

КАЗУС

На 5 януари 2021 г. от името на ЕТ „Иван Иванов“, бил сключен с Петров предварителен договор за продажба на тристаен апартамент с данъчна оценка 48 000 лева, който бил включен в търговското му предприятие. Съгласно уговореното в договора, окончателният договор следвало да бъде сключен до 5 април, а Петров да преведе цената на апартамента по банкова сметка в едномесечен срок от сключването на предварителния договор. Договорът бил сключен от името на едноличния търговец от пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно.

Преди да изтече срокът за сключване на окончателния договор, ЕТ „Иван Иванов“ продал на Стоянов на 5 март 2021 г. апартамента, предмет на предварителния договор, като нотариалният акт бил вписан на същата дата.

На 5 юли 2021 г. Петров предявил срещу ЕТ „Иван Иванов“ иск по чл.19, ал.3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен, като исковата молба била вписана, както и иск срещу ЕТ „Иван Иванов“ и Стоянов по чл.135 ЗЗД, който поискал да бъде съединен с иска по чл.19, ал.3 ЗЗД на основание чл.210 ГПК. Съдът отхвърлил искането за съединяване на двата иска по чл.210 ГПК и постановил разделяне на делата.

По иска по чл.19, ал.3 ЗЗД ЕТ „Иван Иванов“ възразил, че договорът е сключен от представител без представителна власт, поради което няма действие за него, а в условията на евентуалност релевирал възражение, че ищецът не е заплатил посочената в предварителния договор цена.

С влязло в сила решение искът по чл.19, ал.3 ЗЗД бил отхвърлен с мотива, че ЕТ „Иван Иванов“ не бил собственик на имота към момента на вписване на исковата молба. С постановено след това решение, искът по чл.135 ЗЗД бил уважен.

Въпроси:

1. Основателно ли е възражението на ЕТ Иванов, че договорът е сключен от представител без представителна власт?
2. Основателно ли е възражението на ЕТ Иванов, че искът по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД трябва да бъде отхвърлен заради липсата на плащане на уговорената цена от страна на ищеца?
3. Необходимо ли е съпругата на Иванов да даде съгласие за сключването на предварителния договор?
4. Противопоставим ли е на Петров нотариалният акт за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на предварителния договор?
5. На кой съд е родово и местно подсъден искът на Петров по чл.19, ал.3 ЗЗД?

6. Налице ли са основанията за съединяване на исковете по чл.19, ал.3 и чл.135 ЗЗД, по чл. 210 ГПК? Подлежи ли на контрол по реда на обжалването определението на съда за отказ за съединяване?
7. Каква форма на другарство е налице между ответниците ЕТ Иванов и Стоянов в производството по чл. 135 ЗЗД?

Отговори:

1. Да. Тъй като имотът е включен в търговското предприятие на Иванов и е свързан с неговото занятие, упълномощителната сделка има търговски характер, поради което трябва да бъде в писмена форма с нотариална заверка на подписа на упълномощителя – чл.26, ал.1 ТЗ. Няма данни в казуса Иванов да е узнал за сключения предварителен договор, поради което чл. 301 ТЗ е неприложим.
2. Не – ТР № 4 от 09.05.2023 на ВКС по т. д. № 4/2020. Обстоятелството, че цената не е заплатена, не е пречка за уважаването на иска, когато не е довело до прекратяване на облигационната връзка между страните. Няма данни предварителния договор да е развален от изправната страна, поради което ако договорът беше валидно сключен, то и за двете страни щеше да е налице интерес от запазването на облигационната връзка. Ако възражението по първи въпрос беше неоснователно, то съдът би уважил иска, но при прилагане на посоченото в чл. 362, ал. 1 ГПК условие цената да се плати в двуседмичен срок от влизане в сила на решението.
3. Не, защото апартаментът, предмет на договора, не е съпругеска имуществена общност, а лично имущество на ЕТ Иванов – чл.22, ал.3 СК.
4. Да – чл.114, б.“б“ от ЗС във връзка с чл. 113 от ЗС.
5. Искът по чл.19, ал.3 ЗЗД е подсъден на окръжния съд по местонахождението на имота. Относно местната подсъдност – приложим е чл. 109 ГПК. Относно родовата подсъдност -тъй като имотът е с данъчна оценка 48 000 лева, ще се приложи чл.104, т.4 ГПК (ако беше приложим чл. 104, т. 3 ГПК родовата подсъдност нямаше да е същата).
6. Не, тъй като производството за сключване на окончателен договор е особено исково производство (чл. 362-чл. 364 ГПК), докато искът по чл. 135 ЗЗД се разглежда по реда на общия исков процес. Определението по чл.213 ГПК е определение по движение на делото от организационен характер, то не попада в кръга на определенията по чл.274, ал.1 ГПК и не подлежи на обжалване.
7. Задължително необходимо другарство.