



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ИНСПЕКТОРАТ КЪМ ВИСШИЯ СЪДЕБЕН СЪВЕТ

гр. София 1000, ул. „Георг Вашингтон” № 17, тел.: 02 9057502, факс: 02 9057503

Изх. № A-01-439
Дата: 27.08.19

ДО
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
ГРАЖДАНСКАТА И ТЪРГОВСКАТА
КОЛЕГИИ НА ВЪРХОВНИЯ
КАСАЦИОНЕН СЪД

СТ А Н О В И Щ Е
НА ИНСПЕКТОРАТА КЪМ ВСС

по тълк. дело № 1/2019 г. по описа на ОСГТК на ВКС

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ВЪРХОВНИ СЪДИИ,

В Инспектората към Висшия съдебен съвет (ИВСС) е постъпило писмо от председателя на Върховния касационен съд (ВКС), с което е предоставена възможност на ИВСС да изрази становище по тълк. д. № 1/2019 г. на ОСГТК на ВКС. Делото е образувано, след като с Определение № 277/31.07.2018 г. по гр. д. № 1297/2018 г., IV-то г. о. съдебният състав е спрял производството до преодоляване на констатирано противоречие в практиката на съда. В мотивната част на съдебния акт са посочени Решение № 424/24.01.2012 г. по гр. д. № 1872/2010 г. на ВКС, IV-то г. о., Решение № 261/26.10.2012 г. по гр. д. № 390/2012 г. на ВКС, II-ро г. о., Определение № 765/07.11.2012 г. по ч. гр. д. № 631/2012 г. на ВКС, IV-то г. о. и Определение № 765/07.11.2012 г. по ч. гр. д. № 631/2012 г. на ВКС, IV-то г. о.

От посочените актове се установява, че с Решение № 424/24.01.2012 г. по гр. д. № 1872/2010 г. на ВКС, IV-то г. о. и Решение № 261/26.10.2012 г. по гр. д. № 390/2012 г. на ВКС, II-ро г. о. съдебните състави, изследвайки въпрос, свързан с приложението на института на „евентуалната евикция”, а именно - за да се упражни надлежно правото на разваляне на договора по реда на чл. 189, ал. 1, изр. 1, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД от добросъвестния приобретател на спорния имот, следва ли да бъде установено със съдебно

решение притежаването на права върху имота от трето лице или е достатъчно това право да е вероятно основателно, са приели, че законът не прави разлика между реализирана и предстояща евикция. Изложили са доводи, че не е необходимо по безспорен начин да бъде установено притежаването от трето лице право върху имота, противопоставимо на купувача, тъй като и в двата случая се касае за пълно неизпълнение или неточно изпълнение на задължението да се прехвърли право на собственост, поради което във всяка от двете хипотези добросъвестният приобретател може надлежно да упражни правото си да развали договора по реда на чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

Обратното становище е застъпено в Определение № 765/07.11.2012 г. по ч. гр. д. № 631/2012 г. на ВКС, IV-то г. о., по което касационното обжалване е допуснато по въпроса допустим ли е иск за разваляне на договор за продажба на недвижим имот в случай, че купувачът е съдебно отстранен. Конкретният състав е приел, че когато купувачът е съдебно отстранен от имота, то договорът, въз основа на който го е придобил, се счита развален по право, поради което искът за развалянето му е недопустим, тъй като с факта на съдебното отстраняване е настъпил и фактът на развалянето му. Изводите си в този смисъл конкретният състав е подкрепил с практиката, създадена вече и по други дела на ВКС с Решение № 591/06.01.2006 г. по т. д. № 907/2004 г., II- т. о. и Решение № 922/10.12.2008 г. по гр. д. № 6342/2007 г., III-то г. о.

Констатираната разнородна практика по въпроса за приложното поле на нормата на чл. 189, ал. 1, вр. с чл. 87, ал. 3 ЗЗД в случаите на осъществена евикция срещу приобретателя на недвижим имот, е послужила като основание съдебният състав по гр. д. № 1297/2018 г., IV-то г. о. на ВКС да предложи на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд да постанови тълкувателно решение по следния правен въпрос: **„Договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстраняване срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД“.**

Последиците за страните по договора за продажба, в случаите когато по вина на продавача не е настъпил вещноправният ефект по сделката, както и последиците за самия договор, зависят от различни обстоятелства, предвидени в чл. 188 до 192 ЗЗД.

Правната теория (Александър Кожухаров), анализирайки законовата уредба по отношение отговорността на продавача и последиците върху договора за прехвърляне на вещни права върху недвижими имоти при добросъвестен купувач, разграничава две основни хипотези на отговорността на продавача и последиците върху договора – преди съдебното отстранение на купувача от вещта и след съдебното отстранение. При разграничението

отчита още и факта дали тя принадлежи изцяло или отчасти на трето лице или е обременена с права на трето лице, противопоставими на купувача.

Продавачът, казва чл. 188 ЗЗД, ще отговаря, ако трети лица имат право на собственост или други права по отношение на вещта, противопоставими на купувача, само ако последният не е знаел за наличието им към момента на сключване на договора, тоест ако е бил добросъвестен. В този смисъл недобросъвестният купувач ще облекчи положението на продавача и ще намали неговата отговорност. Той не може да иска разваляне на договора, защото е знаел за тези права, купил е на свой риск и може да претендира единствено връщане на платената цена.

Положението на добросъвестния купувач, от своя страна, се определя от обстоятелството дали след сключване на договора е узнал за наличието на трети лица с права върху вещта, които могат да го отстранят от нея, или вече е отстранен от вещта по силата на влязло в сила съдебно решение – дали е налице евентуална/предстояща или настъпила евикция. Последниците за добросъвестния купувач и възможностите за него ще зависят още от това дали вещта принадлежи изцяло на трето лице, само отчасти или е обременена с противопоставими права на трето лице. Тоест дали сме в хипотезата на пълна или частична евикция, всяка от които може да предстои или вече да е реализирана.

В случаите на евентуална евикция лицата, имащи права върху вещта, противопоставими на добросъвестния приобретател, могат да предявят правата си по съдебен ред срещу него. Добросъвестният купувачът не е длъжен да чака да бъде отстранен от вещта и може да прекрати облигационната връзка преди отстраняването му като развали договора по реда на чл. 87 ЗЗД, тъй като продавачът не е изпълнил задължението си да му прехвърли пълната и неограничена собственост върху вещта и защото самият той не е станал собственик. Това му право обаче не е безусловно и зависи от вида на вещта (движима/недвижима), както и от обема от права, които третото лице има върху имота.

Законът изрично е регламентирал реда за разваляне на договора за продажба от добросъвестния купувач в случаите на евентуална евикция.

При евентуална пълна евикция (вещта изцяло принадлежи на трето лице) купувачът може да развали продажбата по реда на чл. 87 ЗЗД – чл. 189 ЗЗД. Съгласно чл. 87, ал. 3 ЗЗД развалянето на договори, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, става по съдебен ред. Съгласно правилата на чл. 87 ЗЗД развалянето на договора става по съдебен ред, ако вещта е недвижима, съответно с едностранно изявление на купувача, ако предмет на договора са били движими вещи.

При евентуалната частична евикция развалянето винаги е по съдебен ред съгласно изричната разпоредба на чл. 190 ЗЗД, тъй като купувачът трябва

да докаже, че според обстоятелствата не би сключил договора, ако знаеше за правата на третите лица.

Еднозначният извод, възприет безусловно в теорията и в практиката, е, че добросъвестният купувач в хипотезата на евентуална евикция може да иска разваляне на договора винаги когато вещта е обременена с права на трети лица, независимо от техния обем, а развалянето се извършва винаги по съдебен ред с изключение на случаите, когато предмет на договора са движими вещи, които изцяло принадлежат на трети лица.

Проблем възниква по въпроса за съдбата на договора за продажба на недвижим имот в случаите на реализирана евикция. Причината за разнопосочното тълкуване на закона е, че разпоредбата на чл. 191, ал. 1 ЗЗД урежда единствено границите на отговорността на продавача, ако купувачът бъде съдебно отстранен, но не сочи изрично какви са последиците за създадената между продавача и купувача облигационна връзка, породена от договора за продажба.

Според проф. Александър Кожухаров с влизане в сила на решението за съдебно отстраняване договорът за продажба трябва да се счита за развален. Черпи аргументи от разпоредбата на чл. 192, ал. 1 ЗЗД, съгласно която недобросъвестният купувач, макар и да няма право да развали договора, при съдебно отстранение може да иска връщане на цената. Правото да се иска връщане на цената предполага един вече развален договор за продажба, тоест едно отпаднало основание тя да се задържа от продавача. По тези съображения приема, че влязлото в сила решението за евикция е развалило договора. Затова при съдебно отстраняване на купувача – бил той добросъвестен или не – няма нужда договорът да се разваля или да се предявява особен иск за развалянето му.

Безспорно, за да подлежи на връщане цената по договора на недобросъвестния купувач, това предполага договорът да е прекратен, защото докато не е прекратен, цената е платена от купувача в изпълнение на задължението му по него. Това, както и неудобството от водене на допълнителен процес от страна на добросъвестния купувач, придават практически смисъл на становището от облекчено уреждане на отношенията между страните по договора за продажба.

Създадената облигационна връзка обаче между продавача и купувача не е нищожна. Предметът на договора е възможен, защото съществува и не е изваден от гражданския оборот. Договорът би бил нищожен поради невъзможен предмет, когато обектът на престацията не съществува към момента на сключването му, поради това, че индивидуалната вещ е погинала или осъществяването на дължимото поведение обективно е невъзможно и неизпълнимо. В този смисъл продажбата на чужда вещ, съответно обременена с чужди права, е действителна, дори когато с влязло в сила

решение бъде постановено, че тя или част от нея принадлежи на трето лице и купувачът бъде отстранен.

Неизпълнението на двустранен договор, какъвто в случая е договорът за продажба, не го разваля и не погасява задълженията по него. Развалянето по право в действащото законодателство е предвидено единствено в случая на чл. 89 ЗЗД, когато при двустранните договори задължението на едната страна се погаси поради невъзможност за изпълнение. Нормата има предвид разваляне на двустранните договори поради пълна и трайна невиновна невъзможност за изпълнение, защото когато невъзможността е само частична другата страна може да иска само съответно намаляване на своето задължение или разваляне на договора по съдебен ред. При продажба на чужда вещ и добросъвестен купувач е налице виновно поведение на продавача, което изключва приложимостта на правилото на чл. 89 ЗЗД.

Съдебното решение, с което се осъществява евикцията ще докаже, че продавачът по договора е изправна страна, защото не е изпълнил задължението си за прехвърляне на собствеността върху имота в пълен обем, но не, че и договорът за продажба е развален поради неизпълнението му. Становището, че договорът за продажба на недвижим имот се разваля по право по силата на влязлото в сила съдебно решение за евикция, противоречи на основния принцип, че развалянето на двустранните договори става по инициатива на изправната страна, а по право - само в хипотезата на чл. 89 ЗЗД, какъвто не е конкретният случай. Последиците от неизпълнения договор могат да бъдат различни и зависят от волята на изправната страна – тя би могла да развали договора, но би могла и да запази облигационната връзка, тъй като има интерес. Купувачът не може да бъде принуден да приеме развалянето да настъпва по право и това да му бъде наложено, като последица от влязлото в сила решение за евикция, докато има вероятност той да получи собствеността изцяло или да изключи претенциите на трети лица по отношение на вещта. Разпадането на договора между продавача и купувача не настъпва по право, дори и след решението в полза на трето лице, макар да не може да настъпи транслативния вещен ефект по него. Възможно е купувачът да придобие правата, да стане собственик, или да освободи вещта от тежестите, които са в полза на третото лице. Тези действия на продавача ще бъдат реално изпълнение на договора за продажба, защото придобивайки вещта или освобождавайки я от правата на третите лица, ако договорът не е прекратен, ще премахнат пречките пред настъпване на вещното действие. Ето защо, купувачът, като изправна страна, ще има интерес от запазване на договора, за който интерес не държи сметка тезата, че се прекратява по право с влизане в сила на решението за евикция.

Отделно от това, в общите правила на Закона за задълженията и договорите разпоредбата на чл. 87, ал. 3, изр. 1 ЗЗД изрично сочи, че развалянето на договори, с които се прехвърлят, учредяват, признават или

прекратяват вещни права върху недвижими имоти става по съдебен ред. В специалните правила, отнасящи се до договора за продажба, нормите на чл. 189, ал. 1, изр. 1 ЗЗД и чл. 190, ал. 1, изр. 1 ЗЗД сочат, че развалянето на договора при пълна и частична евикция става по съдебен ред. Същевременно, както вече бе посочено, чл. 191, ал. 1 ЗЗД урежда единствено границите на отговорността на продавача, ако купувачът бъде съдебно отстранен, но не казва какво се случва с договора, сключен между продавача и добросъвестния купувач. Еднозначно обаче теорията и практиката приемат, че законът не прави разлика между реализирана и предстояща евикция, тъй като двата случая са идентични по същество - налице е непълно или неточно изпълнение на задължението да се прехвърли правото на собственост, продажба на чужда вещ или на собствена на обременена с права на трето лице, противопоставими на купувача, които предстои да се реализират в бъдеще или вече са реализирани с влязло в сила решение. Това, както и систематичното място на нормите на чл. 189, ал. 1, изр. 1 ЗЗД и чл. 190, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, води до извод, че и по отношение на развалянето на договора за продажба режимът следва да е идентичен.

По всички изложени съображения, намираме, че следва да се сподели становището, че договорът за прехвърляне на вещни права върху чужд недвижим имот не се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстраняване срещу приобретателя на имота, а е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

ИНСПЕКТОР:

(Любомир Крумов - докладчик)

Заличено на осн.
ЗЗД

ИНСПЕКТОР:

(Игнат Георгиев)

Заличено на осн.
ЗЗД

ИНСПЕКТОР:

(Генади Георгиев)

Заличено на осн.
ЗЗД

ИНСПЕКТОР:

(Теодора Нинова)

Заличено на осн.
ЗЗД