

Разваля ли се по силата на съдебното решение за евикция договора за прехвърляне на недвижим имот?

(Whether the contract for transfer of immovables should be terminated by judgment about eviction?)

Делян Недев¹

SUMMARY

The article examines how the eviction affects the transferring of ownership contract (case № 1/2019, General Meeting of the Civil and Commerce Chambers of the Supreme Court of Cassation). According to the position maintained, the eviction judgment does not *ex lege* cause the termination of the contract. Instead – according to the general principles of Contract law – it has to be another, special claim for the termination.

KEY WORDS

Eviction, Admissibility of Claims, End of Obligation, Termination of Contract

С разпореждане от 09.05.2019 г. на председателя на ВКС е образувано тълкувателно дело № 1/2019 г. на ОСГТК по следния въпрос:

¹ Д-р Делян Недев, асистент по гражданско право в ЮФ на УНСС, редактор в професионален правен сайт „Прегизвикай Правото!“.

„Договорът за прехвърляне на вещи права върху чужд недвижим имот разваля ли се по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, или е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД“.

С настоящата статия се присъединявам към възгледа, че за развалянето на договора следва да се прилагат общите правила, т. е. необходим е (и съответно е допустим) иск по чл. 87, ал. 3 ЗЗД.

I. Противоречието в съдебната практика и в литературата

1. В съдебната практика

В Определение № 277 от 31.07.2018 г. по гр. г. 1297/2018 г. на ВКС, IV г.о., с което е отправено предложението за образуване на тълкувателно дело (определението по чл. 292 ГПК), са посочени следните актове:

- Решение № 424 от 24.01.2012 г. на ВКС по гр. г. № 1872/2010 г., IV г. о., ГК и Решение № 261 от 9.10.2012 г. на ВКС по гр. г. № 390/2012 г., II г. о., ГК – в покрепа на тезата, че договорът за прехвърляне на вещи права не се разваля по право по силата на решението за евикцията, и
- Определение № 765 от 7.11.2012 г. на ВКС по ч. гр. г. № 631/2012 г., IV г. о., ГК – в подкрепа на обратното виждане: договорът е развален по право след евикцията и съответно искът за развалянето му е недопустим.

Следва да се отбележи, че Решение № 424 от 24.01.2012 г. на ВКС по гр. г. № 1872/2010 г., IV г. о., ГК и Решение № 261 от 9.10.2012 г. на ВКС по гр. г. № 390/2012 г., II г. о., ГК не се отнасят пряко до поставения въпрос. Централният проблем и в двете решения е **евентуалната** евикция и заключението, че законът не прави разлика между нея и (настъпилото съдебно отстранение) по въпроса дали продавачът следва да носи отговорност за неизпълнение.

Казаното обаче не значи, че няма съдебни актове, в които основен въпрос е именно начинът на разваляне на прехвърлител-

ния договор. Такива са например Решение № 41 от 05.05.2015 г. по т. г. № 85/2013 г. на ВКС, I з. о., цитирано в първоинстанционното решение по спряното дело (Решение № 292 от 12 юли 2017 г., постановено по гр. г. № 415/2017 г. на РС – гр. Монтана) и Определение № 104 от 27.02.2014 г. по ч.гр.г. № 387/2014 г. на ВКС, I з. о. Тези актове, а и други², показват, че реално противоречие има.

Може обаче да се твърди, че поставеният въпрос **вече е разрешен** с тълкувателен акт (ТР № 3 от 29.11.2012 г. на ВКС по т. г. № 3/2012 г. на ОСГК в полза на становището, че договорът не се разваля по право със съдебното решение. ВКС приема, че на отмяна по реда на чл. 537, ал. 2 ГПК, подлежат само констативните нотариални актове, когато не отразяват действителното правно положение. Конститутивните обаче следва да се запазят, защото по същината си са форма на договор. Оттук следва, че дори и прогавачът да не е собственик, то договорът продължава да обвързва страните. Касационните съдии заключават:

„Формата за действителност трябва да бъде запазена предвид бъдещо реализиране на права, произтичащи от неизпълнението на валидния договор, който не е произвел транслативен ефект“.

До голяма степен такова заключение би загубило смисъл, ако се приеме тезата за развалянето на договора по право с решението за евикция. Идеята нотариалният акт по чл. 18 ЗЗД да се запази, защото той е форма на сделката, се свързва с интереса на страните (най-вече купувача) от нейното съществуване, за да могат да уредят отношенията помежду си. Това би се обезсмислило, ако този договор се разваля по право. Именно в тази линия на разсъждение ВКС ясно се противопоставя на възгледа, че прехвърлителният договор се прекратява по право³.

² Срв. Кунчев, К. *Закон за задълженията и договорите. Задължителна съдебна практика. Част V. Действие на задълженията – изпълнение, неизпълнение, забава на кредитора (чл. 63 – 96)*. София, Сиби, 2018, с. 331 и сл. В цитирания сборник авторът е посочил съдебни решения именно в контекста на поставения проблем.

³ ВКС и преди е отклонявал искане за тълкувателно решение с аргумент, че въпросът вече е разрешен. Така с ТР No 5/2014 г., постановено

Считам все пак, че постановвяване на изрично тълкувателно решение е необходимо, доколкото съгът не е бил изрично запитан по настоящия въпрос и неговото разрешение не е изразено в диспозитива на Тълкувателно решение № 3 от 29.11.2012 г. на ВКС по т. г. № 3/2012 г. на ОСГК.

2. Становищата, засягани в научната литература

Спорът в нашата доктрина гали с решението за съдебно отстранение прехвърлителният договор се разваля автоматично, или по реда на чл. 87 ЗЗД, отдавна е станал „класически“. При действието на ЗЗД от 1951 г. широко познато е твърдението на Александър Кожухаров, че „с близане в сила на решението за съдебно отстранение договорът за продажба трябва да се счита за развален“⁴. Този възглед се поддържа още от Йонко Пеков (който сочи, че обратен иск за разваляне би бил „безпредметен“ поради това, като съгът „направо постановява решение за връщане на платената цена“⁵). Обратният възглед се застъпва от Иван Русчев⁶.

II. Изтъкнати аргументи в подкрепа на двете становища

1. „ЗА“ развалянето по право

На първо място идва аргументът за настъпилата невъзможност за изпълнение. Той е основен. Според него по силата на съдебното решение за евикция настъпва невъзможност за изпълнение на договора. А в този случай договорът се разваля

на 24.06.2016 г. (т. 5), ОСГК отклонява искането на председателя на ВКС за тълкуване на чл. 31, ал. 2 ЗС във връзка със съдържанието на поканата на лишения от ползване съсобственик, защото въпросът вече е разрешен с ТР № 7 от 02.11.2012 г. по тълк. г. № 7/2012 г. на ОСГК на ВКС, и то в мотивите му.

⁴ Кожухаров, А. *Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения. Нова редакция и допълнения: Петко Попов*. София, Юриспрес, УИ „Климент Охридски“, 2002, с. 73.

⁵ Пеков, Й. *Обратният иск*. София, Наука и изкуство, 1969, с. 13.

⁶ Русчев, И. *Отговорността за евикция*. София, Регули, 1995, с. 148 и сл.

по право (чл. 89 ЗЗД). Този аргумент е развит във второинстанционното решение по спора (във връзка с който се поставя въпросът за тълкуване от ВКС, виж по-горе) – Решение от 13.12.2017 г. на ОС - гр. Монтана, по в.гр.г. № 416/2017 г.

На следващо място идват правата на недобросъвестния купувач, уредени в разпоредбите на чл. 188 и чл. 192, ал. 1 ЗЗД. Ал. Кожухаров подчертава, че съгласно чл. 188 ЗЗД недобросъвестният купувач няма право да развали продажбата. Обаче съгласно чл. 192, ал.1 ЗЗД той има право да иска цената да му бъде върната. Това показва, че правната връзка вече е отпаднала, защото договорът е бил развален при съдебното отстранение⁷.

Към казаното Ал. Кожухаров добавя още и аргумента, че „съдебното решение за отстраняване на купувача е задължително за участвалия в процеса продавач“⁸.

2. „Против“ развалянето по право

В подкрепа на обратната теза Ив. Русчев изтъква, че „връзката между купувача и продавача ще бъде прекратена само ако купувачът е поискал това“. Той допуска „най-много“ мълчаливо направеното искане за разваляне, съдържащо се в искането за връщане на цената. Но дори и тогава в диспозитива следва да бъде постановено развалянето. Авторът посочва, че под обхващане на развалянето от съдебното решение по ревандикацията следва да се разбира всъщност произнасянето по обратните искове (включително такъв за разваляне на превърлителния договор). В противен случай се нарушават правата на третите лица⁹.

По времето, когато е изказано коментираният становище, ревандикационният иск не се е вписвал и респективно ще липсва публичност при развалянето. Но и днес вписването играе роля в аргументацията „за“ и „против“ поставения въпрос.

Редица аргументи в подкрепа на този втори възглед са изложени в Определение № 104 от 27.02.2014 г. по ч. гр. г. № 387/2014 г. на ВКС, I г. о.:

⁷ Кожухаров, А. (2002), с. 73.

⁸ Кожухаров, А. (2002), с. 74.

⁹ Русчев, И. (1995), с. 150 и сл.

1. В ЗЗД не е предвиден груп рег, различен от рега по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, за разваляне на договор за продажба на недвижим имот в случаите на осъществена съдебна евикция. Разпоредбите на чл. 188 и чл. 192 ЗЗД уреждат каква е отговорността на прогавача при евикция с оглед добросъвестността или недобросъвестността на купувача по договора, но не и начина за разваляне на този договор.
2. Тезата за разваляне по право или по силата на съдебното решение противоречи на основния принцип на ЗЗД за начина на разваляне на облигационните договори – само по изявление на изправната страна по договора.
3. Последиците от неизпълнението на един договор биха могли да бъдат различни според волята на изправната страна по договора: изправната страна би могла да развали договора, но би могла и да запази облигационната връзка, като поиска заплащане на компенсаторно обезщетение или прехвърляне на друга вещ от същия или груп рег (даване вместо изпълнение).
4. Ако се приеме, че договорът за продажба на чужд недвижим имот се разваля по право или със самото решение по евикцията, остават незащитени интересите на третите лица, доколкото вписването на исковата молба по ревандикационния иск има само оповестително, но не и защитно действие, за разлика от вписването на исковата молба за разваляне на договора, която има и защитно действие.

Към тях могат да се добавят и аргументите в Решение № 292 от 12.07.2017 г. на РС – Монтана, по гр. г. № 415/2017 г. (първоинстанционното решение по същото дело, по което е постановено определението по чл. 292 ГПК):

1. Самият закон в чл. 189 ЗЗД говори за разваляне по рега на чл. 87 ЗЗД. След развалянето се връща платената цена, заплащат се разноските и се носи отговорност за вреди. А чл. 191 ЗЗД специално за съдебното отстранение само добавя, че купувачът може да иска от прогавача **още** и стойността на плодовете и разноските по делото. Систематическото тълкуване, което прави съдът, сочи, че към същия фактически състав (разваляне по чл. 87 ЗЗД) се добавя съдебната евикция, което на свой ред води до възникване на още две вземания.

2. Допълнителен аргумент е хипотезата, при която прогавачът няма да отговаря, ако не е бил привлечен и е имало достатъчно основания за отхвърляне на иска. Тогава, посочва районният съд, ако се приеме, че със самото съдебно отстраняване на купувача договорът за прогажба се разваля по право, ще се допусне разваляне на договора при липса на основание за това – липса на неизпълнение на договора от страна на прогавача, тъй като в тази хипотеза прогавачът е изпълнил надлежно задължението си за прехвърляне на собствеността на вецта по договора за прогажба, но купувачът е евинциран от третото лице поради лошо воден от купувача процес.

III. Обсъждане на двете тези и краен извод

На пръв поглед мнението, че договорът се разваля **по право, по силата на съдебното решение** (точно така е представено то и в поставения пред ВКС въпрос), съдържа логическо противоречие – договорът или ще се развали по право, или по силата на съдебното решение. Има се обаче предвид съдебното решение като настъпил допълнителен факт, който води до невъзможност за изпълнение и оттам е видна връзката с чл. 89 ЗЗД, който урежда именно развалянето по право. Така се „заобикаля“ проблемът с конститутивния ефект на съдебното решение по евикцията, който очевидно не е предвиден никъде. Подобно виждане не е чуждо на ВКС и в други случаи – например в Решение № 270 от 26.06.2012 г. на ВКС по гр. г. № 1056/2011 г., I г. о., ГК се приема, че ако искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е отхвърлен, то договорът се разваля по право поради невъзможността да бъде изпълнен.

Така теоретично решението няма преобразуващ ефект обаче играе ролята на допълнително настъпил факт, който прави изпълнението невъзможно и по този начин резултатът е същият.

Следва да се отбележи, че чл. 89 ЗЗД не урежда случай на разваляне поради невъзможност за изпълнение, а **поради позасяване на задължението** заради невъзможност за изпълнение, за която длъжникът не отговаря. Защото не всяка не-

възможност би погасила задължението – например няма да го погаси субективната невъзможност, доколкото тя всъщност е обективна възможност, с изключение на задълженията *intuitu personae*¹⁰ (това, че длъжникът лично е възпрепятстван да изпълни, по никакъв начин не означава, че изпълнението е обективно невъзможно).

При евикцията обаче подобна обективна възможност съществува. Продавачът би могъл да придобие имота и тогава ще изпълни договора си с евинцирания купувач. Възможно е продавачът да наследи същия имот. Дали тогава договорът ще се счита отново за развален? Освен това в общия случай невъзможността може да е обективна, но причинена от виновните действия на длъжника, например продавачът умишлено унищожава вещта, която дължи (този пример не касае отговорността за евикция, но е достатъчно нагледен). Договорната връзка тогава няма да се развали по право, налице е само пълно неизпълнение и кредиторът може да избира обезщетение за неизпълнението или разваляне¹¹. Всичко останало обезсмисля развалянето на договорната връзка като **възможност** за изправния кредитор и го превръща в последица, която той е длъжен да търпи – при това последица от неизпълнението на длъжника му.

Наустина, житейски кредиторът (евинцираният купувач) може да се окаже в неизгодна позиция, ако искът му за връщане на цената бъде отхвърлен като неоснователен само защото той не е поускал изрично развалянето. Впрочем може би най-силният аргумент в подкрепа на тезата, че договорът се разваля по силата на съдебното решение, е аргументът на „здравия разум“. Той звучи така: ако евинцираният купувач е предявил иск за връщане на цената срещу продавача си, нелепо е да се отхвърли този иск на формалното основание, че договорът не е развален и такова разваляне не е поускано. Аргументът на „здравия разум“ не бива да се подценява. Формализмът в правосъдието рядко е предпоставка за справедливост. Но подобно несправедливо разрешение може да бъде преодоляно по различни начини, без да се нарушават основни принципи на об-

¹⁰ Калайджиев, А. *Облигационно право. Обща част. 7-о прер. и доп. изд.* София, Сиби, 2016, с. 338.

¹¹ Калайджиев, А. (2016), с. 351, 355; Торманов, З. *Прекратяване на договора.* София, Сиби, 2013, с. 236, 264.

лигационното право. Такива начини могат да бъдат: уточняването на исковата молба; служебната квалификация на иска (Иван Русчев говори за „мълчаливо искане за разваляне“¹²); докладът на съда (например да се укаже, че в тежест на ищеца е да докаже прекратяването на договорната връзка, за което той не е сочил доказателства), в зависимост от конкретния случай.

На следващо място е необходимо да се обърне вниманието на Ал. Кожухаров, че чл. 188 ЗЗД забранява на **недобросъвестния** купувач да разваля, но чл. 192 ЗЗД му дава все пак възможност да получи обратно цената. Следователно договорът все пак е развален, но не по волята на недобросъвестния купувач, а по силата на съдебното решение. Ив. Русчев отговаря така: тази продажба всъщност е нищожна поради липса на основание. Купувачът знае, че вещта е чужда, липсва отлагателно условие, липсва намерение за придобиване¹³.

Тезата за нищожност може би е крайна, но считам, че нормата на чл. 192 ЗЗД, създадена при съблюдаване на принципа на неоснователно обогатяване в един изключителен случай, не може да служи за аргумент за автоматичното разваляне въобще. Най-малкото, защото типичното е купувачът да е добросъвестен. Недобросъвестният ще бъде изключение и това, че законът му е дал правото да си върне даденото, е последователно прилагане на принципа за неоснователно обогатяване. Всъщност ключова тук е забраната да се търси нещо повече, т.е. отнемането на възможността на такъв купувач да търси вреди именно защото е бил недобросъвестен.

Могат да бъдат прибавени още аргументи в подкрепа на тезата за не-развалянето по силата на съдебното решение.

В отношенията между страните договорът има силата на закон. Като облигационна връзка той представлява самостоятелна ценност дори когато изпълнението не е възможно най-малкото заради договорната отговорност. А и както по-горе се посочи, със съдебното отстранение всъщност изпълнението не е станало обективно невъзможно.

На следващо място ролята на договора в правния живот е многолика. Въпреки че неговата основна цел е да създаде права

¹² Русчев, И. (1995), с. 150 и сл.

¹³ Русчев, И. (1995), с. 155.

и задължения между страните, той е ценен не само поради това. Достатъчно е да се обърне внимание на чл. 70, ал. 1 ЗС, когато прехвърлянето не е собственик, но владелецът не е знаел това, то той ще бъде добросъвестен. Наистина, поради успешната ревандикуация той ще изгуби това качество, обаче правилото, че развалянето на договорите за прехвърляне на недвижими имот има обратно действие (чл. 88 ЗЗД), ще постави основателно въпроса: **бил** ли е той някога добросъвестен владелец. Оттук може да се стигне до абсурдното заключение, че всяко уважително решение по чл. 108 ЗС следва да говеде до отхвърляне на претенцията за обезщетение за увеличената стойност и възражението за право на задържане, защото ще развали договора с обратна сила и владелецът ще се окаже в положението никога да не е бил добросъвестен, защото му е липсвало правно основание.

Като последен аргумент идва приетото в Тълкувателно решение № 3 от 29.11.2012 г. на ВКС по т. г. № 3/2012 г. на ОСГК (за отмяната по чл. 537, ал. 2 ГПК). Както се посочи по-горе, позицията на ВКС за запазване на конститутивния нотариален акт като форма на договора, предвид договорната отговорност, съдържа в себе си възгледа, че този договор не се прекратява по право.

Поради изложеното считам, че отговорът на поставения пред ОСГК на ВКС следва да бъде: **„договорът за прехвърляне на вещи права върху чужд недвижим имот НЕ се разваля по право по силата на влязло в сила решение за съдебно отстранение срещу приобретателя на имота, а е необходимо предявяването на иск по чл. 189, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 87, ал. 3 ЗЗД“.**

Цитирани източници

Калайджиев, А. *Облигационно право. Обща част. 7-о прер. и доп. изд.* София, Сиби, 2016 (Kalaydzhiev, A. *Obligatsionno pravo. Obshta chast. 7-o prer. i dop. izd.* Sofia, Sibi, 2016).

Кожухаров, А. *Облигационно право. Отделни видове облигационни отношения.* Нова редакция и допълнения: Петко Попов. София, Юриспрес, УИ „Св. Климент Охридски“, 2002 (Kozhuharov,

A. *Obligatsionno pravo. Otdelni vidove obligatsionni otnoshenia. Nova redaktsia i dopalnenia: Petko Popov.* Sofia, Yurispres, UI „Sv. Kliment Ohridski“, 2002).

Кунчев, К. *Закон за задълженията и договорите. Задължителна съдебна практика. Част V. Действие на задълженията – изпълнение, неизпълнение, забава на кредитора (чл. 63 – 96).* София, Сиби, 2018 (Kunchev, K. *Zakon za zadalzheniyata i dogovore. Zadalzhitelna sadebna praktika. Chast V. Deystvie na zadalzheniyata – izpalnenie, neizpalnenie, zabava na kreditora (chl. 63 – 96).* Sofia, Sibi, 2018).

Пеков, Й. *Обратният иск.* София, Наука и изкуство, 1969 (Pekov, Y. *Obratniyat isk.* Sofia, Nauka i izkustvo, 1969).

Русчев, И. *Отговорността за евикция.* София, Регули, 1995 (Ruschev, I. *Otgovornostta za eviktsia.* Sofia, Reguli, 1995).

Торманов, З. *Прекратяване на договора.* София, Сиби, 2013 (Tormanov, Z. (2013), *Prekratyavane na dogovora.* Sofia, Sibi, 2013).