца – купувач по предварителния договор, искът му по чл. 19, ал. 3 ЗЗД следва да бъде отхвърлен. Правните последици, произтичащи от нормата на чл. 362, ал. 1 ГПК, са изрично предвидени от законодателя в ал. 2 на същия текст и не водят до извод за отхвърляне на конститутивния иск на неизправния купувач за обявяване на предварителния договор за окончателен.

В други съдебни решения съставите застъпват разбирането, че когато в предварителния договор е уговорено, че правото да се иска прехвърляне на имота ще се породи след като купувачът заплати цената му и това условие не е изпълнено, то той не може да иска прехвърлянето да се извърши с иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. В тази хипотеза разпоредбата на чл. 297 ГПК (отм.), сега чл. 362 ГПК, не е приложима. Нейното приложно поле е обусловено само при уговорена едновременност на престациите - тази на купувача за заплащане на цената и тази на продавача за прехвърляне на правото на собственост. Когато искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е предявен от купувача по предварителния договор за покупко - продажба, продавачът по него, който е ответник по иска, може да противопостави на ищеца възражение за неизпълнен договор. То може да бъде направено, когато правото да се иска сключване 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. Тогава 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 в тяхната поредност. 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 противен случай – при основателност на възражението, искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД подлежи на отхвърляне, тъй като предявеното с него потестативно право не е възникнало надлежно. При наличие на предпоставки за сключването на окончателния договор и уговорена едновременност на насрещните престации, продавачът

разполага с възможността по чл. 362 ГПК да иска постановяването на решение, което замества окончателния договор, но с оглед уговорката или условието 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.

Общото събрание на Гражданската и Търговска колегия на Върховния касационен съд намира за правилно първото становище.

Предварителният договор за покупко – продажба е съглашение, по силата на което страните по него поемат насрещни задължения едната да продаде, а другата да закупи обещаната ѝ вещ (най – често недвижим имот) при там посочена цена. Достатъчно е да е спазена формата на договора, когато такава се изисква (арг. от чл. 19, ал. 1 ЗЗД, когато се касае за сключване на окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма), а също и да има уговорки относно съществените условия на окончателния договор. При неизпълнение на насрещните задължения на страните по предварителния договор, с оглед целта, за постигането на която е сключен – да се подготви (когато характерът на прехвърлянето изисква това) и извърши впоследствие окончателен продажбен договор, всяка една от тях може да предяви иск за сключване на окончателния договор.

Наред с посочените по – горе предпоставки за уважаване на иска, е необходимо към момента на вписване на исковата молба ответникът – продавач да е титуляр на правото, което ще бъде прехвърлено със съдебното решение, и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо. Изискуемостта на това задължение настъпва с изтичането на уговорения между страните срок за сключване на окончателния договор. Изпълнението на насрещното задължение на купувача за заплащане на цената, дори и да е с уговорен по – ранен срок на изпълнение, не винаги съставлява предпоставка за изискуемостта на задължението на продавача. То би съставлявало такава предпоставка, само ако страните са уговорили, че сключването на окончателния договор ще се извърши в определен срок след заплащане на цената. Когато падежът на задължението за сключване на окончателния договор е уговорен като календарна дата и/или като определен срок от сключването на предварителния договор, изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок. Ако към този момент купувачът не е изпълнил задължението си за плащане на цената и е неизправна страна по договора, правата на продавача са уреждат от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.

Обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключването на окончателния. Самият закон допуска такава хипотеза и регламентира възможността да се обяви за окончателен предварителен договор за покупко - продажба, по който не е платена цялата цена, както и разписва условията, при които се реализира тя – както по отменената процесуална уредба - чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), така и по действащия ГПК - чл. 362, ал.1 ГПК. Необходима предпоставка за това е съществуването на правна връзка между

страните, основана на валиден предварителен договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния договор, който не е развален или прекратен.

Заплащането на уговорената цена от купувача, дори и когато в предварителния договор е предвидено то да се осъществи преди сключването на окончателния договор, не следва да се разглежда като абсолютна предпоставка за основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и съответно липсата ѝ да има за задължителна последица отхвърлянето на претенцията. В производството по този иск следва бъде разрешен спорът между страните относно наличието на предпоставките за сключване на окончателния договор, включително и спорните въпроси относно съдържанието на поетите с предварителния договор права и задължения. Във всички случаи съдът, разглеждащ дело с такъв предмет, трябва да прецени правното значение и последици на всички факти и обстоятелства, които са установени по делото, и които могат да се приемат за относими към постигнатите между страните уговорки за съществените условия на договора, както и за изпълнението на задълженията на всяка една от страните. В обхвата на тази преценка трябва да се включат и онези факти, съставляващи причина или явяващи се пречка купувачът да не престира дължимия резултат според уговореното (т. е. цялата продажна цена) преди сключването на окончателния договор. Това поведение може да е резултат от спор относно точния размер на цената, когато у купувача е породено съмнение за конкретния размер на дължимото, а е възможно той да е готов да изпълни, но да съществуват непреодолими за това пречки, включително и свързани с поведението на продавача, който не е оказал необходимото съдействие или не е приел предложеното му изпълнение. При очертаните хипотези създадената облигационна връзка по предварителния договор не би могла да съществува сама по себе си, да продължава да обвързва страните без възможност да се иска обявяването на договора, от който тя е породена, за окончателен със съдебно решение. Подобно разрешение не е правно издържано, а и е житейски неоправдано.

Дори и в производството по иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да се установи, че ищецът – купувач е неизправен и неизпълнението на задължението за заплащане на цената не се дължи на обективни причини или на забава на кредитора, това обстоятелство не е пречка за уважаването на иска, когато то не е довело до прекратяване на облигационната връзка между страните. При виновно неизпълнение от страна на купувача по предварителния договор в полза на ответника - продавач се е породило правото да го развали. След като той не е упражнил това право с изявление до купувача преди предявяването на иска или в хода на производството, то и за двете страни е налице интерес от запазването на облигационната връзка и осъществяването на крайния резултат, към който е насочена – сключване на окончателния договор. В този случай с постановеното по делото решение съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата по договора цена, като уважи иска, но при прилагане на посоченото в чл. 362, ал. 1 ГПК условие цената да се плати в двуседмичен срок от влизане на решението в сила.

Горното разрешение е в съответствие с изрично предвидената в закона възможност неизправната страна по един двустранен договор да търси

изпълнение на своето вземане по съдебен ред – по арг. от чл. 90, ал. 1 ЗЗД. В общия случай на неизправност на ищеца – кредитор по един двустранен договор, длъжникът – ответник може да се брани с възражение за неизпълнен договор. Предвид спецификата на производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, в което съдебното решение замества окончателния договор, ответникът – продавач не може да иска осъждане на ищеца да изпълни едновременно с него. С оглед на това в чл. 362, ал. 1 ГПК е уредена правната възможност за уважаване на иска и в случай на постигнато между страните съгласие в предварителния договор за едновременно изпълнение на насрещните им задължения при сключване на окончателния договор, или за заплащане на цената преди сключването му. В тази хипотеза искът ще бъде уважен при условие ищецът – купувач да изпълни задължението в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение. При неплащане в този срок решението може да бъде обезсилено съгласно чл. 362, ал. 2 ГПК.

Аргумент в подкрепа на изложеното становище се извежда и от необходимостта за идентично разрешение на въпроса относно предпоставките за основателност на конститутивния иск, независимо от това коя от страните по предварителния договор е поискала той да бъде обявен за окончателен по съдебен ред. След като кредиторът по иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД може да поиска да бъде обявен предварителният договор за окончателен въпреки неизпълнението на задължението за предварително плащане на цената от неизправния купувач, отклонението от предвидената последователност на изпълнение на насрещните задължения по това съглашение не може да се разглежда като недопустимо негово изменение. Забраната за изменение на договора от съда се отнася до уговореното от страните съдържание на окончателния договор, който се замества от съдебното решение, а плащането на цената - ако тя не е заплатена изцяло преди постановяване на решението, се регламентира от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.

При успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД с обявяване на предварителния договор за покупко – продажба за окончателен съдът следва да разпреди отговорността за разносните съобразно установените обстоятелства във всеки конкретен случай, ръководейки се от това коя от страните е станала причина за водене на делото.

По изложените съображения Общото събрание на Гражданската и Търговската колегия на Върховния касационен съд

РЕШИ:

Съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може 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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
 ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВКС И
 РЪКОВОДИТЕЛ НА ТЪРГОВСКА КОЛЕГИЯ:
 ЕВГЕНИЙ СТАЙКОВ.....

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОСГТК,
 ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВКС И
 РЪКОВОДИТЕЛ НА ГРАЖДАНСКА КОЛЕГИЯ:
 МИМИ ФУРНАДЖИЕВА.....

ПРЕДСЕДАТЕЛИ НА ОТДЕЛЕНИЯ:
 МАРИЯ ИВАНОВА...О.М.
 ЕМИЛИЯ ВАСИЛЕВА.....
 БРАНИСЛАВА ПАВЛОВА...О.М.
 СНЕЖАНКА НИКОЛОВА...О.М.
 ТОТКА КАЛЧЕВА.....

ЧЛЕНОВЕ:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. ТАТЯНА ВЪРБАНОВА..... | 35. ГЕРГАНА НИКОВА. |
| 2. МАРГАРИТА СОКОЛОВА..... | 36. ПЕТЯ ХОРОЗОВА..... |
| 3. ВЕСКА РАЙЧЕВА..... | 37. МАЙЯ РУСЕВА...О.М..... |
| 4. ПЛАМЕН СТОЕВ...О.М..... | 38. АННА БАЕВА..... |
| 5. ЕЛЕОНОРА ЧАНАЧЕВА..... | 39. ВЕРОНИКА НИКОЛОВА..... |
| 6. ДИЯНА ЦЕНЕВА..... | 40. ЕРИК ВАСИЛЕВ..... |
| 7. СВЕТЛАНА КАЛИНОВА..... | 41. ГЕНОВЕВА НИКОЛАЕВА..... |
| 8. ГЪЛЪБИНА ГЕНЧЕВА..... | 42. КРИСТИЯНА ГЕНКОВСКА..... |
| 9. МАРИО ПЪРВАНОВ..... | 43. ВАНЯ АТАНАСОВА..О.М..... |
| 10. КАМЕЛИЯ ЕФРЕМОВА..... | 44. АЛЕКСАНДЪР ЦОНЕВ..... |
| 11. ЕМИЛ ТОМОВ..... | 45. РОЗИНЕЛА ЯНЧЕВА...О.М..... |
| 12. АЛБЕНА БОНЕВА..... | 46. ЕМИЛИЯ ДОНКОВА..... |
| 13. БОНКА ДЕЧЕВА..... | 47. ФИЛИП ВЛАДИМИРОВ..... |
| 14. ЖИВА ДЕКОВА..... | 48. ЛЮДМИЛА ЦОЛОВА..... |
| 15. КАМЕЛИЯ МАРИНОВА..... | 49. МАДЛЕНА ЖЕЛЕВА..... |
| 16. ЗДРАВКА ПЪРВАНОВА...О.М. | 50. АНЖЕЛИНА ХРИСТОВА...О.М..... |
| 17. ТЕОДОРА ГРОЗДЕВА..... | 51. ВАСИЛ ХРИСТАКИЕВ..... |
| 18. ИЛИЯНА ПАПАЗОВА..... | 52. ГАЛИНА ИВАНОВА..... |
| 19. ЗОЯ АТАНАСОВА...О.М. | 53. ДЕСИСЛАВА ДОБРЕВА..... |
| 20. ВЕЛИСЛАВ ПАВКОВ...О.М. | 54. ИВАЙЛО МЛАДЕНОВ..... |
| 21. ВЕСЕЛКА МАРЕВА..... | 55. АННА НЕНОВА..... |
| 22. БОРИС ИЛИЕВ..... | 56. ДЕСИСЛАВА ПОПКОЛЕВА..... |
| 23. БОНКА ЙОНКОВА..... | 57. МИЛЕНА ДАСКАЛОВА...О.М..... |
| 24. БОЯН ЦОНЕВ..... | 58. ТАНЯ ОРЕШАРОВА..... |
| 25. БОЯН БАЛЕВСКИ..... | 59. МАРИЯ ХРИСТОВА..... |

26.МАРГАРИТА ГЕОРГИЕВА.....	60.СОНЯ НАЙДЕНОВА.....
27.РОСИЦА БОЖИЛОВА.....	61. ИВАНКА АНГЕЛОВА.....
28.ДРАГОМИР ДРАГНЕВ.....	62.ИВО ДИМИТРОВ.....
29.ВЛАДИМИР ЙОРДАНОВ...О.М.	63.ЕЛЕНА АРНАУЧКОВА.....
30.КОСТАДИНКА НЕДКОВА.....	64.НИКОЛАЙ ИВАНОВ.....
31.ГЕНИКА МИХАЙЛОВА...О.М.	65.ДЖУЛИАНА ПЕТКОВА....О.М.
32. ДИМИТЪР ДИМИТРОВ...О.М.	66.ЯНА ВЪЛДОБРЕВА.....
33.ЛЮБКА АНДОНОВА.....	67.АТАНАС КЕМАНОВ.....
34.ДАНИЕЛА СТОЯНОВА.....	

ОСОБЕНО МНЕНИЕ

по тълкувателно дело № 4/2020 година на ОСГТК на ВКС

Даденият с решението отговор на поставения за тълкуване в настоящето тълкувателно производство въпрос е в смисъл, че: „Съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 2 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може 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 заплащането на цялата цена“. Този отговор не може да бъде възприет, поради следното:

Съгласно чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД всяка една от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. В този случай постановеното съдебно решение замества окончателния договор, който се счита сключен в момента, в който решението влезе в законна сила. Следователно касае се до уредена в закона възможност за една от страните по договора едностранно да предизвика правна промяна в правната сфера на другата страна, като въпреки нейната воля, чрез съдебното решение я обвърже с правните последици от окончателния договор. Касае се до потестативно право, което се реализира по съдебен ред, като чл. 19, ал. 1, изр. 1 ЗЗД постановява, че всяка една от страните по предварителния договор разполага с това право, но не сочи конкретните предпоставки, при които то може да бъде упражнено. Правото на иск по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД не може да съществува отделно от правото на ищеца да иска от ответника сключването на окончателен договор, като в закона липсва обща разпоредба която да определя момента на възникването на второто право. Самият предварителен договор има организационен характер като урежда отношенията между страните във връзка с окончателния договор и подготвя сключването му. Съгласно чл. 9 ЗЗД страните по предварителния договор могат свободно да определят неговото съдържание, което включва в себе си и моментът, в който възниква правото на сключване на окончателния договор. Поради това страните могат да поставят сключването на договора в зависимост от изтичането на определен срок, като определят и началната дата на същия, или от настъпването на определени събития или състояния. В първия случай сключването на окончателния договор може да се иска, съответно погасителна давност за иска по чл. 19, ал. 1, изр. 1 ЗЗД започва да тече, от момента на изтичането на срока, като не може да се иска изпълнение преди това-чл. 70 ЗЗД и мотивите на ТР № 84/06.09.1968 г. по гр. д. № 74/1968 г. на ОСГК на ВС. Във втория случай моментът, в който възниква правото да се

иска сключването на окончателния договор е поставен под условие и ще възникне след неговото настъпване.чл. 25 ЗЗД. В този случай окончателният договор ще може да бъде сключен след сбъдването на условието, но не и преди този момент. Изключение от това правило ще е налице в случаите, когато страната по предварителния договор, в чиято полза са уговорени срока или условието, се откаже от тях.

В случаите когато в предварителния договор е уговорено, че окончателния договор ще се сключи след заплащането на цялата или част от цената от купувача възникването на правото да се сключи окончателния договор е поставено под отлагателно условие (плащането на цената) и ще възникне едва след неговото настъпване. До момента на сбъдването на отлагателното условие за купувача не е възникнало правото да иска от продавача сключването на окончателен договор, поради което той не разполага и с право на иск по чл. 19, ал. 1, изр. 3 ЗЗД. Затова, ако купувачът предяви такъв иск преди сбъдване на условието, той ще трябва да бъде отхвърлен. Купувачът не може да принуди продавача да изпълни задължението си за сключване на окончателен договор, тъй като същото още не е възникнало. Във връзка с това от значение за сбъдването на условието е и поведението на продавача, което не трябва да осуетява изпълнението на купувача. Тъй като се касае до парично задължение то липсата на парични средства у купувача не е извинителна причина за неизпълнението-чл. 81, ал. 2 ЗЗД, а той винаги може да изпълни задължението си и въпреки противопоставянето на продавача-чл. 97, ал. 1 ЗЗД. Тъй като купувачът може да изпълни задължението си за заплащане на цената и въпреки противопоставянето на продавача, той трябва да направи това преди да предяви иска си по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД. В противен случай той е неизправна страна по предварителния договор, тъй като не е изпълнил уговорено в него свое задължение, което е предпоставка за сключването на окончателния договор, макар и да иска сключването му. Съгласно чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД всяка една от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателния договор. В разпоредбата не е уточнено дали страната, която предявява иска трябва да е изправната такава по предварителния договор. Затова може да се твърди, че от буквалното ѝ тълкуване може да се направи извод, че изправността или неизправността на страната по предварителния договор е без значение за предявяването на иска. Разпоредбата обаче не може да съществува сама за себе си, а е във връзка с останалите разпоредби, уреждащи както материално правния институт на предварителния договор, така и възможността за принудителното реализиране на произтичащите от него права. От тълкуването на тези разпоредби във връзка една с друга, а и от смисловото тълкуване на разпоредбата на чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД обаче горепосоченият извод не би могъл да бъде направен.

Искът по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД е конститутивен като с предявяването му се цели предизвикване на промяна в чужда правна сфера. Исковият граждански процес дава защита на нарушеното материално право на ищеца и представлява санкция за поведението на ответника. Тази санкция е възможна само, ако поведението на ответника е било в разрез със задълженията му, т. е. неоснователно е отказвал да изпълни свои съществуващи и изискуеми задължения. Затова законът предоставя правото на иск на изправната страна по договора, а не на неизправната. Възможно е иск за изпълнение да бъде предявен и от неизправна страна по правоотношението в случаите, когато насрещната страна също е неизправна и между двете задължения не съществува връзка-изпълнението на ответника не е предоставено от изпълнението на ищеца. От това следва, че чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД само сочи начина, по който правото да се сключи окончателен договор се реализира принудително, а не предвижда, че искът може да бъде предявен и от неизправната страна по предварителния договор. Обратното би означавало например, ако не се взема предвид поставения по тълкувателното производство въпрос, да се даде възможност на задълженото лице по предварителния договор за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане да иска сключването на окончателен договор, преди да е започнал изпълнението на задължението си. Във връзка с това трябва да се вземе предвид и това, че разпоредбата на чл. 362 ГПК има предвид насрещни задължения на ищеца по предварителния договор, които може да не са непременно парични.

Самата разпоредба на чл. 362 ГПК не може да бъде разглеждана като даваща възможност на неизправната страна до предварителния договор да предяви иска по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД.

Същата урежда случаите когато ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение по предварителния договор при сключването на окончателния (в момента на сключването му). Касае се до задължение, което трябва да бъде изпълнено в момента на сключването на окончателния договор, но това не може да бъде направено, в този момент, поради това, че ответникът не се ангажира със сключването на договора, а точния момент на сключването на договора не е конкретно определен, към момента на постановяване на съдебното решение-чл. 19, ал. 3, изр. 2 ЗЗД. Чл. 362 ГПК е неприложим за онези задължения на ищеца, които той е трябвало да изпълни преди сключването на окончателния договор и изпълнението на които е предпоставка за сключването му. В подобни случаи правилото на чл. 90 ЗЗД е неприложимо, тъй като не е налице изискването за едновременност на престациите. Това изискване съществува и в разпоредбата на чл. 362 ГПК, поради което тя трябва да се разглежда като специална по отношение на чл. 90 ЗЗД, доколкото при нея ответникът не се осъжда да изпълни едновременно с ищеца, а му се дава срок за това. В подобни случаи съществува възможност самият продавач да поиска сключването на окончателния договор преди изпълнението на задължението на купувача за заплащане на цялата или на част от цената. Тогава той сам се отказва от уговореното в негова полза условие, но ще може да упражни правото на иск по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ГПК едва след като е изтекъл срокът, в който купувачът е трябвало да заплати цената. Преди този момент, както купувачът, така и продавачът, не разполагат с възможността да искат от другата страна сключването на окончателен договор. Когато искът по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД е предявен от продавача, след изтичането на уговорения срок за заплащане на цената от купувача, каквото е било условието за сключването на окончателния, той сам се отказва от условието и в този случай купувачът може да бъде задължен да изпълни по реда на чл. 362 ГПК.

Различно е положението когато искът по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД е предявен от купувача, без същият да е изпълнил задължението си за заплащане на цялата или на част от цената преди сключването на окончателния договор. В този случай не се е сбъднало условието, при което може да се иска сключването на окончателния договор и искът би бил неоснователен.

Различния момент, в който възникват задълженията за заплащане на цената и за сключване на окончателния договор правят невъзможно приложението на чл. 362 ГПК. Освен това в производството по сключването на окончателния договор съдът не може да внася изменения в него. Уговорката за размера на цената и начините за нейното плащане представляват елементи на окончателния договор, поради което приложението на чл. 362 ГПК внася промени в него. Дори това да не се приема за частта от цената, която е трябвало да бъде платена преди сключването на окончателния договор, то в производството по сключването му съдът само проверява дали са налице предпоставките за това, така както са уговорени между страните, което означава, че не може да внася промени и в уговорения в предварителния договор начин за плащане на цената.

Когато между страните по предварителния договор съществува спор относно това дали купувачът е изпълнил задължението си за плащане на цената преди сключването на окончателния договор, този спор трябва да се разреши от съда. Във връзка с това трябва да се отчете посоченото по-горе, че липсата на парични средства не освобождава купувача от задължението за заплащане на цената-чл. 81, ал. 2 ЗЗД, а той винаги може да изпълни задължението си и въпреки противопоставянето на продавача-чл. 97, ал. 1 ЗЗД. В случай на спор купувачът трябва да и изпълнил задължението си за размера, до който твърди, че дължи, включително и по реда на чл. 97, ал. 1 ЗЗД, като спорът ще е за разликата над тази сума. Ако платеното от купувача не покрива пълния размер на задължението му искът ще трябва да бъде отхвърлен, поради несбъждане на условието, а в обратния случай искът ще бъде уважен и то без приложението на чл. 362 ГПК. В случай, че възражението на ответника за несбъждане на условието бъде прието за основателно, то на него не може да бъде противопоставен фактът, че продавачът не е упражнил правото си да развали предварителния договор поради неизпълнение от страна на купувача. Възможността на страната да развали договора е уредена като нейно право и не може от неупражняването му да се извличат неблагоприятни за нея последици, като се приема че с оглед на това тя има интерес от сключването на окончателния договор и то при условия различни от посочените в предварителния договор.

Неупражняването на правото на развалянето на предварителния договор не лишава страната

от правото да направи възражение, че не се е сбъднало условието за сключването на окончателния договор, което ако е основателно води до отхвърлянето на иска.

В конкретния случай при приложението на чл. 362 ГПК ще стои въпросът за това кога ще се счете, че купувачът е изпълнил задължението си в двуседмичния срок от влизането в сила на решението си. Разпоредбата касае само заплащането на уговорената в предварителния договор цена, но не и дължащото се върху нея обезщетение за забава. В случай, че обезщетението представлява лихва то приложение ще трябва да намери т. 1 от ТР № 3/27.03.2019 година, постановено по тълк. д. № 3/2017 г. на ОСГТК на ВКС и продавачът би могъл да прихване същата от направеното от купувача плащане на сумата по чл. 362 ГПК, като впоследствие твърди, че не е налице пълно изпълнение от страна на длъжника. От своя страна последният може да твърди пълно изпълнение, тъй като е платил сумите по чл.362 ГПК, като в този случай обезщетението за забава ще трябва да се търси от продавача в отделно производство. Такъв въпрос не би възникнал ако плащането на цената, заедно с дължимата се върху нея лихва се разглежда като предпоставка за основателността на иска по чл. 19, ал. 3, изр. 1 ЗЗД.

С оглед на това отговорът на поставения за тълкуване въпрос трябва да бъде в смисъл, че съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 2 ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно уговорената цена, не може 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 заплащането на цялата цена.

съдия Димитър Димитров

о.м. съдия Ваня Атанасова
о.м. съдия Бранислава Павлова
о.м. съдия Велислав Павков
о.м. съдия Зоя Атанасова
о.м. съдия Геника Михайлова
о.м. съдия Розинела Янчева
о.м. съдия Милена Даскалова
о.м. съдия Майя Русева
о.м. съдия Снежанка Николова
о.м. съдия Пламен Стоев
о.м. съдия Владимир Йорданов
о.м. съдия Мария Иванова
о.м. съдия Анжелина Христова
о.м. съдия Здравка Първанова
о.м. съдия Джулиана Петкова