

До
Върховния касационен съд на РБ,
ОСГТК

СТАНОВИЩЕ

От
Катедра „Частноправни науки“ на ЮФ
при УНСС (прието на заседание на катедрата,
проведено на 22.06.2021 г.)

По тълкувателно дело № 4/2020 г. на ВКС, ОСГТК

Уважаеми съдии от Върховния касационен съд на РБ,

Във връзка с образуваното от ВКС тълкувателно дело № 4/2020 г. катедра „Частноправни науки“ на ЮФ при УНСС обсъди и прие настоящото становище по поставения материалноправен въпрос, 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?“**

1. Различните становища по поставения материалноправен въпрос.

Във връзка с констатираната противоречива съдебна практика са формирани основно две становища.

Според едното становище, когато има уговорка в предварителния договор, че плащането на цената ще се извърши преди сключването на окончателния договор за покупко-продажба, няма пречка съдът да уважи иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД на купувача, като приложи чл. 362 ГПК, въпреки, че купувачът не е изплатил изцяло цената. Аргументацията се основава на това, че всяка от страните има право да предяви иск за обявяване на предварителния договор за окончателен. Единствена предпоставка за това е предварителният договор да обвързва страните (да е валиден и да не е развален). В случай, че насрещната страна твърди неизправност на ищеца, тогава тя може да се брани с възражение за неизпълнен двустранен договор съгласно чл. 90 ЗЗД.¹ Самото неплащане на продажната цена (изцяло или отчасти) не е достатъчно основание за отхвърляне на

¹ Решение № 1241 от 12.01.2000 г. по гр. д. № 366/98 г., II г. о. на ВКС.

иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД.² В подкрепа на това становище е изтъкнато и че неизпълнението на задължението по предварителния договор не е пречка за упражняване на преобразуващото му право чрез конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, след като предварителният договор, който съдържа уговорка за всички съществени условия на окончателния, обвързва валидно страните.³

Според другото становище, нормата на чл. 362 ГПК не може да бъде приложена и предварителният договор за продажба не може да бъде обявен от съда за окончателен, след като в предварителния договор се съдържа клауза, според която купувачът трябва да плати цената преди сключването на окончателния договор. Приема се, че разпоредбата на чл. 362 от ГПК ще 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.⁴ Изтъква се още, че 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. Но ако възражението е основателно, тогава предявеният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД подлежи на отхвърляне, тъй като предявеното с него потестативно право не е възникнало надлежно.⁵

2. Аргументи въз основа на характерните особености на предварителния договор за продажба.

Поставеният за разглеждане въпрос касае конкретно случаите на сключени предварителни договори за покупко-продажба. За да се обоснове правен извод е необходимо да се анализират някои характерни особености на предварителния договор за продажба.

В правната теория предварителният договор се определя като договор, по силата на който всяка от страните се задължава спрямо другата страна да сключи договор⁶ или като договор, с който страните се уговарят да сключат друг договор, който условно може да бъде наречен „окончателен“.⁷ Според чл. 19, ал. 2 от ЗЗД „предварителният договор

² Решение № 224 от 1.07.2013 г. по гр. д. № 1247/2012 г., IV г. о. на ВКС.

³ Решение № 28 от 01.07.2011 г. по т. д. № 207/2010 г., II т. о. на ВКС.

⁴ Решение № 79 от 25.07.2013 г. по гр. д. № 538/2012 г., III г. о. на ВКС; Решение № 134 от 25.06.2014 г. по гр. д. № 6886/2013 г., III г. о. на ВКС.

⁵ Решение № 240 от 22.05.2019 г. по гр. д. № 406/2018 г., IV г. о. на ВКС

⁶ Голева, П., Облигационно право, 2004 г., с. 43; Кожухаров, А., Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение, Нова редакция и допълнения П. Попов, 2002 г., с. 88.

⁷ Калайджиев, А., Облигационно право, Обща част, 2002 г., с. 113.

трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор“, т. е. в разглежданата хипотеза той задължително трябва да съдържа съществените условия на договора за продажба. От дефиницията, дадена в чл. 183 от ЗЗД, е видно, че съществени условия при договора за покупко-продажба са предметът и цената⁸, които следва да бъдат уговорени и в предварителния договор. Тези съществени условия е необходимо да бъдат включени именно поради факта, че предварителният договор трябва да съдържа основните признаци на договора за покупко-продажба. Също така, обаче предварителният договор може да включва и уговорки, които няма да бъдат възпроизведени в окончателния договор за покупко-продажба.⁹ В тази връзка е допустимо да се уговорят и допълнителни клаузи, изпълнението на които ще е от съществено значение за сключването на окончателния договор.

Според същностната характеристика на договора за покупко-продажба задължение за продавача е да прехвърли собствеността върху вещта на купувача, а задължение на купувача е да плати цената. Тук са възможни различни уговорки между страните по предварителния договор, като е допустимо двете задължения да бъдат изпълнени едновременно или последователно. Така например страните могат да се договорят, че владението на вещта, обект на облигационното правоотношение, ще бъде предадено на етап подписване на предварителния договор или към момента на сключване на окончателния договор, когато ще настъпи и вещнопрехвърлителното действие на сделката. Също е допустимо цената да бъде платена в момента на подписване на окончателния договор или е възможно това да стане и преди неговото подписване, без значение дали ще се извърши чрез еднократно плащане или на определени вноски. В този случай предварителното изплащане на цената се явява специална предпоставка за сключване на окончателен договор с вещно-прехвърлително действие, ако така е уговорено между страните. Ако купувачът не изплати дължимата цена предварително, тогава продавачът ще разполага с потестативното право да развали извънсъдебно предварителния договор поради виновно неизпълнение на купувача. Но ако все още има интерес от сключване на окончателен договор, той може да предяви иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Тук приоритет имат преценката и интересът на продавача, тъй като специалната уговорка в предварителния договор е в тежест на купувача. В случай, че купувачът като неизправна страна, предяви конститутивния иск за обявяване на

⁸ Василев, Б., Облигационно право. Специална част. Отделни видове договори, 1994 г., с. 30.

⁹ Калайджиев, А., цит. съч., с.119.

предварителния договор за окончателен, тогава предявяването на конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД от страна на купувача би накърнило правата и интереса на продавача, тъй като въпреки своето неизпълнение купувачът ще разполага с този правен способ, чрез който ще си осигури допълнителна възможност и отсрочка за собственото си неизпълнение. По този начин купувачът ще черпи права от собственото си противоправно поведение. За него не би следвало да се приеме, че може да упражни потестативното си право и да предяви иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, тъй като упражняването на това право е обусловено от изпълнение на задължението от страна на купувача. Тезата, че страната по предварителния договор, която предявява иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, трябва да бъде изправна, се застъпва и в правната теория.¹⁰ Ако обаче, купувачът е платил предварително дължимата цена на продавача и въпреки това не се стигне до сключване на окончателен договор, тогава той се явява изправна страна и съответно ще може чрез иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД да защити своите права и в резултат на конститутивното действие на съдебното решение да придобие собствеността върху вещта, предмет на предварителния договор. Аналогична е ситуацията и в хипотезата, при която е уговорено в тежест на продавача да предаде предварително владението върху вещта, за да се стигне до сключване на окончателен договор. Ако продавачът не е изпълнил, тогава купувачът може да развали предварителния договор или да предяви иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, ако все още има интерес от договора. В този случай той е изправната страна и дължи плащане на цената към момента на сключване на окончателния договор. В резултат от уважаване на конститутивния иск, за него ще възникне задължението за плащане в двуседмичния срок, считано от влизането в сила на съдебното решение.

3. Аргументи въз основа на разпоредбата на чл. 362 от ГПК.

Според чл. 362, ал. 1 ГПК „при иск по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, 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“. Ищецът следва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизане на решението в сила, като санкцията за това неизпълнение в посочения преклузивен срок, е обезсилване на решението. Предпоставка за уважаване на иска за

¹⁰ Кожухаров, А., Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение, Книга първа, Нова редакция О. Герджиков, 1996 г., с. 77.

обявяване на предварителния договор за окончателен е съдебното установяване относно наличието на правната възможност за упражняване на самото потестативно право на ищеца. Поради това съдът трябва да вземе предвид най-напред дали ищецът може да упражни разглежданото потестативно право, за да се стигне до постановяване на решение със сила на пресъдено нещо. Всъщност разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК визира една хипотеза, една вероятност за неизпълнено задължение от страна на ищеца, за което по предварителен договор е било предвидено да бъде изпълнено при сключване на окончателния договор. Ясно е, че ако ищецът е изпълнил предварително своето задължение, тогава законовото изискване за изпълнение в двуседмичния срок няма да е приложимо. Освен това, от цитираната разпоредба е видно, че законодателят сам уточнява за какъв вид случаи се прилага разпоредбата – когато ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение „при сключване на окончателния договор“, а не „преди сключване на окончателния договор“. Това означава, че страните трябва да са уговорили едновременност на изплащането на самата цена по договора и на самото му сключване, а не последователност на двата юридически факта – плащането на цената и самото сключване на окончателния договор. Именно уговорената в предварителния договор едновременност на изплащането на цената по окончателния договор е основанието съдът да обяви предварителния договор за окончателен, като фиксира в диспозитива на решението едно специфично условие за обявяването му за окончателен – изпълнение на задължението на ищеца да плати цената в двуседмичен срок от влизането му в сила. В тази връзка активно легитимираното лице трябва да има изискуемо задължение към момента на сключване на окончателния договор и тъй като такъв не е сключен, за него остава възможността да иска по съдебен ред обявяване на предварителния договор за окончателен и съответно в двуседмичния срок да изпълни задължението си. Условието за изпълнение на задължението от страна на ищеца в определения законен двуседмичен срок е в интерес на ответника, за който конститутивното действие на решението ще настъпи независимо и въпреки неговата воля. Точно поради тази причина е необходимо съдът да установи дали ищецът може да упражни потестативното си право и едва тогава с постановяване на решението да внесе исканата правна промяна в съществуващото облигационно правоотношение.

Вярно е, че ответникът може да направи възражение за неизпълнен договор на основание чл. 90 от ЗЗД. В чл. 90, ал. 1, изр. 2 ЗЗД е уредено задължение на съда, пред когото е направено възражение за неизпълнен договор и то е преценено за основателно,

да постанови едновременност на изпълнението на спорещите – в тази хипотеза всяко от двете задължения е изискуемо, поради което и съдът осъжда всяка от страните да изпълни едновременно.¹¹ Разпоредбата на чл. 90, ал. 1 ЗЗД е поначало приложима, когато насрещните вземания и на двете страни са изискуеми¹². В тази връзка едновременно изискуеми следва да бъдат и насрещните вземания на страните в производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, за да е приложима разпоредбата на чл. 362, ал. 1, изр. 1 ЗЗД спрямо него. А както вече беше отбелязано, обект на поставения за тълкуване въпрос е хипотезата, при която е уговорена последователност, а не едновременност, при изпълнение на задълженията – изпълнението на едното задължение (пълно плащане на цената) е предпоставка, за да бъде изпълнено другото задължение (прехвърляне на собствеността върху вещта), тоест – изискуемостта на двете насрещни вземания не възниква и не съществува едновременно, като изискуемостта на вземането на продавача настъпва според предварителния договор преди настъпване изискуемостта на вземането на купувача. Съответно когато купувачът е предявил иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, направено е възражение от ответника (продавача) за липса на предварително плащане на цената и е установено от съда, че възражението е основателно, тогава искът подлежи на отхвърляне, тъй като предявеното с него потестативно право не може да бъде упражнено.

Важно е да се отбележи, че в специалното производство по обявяване на предварителния договор за окончателен съдът е длъжен в решението си да възпроизведе клаузите на обещания договор така, както са предвидени в предварителния договор, ако предявеният иск е основателен.¹³ Съдът няма правомощието да внася каквито и да било промени в решението, тъй като те биха изменили съдържанието на окончателния договор, който решението ще замести.

4. Правен извод по поставения материалноправен въпрос.

На основание чл. 20 от ЗЗД при тълкуване на договорите е необходимо да се търси действителната обща воля на страните, за да се установи за какво са се споразумели и точно какъв правен резултат са искали да постигнат. А според чл. 20а от ЗЗД договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили. Ето защо от съществено значение е какви клаузи са уговорили страните в предварителния договор. Ако те са се споразумяли

¹¹ По-подробно Т. Конов, „Възражение за неизпълнен договор и право на задържане“, С., 1996 г.

¹² А. Калайджиев, „Облигационно право. Обща част“, С., „Сибис“, 2002 г., 2-о изд., с. 232.

¹³ Сталев, Ж., А. Мингова, В. Попова, О. Стамболиев, Р. Иванова, Българско гражданско процесуално право, десето допълнено и преработено издание, 2020 г., с. 817.

за едновременност на престациите на етап подписване на окончателен договор за продажба и не се стигне до сключване на такъв договор, тогава ще може да бъде упражнено потестативното право за предявяване на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и за двете страни. Но ако страните са уговорили последователност на престациите, както е с предварителното плащане на цялата цена, тогава това се явява предпоставка, която трябва да е осъществена, за да се стигне до подписване на окончателен договор. Не може да бъде споделено мнението, заложено в цитираните по-горе съдебни решения, че за предявяване на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и съответно за неговото уважаване, е достатъчно предварителният договор да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор и да обвързва страните - да е валиден и да не е развален. В разглежданата хипотеза реално изплащането на цената само по себе си се включва в кръга на материалноправните предпоставки, от които зависи упражняването на потестативното право на купувача по предварителния договор да иска обявяването му за окончателен. В случай, че купувачът не е изплатил изцяло цената, тогава не би следвало да се приеме, че за него съществува възможността да упражни потестативното право да предяви иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, тъй като целеният правен резултат с подписания предварителен договор няма да е постигнат. От тази гледна точка, ако купувачът като неизправна страна предяви конститутивния иск за обявяване на предварителния договор за окончателен и съдът уважи този иск, това ще означава, че съдът няма да се съобрази с волята на страните. В този случай купувачът ще може и ще трябва да плати цената в двуседмичния срок от влизане на решението в сила, с което той ще си осигури допълнителна възможност за изпълнение, което не кореспондира със съдържанието на предварителния договор. Недопустимо е уговорената в предварителния договор последователност при изпълнението на задълженията на страните да бъде подменена от съда, тъй като обратното би означавало по пътя на исковия процес да бъдат заобиколени и изменени клаузите на сключения предварителен договор. В разглеждания случай това е клаузата за предварително и пълно изплащане на цената като специална предпоставка за сключване на окончателен договор и която е допълнителна гаранция за охраняване интересите на продавача. С уважаване на иска, съдът ще измени уговорките между страните, постигнати в предварителния договор, а както бе отбелязано вече, съдът не разполага с такова правомощие.

С оглед гореизложените съображения, считаме, че на поставения по тълкувателно дело № 4/2020 г. по описа на ОСГТК на ВКС въпрос, следва да бъде даден отговор в следния смисъл:

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

Автори:

Доц. д-р Гергана Боянова, катедра „Частноправни науки“ към ЮФ в УНСС

Атанас Додов, докторант в катедра „Частноправни науки“ към ЮФ в УНСС