

**Решение № 50083 от 06.10.2023 г. по т. д. № 1565 / 2022  
г. на Върховен касационен съд, 1-во тър. отделение**

Чл. 269 ГПК

Чл. 290 ГПК

Чл. 290, ал. 2 ГПК

Чл. 78, ал. 3 ГПК

Чл. 20 ЗЗД

Чл. 25 ЗЗД

Чл. 25, ал. 1 ЗЗД

Чл. 9 ЗЗД

Чл. 92 ЗЗД

Чл. 15 ТЗ

Чл. 15, ал. 1 ТЗ

ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД – Търговска колегия, състав на I т.о. в открито заседание на двадесет и пети септември през две хиляди двадесет и трета година в състав:

Председател: Евгений Стайков

Членове: Ирина Петрова

Десислава Добрева

с участието на секретаря И.Андонова

като изслуша докладваното от съдията Петрова т.д № 1565 по описа за 2022 год. за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.290 ГПК.

Образувано е по касационна жалба на ищеца „Норд Уест“ ЕООД, [населено място] срещу решение № 178 от 21.03.2022г. по в.т.д.№ 77/2022г. на Апелативен съд София, 11 състав, с което е отменено решението по т.д.№ 1741/2019г. на Софийски градски съд, вместо което е отхвърлен главният иск, предявен от „Норд Уест“ ЕООД срещу „К. Трейд“ ООД, [населено място] за заплащане на сумата 60 000лв. - незаплатен остатък от цена (с включено ДДС), дължима на основание чл. 3, б. „Б“ от договор за продажба на право на експлоатация (търговска дейност) и бизнес опит от 22.11.2018г. с продавач „Норд Уест“ и купувач „К. Трейд“, ведно с мораторна и законна лихва. Отменено е решението и в частта, с която е отхвърлен предявеният като евентуален насрещен иск, вместо което „Норд Уест“ ЕООД е осъдено да заплати на „К. Трейд“ ООД сумата 204 000лв., платена на отпаднало основание - развален по право договор за продажба на експлоатация на търговска дейност и бизнес опит от 22.11.2018г.

Решението на първоинстанционния съд, с което е отхвърлен кумулативно съединеният иск на „Норд Уест“ ЕООД с правно основание чл.92 ЗЗД за сумата 10 000лв. - неустойка за забава при плащането на главницата по чл.7,б. „Г“ от договора е влязло в сила като необжалвано от ищеца.

Решението на въззивния съд в частта за потвърждаване отхвърлянето на предявения като главен насрещен иск за връщане на сумата 204 000лв. поради нищожност на договора за продажба поради неспазване на предписаната форма (при твърдение, че той е такъв за продажба на обособена част от търговско предприятие и не е сключен в предписаната в чл.15 ТЗ писмена форма с нотариална заверка и на подписите и на съдържанието му) също е влязло в сила като необжалвано от „К. Трейд“ ООД.

С касационната жалба ищецът по главния иск поддържа искане за отмяна на въззивното решение в неговата цялост.

Въведено е довод (който се явява относим към решението по насрещния иск) за недопустимост на обжалвания акт по съображения, че ищецът по този иск „К. Трейд“ не е заявил твърдение, че задължението за реституция на сумата 204 000лв. е настъпило поради разваляне по право на договора от 22.11.2018г., а последователните твърдения в насрещния иск и в хода на производството са за прекратяване на този договор, поради настъпване на прекратително условие, каквото „К. Трейд“ счита, че е уговорено в чл. 7, б. „Д“, във вр. с чл.7, б. „Г“. Касаторът поддържа, че при твърдение за автоматично прекратяване на договора, иск с правно основание чл.55,ал.предл.трето ЗЗД, основан на разваляне на договора, не е предявен. Според касатора е подменен очертаният от ищеца по насрещния иск предмет на спора и фактическите основания на иска, поради което постановеното решение, както по отношение на насрещния иск, така и по отношение на първоначалния иск, са недопустими. Поддържа се, че въззивната инстанция е смесила института на прекратяване и института на разваляне на договора.

Въведено е и твърдение за неправилност на решението поради съществено нарушение на съдопроизводствените правила, тъй като въззивният съд се ограничил единствено до изследване действителността на договора, но не извършил анализ дали уговорката в чл.7, б. „Д“ е действителна, както го задължава ТР №1/2020г. на ОСГТК на ВКС. Твърдението е, че тази уговорка е нищожна поради противоречие на закона и добрите нрави, което се установява от самото съдържание и от разписания текст - т.е. произтича пряко от самата клауза, поради което САС е следвало да прогласи нищожността ѝ. Излага подробни съображения за наличието на основанията за нищожност по чл.26,ал.1,предл. първо и трето ЗЗД и за противоречие на правния принцип, че никой не може да черпи права от собственото си недобросъвестно поведение, до който резултат според страната води приложението на разпоредбата на чл.7, б. „Д“. Касаторът възразява, че тълкуването, възприето от САС - че уговорката по чл.7, б. „Д“ във вр. с б. „Г“ е такава за разваляне на договора по право при настъпване на предпоставката за това - неплащане на остатъка от продажната цена, е дадено в противоречие с разпоредбата на чл.20 ЗЗД и критериите, посочени в нея не са приложени в пълен обем. Изразява несъгласие с тълкуването на характера на процесния договор като предварителен договор за наем, съчетан с прехвърляне на опита на продавача. Оспорва правилността на изводите на САС, че разпоредбата на чл.7, б. „Д“ се прилага както при пълно, така и при частично неизпълнение. Излага подробни съображения, че тази разпоредба визира единствено цялостното неизпълнение на плащането на остатъка от продажната цена. Въвежда оплакване, че в нарушение на разпоредбата на чл.269 ГПК Апелативен съд София не е обсъдил довода на „Норд Уест“ в отговора на въззивната жалба, че действието на разпоредбата на чл.7, б. „Д“ би могло да настъпи само ако би било обективно възможно да бъдат върнати от купувача в патримониума на продавача правото на експлоатация, търговската дейност по отношение на бензиностанциите и бизнес/търговския опит; че уговорката в чл.7, б. „Д“ е неприложима, тъй като нито правото на експлоатация на бензиностанциите, нито бизнес опитът е възможно да бъдат върнати на продавача при установения начин на тяхното предаване, регламентиран в чл.4 от договора, както и с оглед спецификата на бизнес опита като интелектуално благо. Наведено е и оплакването, че въззивната инстанция не е изследвала дали е налице хипотезата на чл.87,ал.4 ЗЗД. Оспорва се и извода на САС, че към датата на разваляне на договора - 27.12.2018г. държането на трите обекта е върнато на пренаемодателя „Норд Уест“ на основание разваления договор. Счита за напълно нелогичен извода, че връщането на бензиностанциите на 26.11.2018г. (тази в [населено място]) и на 04.2018г. (на тези в

Казанлък и Калофер) на продавача при краен срок на задължението за плащане на остатъка от цената - 27.12.2018г., съставлява връщане на търговските обекти от купувача по смисъла, вложен в разпоредбата на чл.7, б. „Д“. Поддържа, че връщането на бензиностанциите на посочените дати е на основание чл.4, б. „Д“ каквото е поетото задължение от продавача, а задължението по чл.7, б. „Д“ е санкция за неплатилия цената купувач. Счита за неправилен извода на въззивната инстанция, че сключването на договори за наем от ответника със собствениците на бензиностанциите е ирелевантно за спора. Поддържа, че това обстоятелство е от особено значение за преценката дали към момента на настъпване на падежа за плащане на остатъка от продажната цена и при сключени наемни договори между ответника и собствениците, е било реално осъществимо връщането на същите (връщане разбираше като право на експлоатация) в патримониума на продавача. Счита, че този факт е релевантен и за преценката дали е налице обедняване на купувача за сметка на продавача от гледна точка на преследваната с договора цел - „Норд Уест“ да преустанови търговската си дейност, а насрещната страна - да започне такава. Изложени са и други съображения за неправилност на решението по отношение на главния иск, както и за очевидна неправилност на обжалвания акт. Твърди се, че са допуснати особено съществени нарушения на чл.9, чл.20, чл.20а, чл.89 ЗЗД във вр. с чл.288 ТЗ и на процесуалните разпоредби - чл.235,ал.2, чл.236,ал.2, чл.269 ГПК, които са приложени в обратен смисъл. Отново се акцентира за неправилния според страната извод на въззивната инстанция, че към датата на развалянето на договора, държането на трите обекта е върнато на пренаемодателя. Твърди се, че това заключение не отчита, че връщането на бензиностанциите е осъществено на основание чл.4, б. „Д“, което не може да се отъждестви с връщането на търговските обекти в изпълнение на предвиденото в чл.7, б. „Д“. Счита тези изводи за изградени в противоречие с правилата на формалната логика, с оглед съпоставката на дължимото и/или изпълнено в темпорално отношение съобразно уговорките в договора. Очевидната неправилност е обоснована и с твърдението, че въззивното решение има за краен резултат признаване на правото на неоснователно обогатяване на ответника, който е запазил правото си да експлоатира бензиностанциите, включително чрез придобития от ищеца бизнес опит, не е заплатил остатъка от продажната цена - 60 000лв., но и получава съдебно признато право да му бъде върната заплатената цена от 204 000лв. Искането е за отмяна на решението, уважаване на първоначалния иск и отхвърляне на насрещния със законните последици.

В писмен отговор „К. Трейд“ООД оспорва наличието на предпоставките за допускане на обжалването и основателността на касационната жалба. Излага подробни съображения за неоснователност на оплакванията в касационната жалба. Поддържа, че не е установено изпълнението на процесния договор - ищецът изобщо не е разполагал с бизнес опит, който да предаде на ответника - обектите не са били управлявани от ищеца. Поддържа становището си, че процесният договор следва да се квалифицира като продажба на обособена част от търговско предприятие, тази сделка не е търговска по смисъла на закона, правилото на чл.293,ал.3 ТЗ е неприложимо в конкретния случай, следователно, процесният договор е недействителен поради неспазена предписаната в чл.15 ТЗ форма.

В откритото съдебно заседание се явява представител единствено на касатора, който поддържа касационната жалба и претендира разноски за производството по представен списък за трите инстанции, направени по първоначалния и за защита по насрещния иск.

С определение № 50254 от 12.04.2023г. е допуснато касационно обжалване на въззивното решение в частта по главния и в частта по насрещния иск по въпроса за обективните критерии, които съгласно разпоредбата на чл.20 ЗЗД следва да бъдат

приложени при тълкуването на действителната воля на страните при допълнителната предпоставка на чл.280,ал.1,т.1, предл. първо ЗЗД за преценка дали въззивното решение при тълкуването на релевантните разпоредби от договора е съобразено с практиката, обективизирана в решение № 347 от 11.10.2011г. по гр.д. № 290/2010 на 4 г.о. и решение № 50116 от 18.10.2022г. по т.д.№ 1247/2021г. на 1 т.о. на ВКС и цитираните в него актове на касационната инстанция. В определението е констатирано, че между страните е налице спор относно тълкуването на разпоредбата на чл.7, б. „Д“, във вр. с б. „Г“, във вр. с чл.3, б. „Б“ от договора за продажба - как следва да се тълкуват тези разпоредби, дали съдържат модалитет - прекратително условие по смисъла на чл.25 ЗЗД; че изясняването на действителното им съдържание е от значение както за разрешаването на спора по главния иск, така и за спора по висящия насрещен иск. Отчетено е твърдението на ответника е, че сключеният между страните договор е под условие, в рамките на допустимата от закона договорна свобода - чл.9 ЗЗД и предвижда потенциалните изменения в облигационната връзка досежно комплекса от права и задължения или отделни елементи, обвързани с разпоредбите на чл. 7 б. „Д“ във вр. с б. „Г“, а ищецът счита за неоснователно твърдението на насрещната страна, че уговореното условие за автоматично прекратяване на договора е настъпило, както и твърдението, че същото е прекратително условие по смисъла на чл.25 ЗЗД.

Счетено е, че този въпрос е обусловил изхода на спора, тъй като въззивната инстанция е приела, че уговорката за прекратяване на договора при неплащане на втората вноска от цената няма характер на такава за прекратително условие по съображенията, че разпоредбата на чл. 25 ЗЗД регламентира хипотези на прекратяване на договора при настъпване на предварително уговорено между страните бъдещо несигурно събитие /условие/, стоящо вън от тяхната воля и нямащо връзка с изпълнението на поетите по договора задължения, докато уговорката по чл. 7 б. „Д“ свързва прекратяването единствено с факта на неизпълнение в срок на конкретно задължение на купувача, поради което съставлява клауза за разваляне на договора по право - напълно допустима и валидна, съгласно теорията и трайната съдебна практика.

Върховен касационен съд, Търговска колегия, състав на първо отделение след преценка на данните по делото и заявените касационни основания, съобразно правомощията си по чл.290,ал.2 ГПК, приема следното:

По делото е безспорно, че на 22.11.2018г. е сключен договор за продажба на право на експлоатация (търговска дейност) и бизнес опит. Страните по него са посочени като продавач - „Норд Уест“ и купувач - „К. трейд“. Във встъпителната част на договора е декларирано, че „Норд Уест“ има правото на експлоатира три търговски обекта за продажба на горива и петролни продукти и други съпътстващи стоки в градовете Стара Загора, Калофер и Казанлък по силата на договори за наем на тези обекти с различни наемодатели; за в бъдеще дружеството желае да се откаже от правото на експлоатация/търговска дейност в тези обекти, а „К. Трейд“ желае да развива търговска дейност в тях.

Във връзка с посоченото във встъпителната част на договора по делото няма спор и е установено, че ищецът от 17.03.2017г. е наемател (с право да отдава под наем) на бензиностанция в [населено място] по договор на наем, сключен със собственика Н. Д. и дружеството „Такси газ 08“ЕООД, чийто едноличен собственик е Д., със срок до 31.03.2020г.; че от 01.03.2017г. е наемател по договор за наем (с право да преотдава под наем) на обект в [населено място] с наемодател „Сонети 2009“ЕООД със срок до 01.03.2022г.; че от 01.03.2017г. е наемател по договор за наем с „Д.-93“ООД на бензиностанция в [населено място] със срок до 01.03.2022г. с право да преотдава под наем имота. Още на 12.11.2018г. ищецът е уведомил „Мастър

Бест"ЕООД (дружество, което към тази дата е било пренаемател на процесните обекти по силата на договори за наем с наемодател „Норд Уест“ от март и април 2017г.), че възнамерява да прекрати търговската си дейност по отношение на трите бензиностанции и по този повод провежда активни преговори с трето лице. С оглед на това е отправил предложение до пренаемателя за подписване на споразумение, с което да се уговори прекратяване действието на договорите за наем от март и април 2017г. и да бъдат уредени последиците от това. На 23.11.2018г. е подписано споразумението за прекратяване на наемните договори (договорите за пренаемане) от 2017г., както и са постигнати договорености по отношение на това, служител на „Мастър Бест“ да осъществи дейностите по изпълнението на поетото от ищеца задължение по процесния договор за прехвърляне на търговския опит.

Съгласно чл.1 от процесния договор от 22.11.2018г., „Норд Уест“ продава на ответника правото на експлоатация - осъществяване на търговска дейност, (дефинирано в договора като продажбата на дребно на крайни потребители на горива, петролни продукти и техните производни, възможност за продажба на стоки в бензиностанции, ведно с всички съпътстващи дейности, продажби и предоставяне на услуги във връзка с дейността) и своя бизнес - търговски опит (дефиниран като логистика на стопанската дейност, изразяваща се в продажба на дребно на крайни потребители на горива, петролни продукти и техните производни, както и възможни за продажба стоки в бензиностанция, бизнес опит при стокооборот и документооборот във връзка с експлоатацията, маркетинга, управлението на качеството на бензиностанцията, планиране на инвестиции, управление и контрол на персонала и всички други знания и умения, придобити от продавача във връзка с развивана от него търговска дейност в посочените в договора бензиностанции), свързан с експлоатацията на трите търговски обекта - бензиностанциите в градовете Стара Загора, Калюфер и Казанлък.

Съгласно чл.3 цената е 264 000 с ДДС, платима в сроковете и условията, както следва:

-чл.3, б. „А“ - 160 000 лева (192 000 лева с ДДС) в деня на подписване на договора;

-чл.3, б. „Б“ - остатъкът от продажната цена в размер на 60 000 лева (72 000 лева с ДДС) - не по- късно от 22.12.2018 г., а в случай, че същият е неприсъствен ден - в първия следващ присъствен ден по посочената в договора банкова сметка.

Съгласно чл.4 правото на експлоатация (търговска дейност) ще бъде прехвърлено при следните условия:

-б. „А“ при гратисен период до 09.12.2018г., през който продавачът ще реализира наличните в обектите горива, продукти и др., след която дата ще предаде на купувача бензиностанциите с празни резервоари;

-б. „Б“ след изтичането на гратисния период и на 10.12.2018г. страните се задължават да сключат за всяка една от бензиностанциите договор за отдаване под наем, по силата на който продавачът да отдаде под наем всеки един обект на купувача при същите условия, наемна цена и срокове, уговорени по наемните договори, сключени от продавача като наемател. Действието на договорите за преотдаване под наем е обвързано с действието и изпълнението на настоящия договор. В деня на сключването на договор за преотдаване под наем на всяка бензиностанция, продавачът предава на купувача търговските обекти с приемо-предавателен протокол. Предаването се извършва най-късно на 10.12.2018г., а ако се достигне до състояние на празни резервоари по смисъла на б. „А“, договорите за пренаемане и предаването може да стане преди датата 10.12.2018г.

По делото няма спор, че изпълнението на уговореното в чл.4, б. „Б“ преотдаване под наем е осъществено на 26.11.2018г. по отношение на обекта в Стара Загора и на 04.12.2018г. по отношение на обектите в [населено място] и [населено място].

Съгласно чл.4, б. „Д“ след подписването на договорите за преотдаване под наем за всяка една от бензиностанциите и предаването им с приемо-предавателен протокол, продавачът ще съдейства на купувача да бъдат сключени нови договори за наем директно между собствениците на бензиностанциите и купувача, като в случай, че такива договори за наем бъдат сключени, то в същия ден ще бъдат подписани между продавача и купувача споразумения, с които ще бъдат прекратени сключените в изпълнението на този договор договори за преотдаване под наем за всяка бензиностанция, както и в същия ден ще бъдат сключени споразумения за прекратяване на договорите за наем на същите бензиностанции, сключени между продавача като наемател и наемодателите му.

По делото няма спор, че изпълнението на уговореното в чл.4, б. „Д“ съдействие от продавача, е осъществено, както и че са сключени нови договори за наем директно между купувача и собствениците на обектите: на 26.11.2018г. по отношение на обекта в Стара Загора с „Такси Газ 08“ЕООД и Н. Д. и на 04.12.2018г. по отношение на обекта в [населено място] със „Сонети 2009“ЕООД и на обекта в [населено място] с „Д.-93“ЕООД, което означава, че настъпило и прекратяването на договорите между ищеца и наемодателите му - изпълнено е последното задължение, визирано в разпоредбата на чл.4,б. „Д“.

По делото няма спор, че са сключени и визираните в чл.4, б. „Д“ споразумения между продавача и купувача за прекратяване на договорите за преотдаване под наем на купувача на трите бензиностанции на същите дати - 26.11.2018г. по отношение на обекта в Стара Загора и на 04.12.2018г. по отношение на обектите в [населено място] и [населено място]. Видно от същите споразумения, те се сключват при констатацията че „К. Трейд“ вече е наел самостоятелно всеки от обектите и именно с оглед на този факт; че с всяко едно от споразуменията страните декларират, че продавачът е изпълнил задължението си по чл.4, б. „Д“ - да окаже съдействие за сключване на договори за наем със съответния собственик; че са се сбъднали всички условия на чл.4, б. „Д“; „че връщането на имота със съответното споразумение на пренаемодателя се извършва с оглед осигуряване на възможността собственикът на имота надлежно да го предаде днес на К. Трейд по сключения нов договор за наем“. Както се посочи, безспорно е, че още на 23.11.2018г. е подписано споразумението за прекратяване на наемните договори от 2017г., въз основа на които бензиностанциите са били преотдадени под наем от ищеца на трето лице.

Съгласно чл. 5 от договора, от момента на подписване на договора до изтичане на gratuitния срок по чл. 4, продавачът се задължава да запознае управителя на купувача или посочено от него лице със своя бизнес (търговски ) опит и доколкото се касае предимно за практически знания и умения, и тъй като изпълнението на задължението не е възможно да бъде писмено обективизирано, страните се съгласяват, че изпълнението на това задължение ще бъде доказано с подписване на нарочен констативен протокол.

По делото е безспорно, че купувачът е заплатил първата вноска от цената - 192 000 лева с ДДС в деня на подписване на договора, а на 27.12.2018г. - само част от дължимата втора вноска, като е превел сума в размер на 10 000 лева (12 000 лева с ДДС), за което е издадена фактура № 68/28.12.2018г. Предмет на предявения от „Норд Уест“ иск е вземането за остатъка от цената - 60 000лв. с ДДС.

С отговора на исковата молба ответникът е предявил насрещен иск за връщане на заплатената на основание на процесния договор част от цената.

Твърдял е, на първо място, че сключеният договор има характеристиката на такъв за продажба на обособена част от търговско предприятие като съвкупност по чл.15,ал.1 ТЗ, но поради неспазване на формата (отсъствие в случая на едновременно с нотариалната заверка на подписите на страните и нотариална заверка на съдържанието на договора), той е нищожен - чл.26,ал.2,предл.трето ЗЗД и платеното подлежи на връщане като дадено без основание.

На второ евентуално основание е претендирал връщане на цената поради автоматичното прекратяване на договора на основание чл.7, б. „Д“, настъпило на 22.12.2018г., позовавайки се на разпоредбата на чл.7, б. „Д“: „При хипотеза на б. „Г“ (ако продавачът не заплати остатъка от продажната цена в срока по чл.3,ал.1,б.„Б“), автоматично се прекратяват както настоящият договор, така и сключените в изпълнение на чл.4, буква „Б“ договори за преотдаване на бензиностанциите под наем, без да е необходимо изявление или покана за доброволно изпълнение от продавача (наемодател по договорите за преотдаване под наем на бензиностанциите) като купувачът дължи връщането им с приемо-предавателен протокол за всеки един от обектите на продавача на 10.01.2019г. В този случай продавачът в седмодневен срок от предаването(връщането) на бензиностанциите, се задължава да върне заплатените авансово суми от продажната цена, след като прихване дължимата му неустойка и законната лихва за забава, включително има право да прихване стойността на евентуално нанесените вреди...“

Ищецът по насрещния иск е твърдял, че е осъществено посоченото в чл.7,б. „Д“ предаване - връщане от „К. Трейд“ на „Норд Уест“ на всеки един от обектите на дати: 26.11.2018г. видно от споразумение за прекратяване на договор за пренаемане на обект Стара Загора; и на 04.12.2018г., видно от споразуменията за прекратяване на договорите за пренаемане на обектите в Калофер и Казанлък, откогато е поддържал, че тече 7 дневния срок за връщане на платената от купувача сума.

Въззивната инстанция е била сезирана с жалба от ответната страна, срещу която главният иск е бил уважен за сумата, съставляваща остатъка от продажната цена по процесния договор от 22.11.2018г. за продажба на право на експлоатация (търговска дейност) и бизнес опит, а насрещните й икове - главен, квалифициран по чл.34,ал.1 ЗЗД и евентуален, квалифициран по чл.55,ал.1 ЗЗД, за сума 204 000лв. са били отхвърлени.

Съставът на САС е счел, че на първо място следва да се произнесе по валидността на договора и наличието на облигационна връзка между страните, които са фактическото основание на предявените осъдителни насрещни икове (т.е. по нищожността на договора, поради сключването му не в установената от закона форма и по отношение неговото разваляне по право), преди произнасяне по въпроса за наличието на изпълнение от страна на купувача, който с главния иск претендира реално изпълнение.

Въззивната инстанция е приела:

1/По очертавания като спорен въпрос - дали процесният договор е такъв за продажба на обособена част от търговско предприятие, който не е сключен в предписаната от чл. 15 ТЗ писмена форма с едновременно нотариална заверка на подписите и съдържанието по подробно изложени съображения е счетено, че той няма за предмет обособена част от търговското предприятие на продавача и за валидността на същия е достатъчна обикновената писмена форма, която е спазена.

2/ При тълкуването на договорните клаузи на чл.7, б. „Д“ във вр. с чл.7, б. „Г“, при посочени като релевантни за тълкуването: предмета и целта на договора, интересът на двете страни от неговото точно изпълнение, въззивната инстанция е преценила, че клаузата чл. 7 б. „Д“ има характер на уговорка за разваляне на договора

по право, при изпълнение на предпоставките, посочени в хипотезата на чл. 7 б. „Г“ - неплащане в срок от остатъка от продажната цена от купувача. Приела е, че в тази хипотеза прекратяването на облигационната връзка настъпва автоматично, без никоя от страните да дължи предизвестие, предоставяне на срок за изпълнение или извършване на други действия. Отречена е характеристиката на тази уговорка като такава за прекратително условие по съображения, че разпоредбата на чл. 25 от ЗЗД регламентира хипотези на прекратяване на договора при настъпване на предварително уговорено между страните бъдещо несигурно събитие (условие), стоящо във от тяхната воля и нямащо връзка с изпълнението на поетите по договора задължения. Преценено е, че в настоящия случай уговорката по чл. 7, б. „Д“ свързва прекратяването единствено с факта на неизпълнение в срок на конкретно задължение на купувача, поради което съставлява клауза за разваляне на договора по право - напълно допустима и валидна, съгласно теорията и трайната съдебна практика.

3/ По спорния въпрос дали клаузата на чл.7, б. „Д“ е приложима при пълно неизпълнение на задължението за плащане на остатъка от продажната цена или и при частично неизпълнение и при съобразяване на безспорното между страните, че на 27.12.2018г. (в последния ден на срока по чл. 3, б. „Б“, тъй като 22.12.2018 г. е неприсъствен ден) купувачът е заплатил част от дължимата втора вноска, чрез внасяне на сума в размер на 12 000 лева с ДДС, е счетено, че отсъства основание да се приеме, че тя намира приложение единствено при пълно във времево и количествено отношение неизпълнение на задължението на купувача за заплащане на тази вноска, но не и при частично такова. Доводите на „Норд Уест“, че частичното изпълнение в срока по чл. 3, б. „Б“ изключва от приложение чл. 7, б. „Д“ от договора са счетени за неоснователни като несъответстващи на действителната воля на страните, обективизирана според въззивната инстанция в договорните клаузи. Като аргумент е изложен, че в разпоредбата на чл. 7, б. „Г“ липсва конкретизиране на вида на неизпълнението, което според решаващият състав сочи, че тя намира приложение при всички видове неизпълнение - пълно или частично. Като аргумент е посочен и този, че по силата на чл. 7, б. „Д“ продавачът е поел задължението да върне на купувача всички авансово получени суми, след приспадане на неустойката по чл. 7, б. „Г“, а последната се дължи за забавено изпълнение на задължението по чл. 3, б. „Б“ и се начислява само върху незаплатената сума, което обосновава извода, че разваляне по чл. 7, б. „Д“ от договора може да настъпи и в хипотеза на частично неизпълнение. По тези съображения е прието, че договорът е развален по право на 27.12.2018г.

Изводът за развалянето на договора е обусловил и становището за неоснователност на претенцията на ищеца по първоначалния иск за заплащане на незаплатения остатък втората вноска от продажната цена по договора. Прието е, че развалянето на договора с обратно действие, водещо до отпадане на облигационната връзка между страните, има за последица отпадане с обратна сила на задължението на купувача за заплащане на остатъка от втората вноска, по които съображения искът за нейното заплащане в размер на 60 000 лева е приет за неоснователен от въззивната инстанция.

4/ При обсъждането на представените договори за наем при условията на пренаемане и приемо - предавателни протоколи, въззивната инстанция е приела за установено, че на 26.11.2018г. продавачът е сключил с купувача договор за пренаемане на обекта в [населено място], на същата дата държането на обекта е предадено на наемателя „К. Трейд“ ООД с двустранно подписан приемо - предавателен протокол, а по силата на двустранно подписано споразумение от същата дата, този договор за пренаемане на бензиностанцията е прекратен, държането на обекта е върнато от „К. Трейд“ на „Норд Уест“. Обсъдено е наличието на идентични договори за пренаемане от 04.12.2018г. за бензиностанциите в [населено място] и [населено



место], предаването им на същата дата на пренаемателя чрез приемо - предавателни протоколи, прекратяването на същата дата - 04.12.2018г. на тези договори за пренаемане и връщането на владението на пренаемодателя. Сключването на договорите за пренаемане, предаване държането на обектите и връщането им във владение на продавача, осъществени на 26.11.2018г., респективно на 04.12.2018г. преди изтичане на срока по чл. 3, б. „Б“ за заплащане на втората вноска от продажната цена, е послужило като основание за извода, че към датата на разваляне на договора - 27.12.2018г. държането на трите обекта е било върнато на пренаемодателя, а обстоятелството дали същите са се намирили във владение на въззивника по силата на договора за наем с трето лице - техен собственик, е ирелевантно за спора, тъй като същото не може да промени извода за разваляне на процесния договор. По тези съображения САС е приел за установено изпълнението на всички предпоставки по чл. 7, б. „Д“ в предвидените в същата клауза срокове, въз основа на което е извел, че продавачът дължи на връщане на купувача на всички авансово получени суми по договора. Предявеният в съотношение на евентуалност насрещен иск за връщане на сума в размер на 204 000 лева, като дадена с оглед на отпаднало правно основание - развален договор от 22.11.2018г. е приет за основателен, което е обусловило изхода на спора по насрещния иск пред въззивната инстанция.

При тези изводи съставът на САС не се е произнесъл по въведения пред въззивната инстанция от ответника „К. Трейд“ спорен въпрос, основан на въведеното в отговора на исковата молба по главния иск възражение за липса на изпълнение на задълженията на продавача за прехвърляне на собствения му бизнес/търговски опит, тъй като същият не е притежавал такъв, защото никога дружеството не е експлоатирано процесните бензиностанции като търговец.

По въпроса, по който касационното обжалване е допуснато:

Отговорът произтича от разрешението, дадено в актовете на ВКС, послужили като допълнителна предпоставка за допускане на обжалването:

От посочените в чл.20 ЗЗД критерии, въз основа на които се осъществява тълкуването на договора, се извежда принципът, че меродавна е изявената, а не предполагаема воля на страните, като смисълът на думите се установява в съответствие с общоприетото им значение. При осъществяване на дейност по тълкуване се търси общата воля на страните - изявеното и обективизирано в писмения текст общо намерение, изследвано в контекста на съотносимост на уговорката с останалите договорни клаузи, със смисъла и целта на целия договор, с обичаите, практиката и добросъвестността. Съдът тълкува договора, изхождайки не от буквалния смисъл на текста, а от смисъла, следващ от общия разум на изявлението. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор - какви са и как се съчетават отделните правомощия на страните с оглед постигането целта на договора, какво поведение на страната кои правомощия поражда за нея и как може да се упражняват те. При тълкуване на неясната договорна клауза, по която е налице спор между страните, съдът зачита изявената, а не предполагаемата воля. Критериите регламентирани от чл. 20 ЗЗД са обективни, поради което разбирането на всяка от страните за смисъла на договореното следва да се съобразява и отнася именно към обективизираната им воля, включително изведена и от тяхното поведение при изпълнението му. За да се изтълкува действителната обща воля на страните е необходимо да се изясни върху какво страните са се споразумели и какъв правен резултат са договорили да бъде постигнат.

По правилността на решението:

Даденото от въззивната инстанция тълкуване на процесните разпоредби е неправилно.

Настоящият състав, при съобразяване с дължимото с оглед критериите по чл.20 ЗЗД тълкуване на волеизявленията на страните, обективирани в процесния договор, и с оглед изложените в отговора на правния въпрос отправни принципи намира, че волеизявлението по чл.7, б. „Д“ във вр. с чл.7,б. „Г“ поставя прекратяването на правното действие на договора, който е породил своето действие от сключването му, в зависимост от обвързано със срок бъдещо потестативно - произволно отрицателно условие, зависещо единствено от волята на една от страните, на купувача - неплащане на втората вноска от цената на продажбената сделка.

Това води до следните изводи:

1/ При приложено буквално, механично тълкуване, резултатът би бил, че ако това отрицателно прекратително условие /неплащане/ се осъществи преди уговорения падеж за престиране на остатъка от продажната цена, събитието се е сбъднало и договорът би следвало да се счита за прекратен.

Съгласно обаче фикцията в разпоредбата на 25, ал. 1, изр. 2 ЗЗД, ако страната, която има интерес условието да настъпи, недобросъвестно действа то да настъпи, условието се счита за несбъднато. В тази хипотеза поведението на страната, която има интерес от несбъдването на условието се намира в причинна връзка с несбъдването и тя действа недобросъвестно, а същевременно настъпването на условието - плащането на цената изцяло зависи от поведението на имащия интерес от несбъдването му купувач. За да се предпази/запази правното действие на договора от недобросъвестното поведение на страната, която има интерес от несбъдването му, по силата на фикцията на чл.25,ал.1,изр.второ ЗЗД, се счита, че отрицателното условие не е настъпило.

2/ На второ място уговорката за автоматичното прекратяване на договора не би могла да произведе правно действие, тъй като липсата на парични средства у длъжника е ирелевантна и не го освобождава от отговорност - чл.81,ал.2 ЗЗД, с оглед на което и не би могла да съставлява „събитие“ - бъдещо и несигурно. В този смисъл е и разрешението, дадено с решение № 7 по т.д. № 53312/2015г., постановено от първо гражданско отделение на ВКС, в което произнасянето е по въпроса за правните последици от недобросъвестното поведение на страната, имаща интерес от несбъдването на условието: условието е юридически факт от категорията на юридическите събития, поради което е недопустимо сключването на договори под условие, поставено изцяло в зависимост от волята на едната страна - т. нар. чисто потестативни условия, тъй като при тях се поставя под съмнение намерението за обвързване и съществуването самия договор. В тази връзка законът въвежда фикцията, че условието се счита за настъпило, ако страната, която има интерес от несбъдването му, недобросъвестно попречи то да настъпи, като преценката относно фингираното сбъдване на условието, следва да се осъществи по правилата на логиката при съпоставка между поведението на страната и закономерния ход на събитията, като се отчете интересът на страните в предметната рамка на сключения договор.

В настоящия случай условието е поставено изцяло в зависимост от волята на купувача да плати или не дължимата при настъпил падеж втора вноска от продажната цена при отсъствие на извинителна причина за това - чл.8,ал.1 ЗЗД.

Уговорка, според която, настъпването или ненастъпването на факта на неплащане на поето парично задължение да обуславя действието на договора, не би могла да бъде постигната. Плащането представлява изпълнение на договора и с оглед на принципа, че договорите се сключват за да се изпълняват, то този факт не може да бъде бъдещо несигурно събитие по смисъла на чл. 25 ЗЗД. Противното би означавало,

че изпълнението на задълженията на страните по договора е винаги несигурно и всички договори са сключени под условие. Дори и при потестативно прекратително условие, осъществяването на фактите по което е предоставено на волята на една от страните, то събитието следва да е различно по вид от изпълнението или неизпълнението на основното задължение на тази страна по договора - решение № 77 от 08.07.2009г. по т.д.№ 2/2009г. на I т.о. на ВКС.

В настоящия случай събитието, имащо за предвидена последица прекратяването на договора, е идентично по вид с дължимото изпълнение на основното задължение на купувача по договора за продажба.

3/ Практиката на ВКС съдържа и произнасянето, че уговореното `условие трябва да е съобразено с равнопоставеността на договарящите страни и с възмездния характер на договора, като несбъдването му не трябва да води до освобождаване от типичната за договора престация решение № 48 от 09.07.2020г. по т.д. № 1072/2019г. на II т.о. на ВКС.

В настоящия спор уговорката в чл.7, б. „Д“ във вр. с чл.7, б. „Г“ не държи сметка за равнопоставеността на страните, не е съобразена с целта на договора, с възмездния му характер и пряко води до освобождаване на недобросъвестната страна - купувач от типичната за договора за продажба дължима от него престация - плащане на цената.

4/ Аргумент за запазването на правното действие на договора и отричане възможността за „автоматичното“ му прекратяване е и разрешението, дадено в акта по чл.290 ГПК, послужил като основание за допускане на касационното обжалване по гр.д. № 290/2010 на IV г.о. на ВКС, изцяло приложимо в настоящата хипотеза - при уговорка, че действието на предварителния договор се прекратява при забава на продавача да прехвърли собствеността по нотариален ред, тълкуването ѝ следва да се изведе не буквално от текста, тъй като в противен случай то би било в противоречие с целта на договора. Автоматичното прекратяване на договора е изключение (*pacta sunt servanda*- договорите трябва да се спазват), а правото на една от страните да прекрати договора обикновено се свързва с неизпълнение от насрещната страна. Ако е уговорено прекратяване на договора при определени обстоятелства и не е посочено, коя от страните може да го прекрати, очевидно правото принадлежи на страната, която не може да влияе на тези обстоятелства (това може да са и двете страни). Когато обаче неизпълнението на някое задължение е основание за прекратяване на договора, очевидно правото за прекратяване принадлежи на кредитора, още повече ако той вече е изпълнил всички свои задължения по договора.

В настоящия случай изводът за автоматично прекратяване на договора поради неплащане на цената от купувача противоречи на принципа, формулиран още в римското право - договорите трябва да се спазват, което означава и да се запазят, а ако неизпълнението на задължение е основание за прекратяването им, то правото на прекратяване принадлежи на добросъвестния кредитор.

Изложените съображения дават основание на настоящата инстанция да счете, че договорът не е автоматично прекратен.

Едва в хода на настоящото производство - в отговора на исковата молба, а не в хода на изпълнението на договора от 22.11.2018г., или в момент, предхождащ образуването на делото, ответникът „К. Трейд“ се позовава на автоматичното му прекратяване, което счита за настъпило на 22.12.2018г., в противовес на безспорния факт, че на 27.12.2018г. той е превел част от остатъка от цената по чл.3,б. „Б“ - сумата 12 000лв. (22.12.2018г. е неприсъствен ден-събота; първият присъствен ден е бил 27.12 - четвъртък), а същевременно твърдяната от това дружество дата на прекратяване на облигационната връзка по договора за продажба е последваща

момента, към който той вече е придобил качеството на наемател по договори със собствениците на трите обекта.

Писмените доказателства по делото (споразуменията за прекратяване на договорите за пренаемане) несъмнено установяват, че връщането на бензиностанциите на пренаемодателя „Норд Уест“ е „оглед осигуряване на възможността на собственика да предаде имота същия ден на наемателя „К. Трейд“, както е посочено във всяко едно от споразуменията. В отговора на исковата молба „К. Трейд“ твърди, че връщането на бензиностанциите е с оглед настъпилото автоматично прекратяване на договора и в изпълнение на негово задължение, произтичащо от прекратяването на това основание. Това твърдение е очевидно неоснователно - посочените писмени доказателства установяват, че връщането на обектите, предмет на договорите за пренаемане със споразуменията от 26.11.2018г. и 04.12.2018г. не е осъществено заради това, не е по причина, че към този момент „К. Трейд“ е „считал“ договора за „автоматично прекратен, (освен ако не е разчитал той да бъде автоматично прекратен след като не плати втората вноска, дължима в срок до 22.12.2018г. или до следващия присъствен ден). Тълкуването на втората част от първото изречение и второто изречение от разпоредбата на чл.7,б. „Д“ от договора („купувачът дължи връщане на бензиностанциите с приемо предавателен протокол за всеки един от обектите на 10.01.2019г. В този случай продавачът в седмодневен срок от предаването се задължава да върне заплатените авансово суми като ...“ ) налага извода, че възможно за изпълнение би било връщането на обектите на „Норд Уест“, единствено ако не се е осъществило сключването на новите договори за наем от „К. Трейд“ със собствениците на бензиностанциите. Връщането на бензиностанциите на пренаемодателя и продавач, имащо за последицата задължението на „Норд Трейд“ за връщане на авансово платените суми от продажната цена - уговорената реституция, не биха могли да бъдат осъществени ако вече са сключени от „К. Трейд“ новите преки наемни договори със собствениците. За да е възможно пренаемателят (купувачът по основния договор К. Трейд) да върне на пренаемодателя (продавача Норд Уест) до 10.01.2019г. обектите, означава, че към момента на твърдяното от ответника по главния иск „автоматично прекратяване на договора за продажба“, продавачът все още има качеството на пренаемодател, а ответникът е пренаемател по договора за пренаемане, сключен в изпълнение на разпоредбата по чл.4, б. „Б“. Възможността пренаемателят да върне на пренаемодателя обектите е мислима само ако страните продължават да са обвързани от договорите на пренаемане, а връщането на заплатените суми е дължимо ако вече пренаемателят е върнал на пренаемодателя си обектите, предмет на договорите за пренаемане. Основателен е доводът на касатора, че обективизираното в споразуменията за прекратяването на договорите за пренаемане на всеки един от обектите „връщане“ на наетия при условията на преотдаване имот е извършено формално - единствено с оглед последващото предаване на бензиностанциите на новия наемател от собственика-наемодател, само с „оглед осигуряване на възможността на собственика да предаде имота същия ден на наемателя К. Трейд“, както е посочено във всяко едно от споразуменията. Основателна е тезата на касатора, че две паралелни, едновременни наемни правоотношения за един и същ имот не биха могли да съществуват, с оглед на което е било необходимо, както предвижда и договорът за продажба, да бъдат прекратени договорите за преотдаване под наем, сключени между страните по настоящото дело, за да се осигури възможността за директно договаряне на „К. Трейд“ със собствениците на обектите и прякото им наемане. Основателно е становището на касатора, че при краен срок за изпълнение на договора 27.12.2018г., по ранното връщане на бензиностанциите, след като вече са сключени наемните договори от „К. Трейд“ със собствениците (т.е. при постигнат целения с договора краен резултат), „връщането“ не може да се отъждестви с такова по смисъла на чл.7,б. „Д“, което е уговорено като санкция за неплатилия цената купувач.

Към датата на твърдяното от „К. Трейд“ „прекръпяване на договора за продажба от 22.11.2018г.“ това дружество е наемател по договор за наем със собствениците и изпълнение на задължението за връщането на обектите на предходния наемодател (пренаемодателя) „Норд Уест“ е правно невъзможно, неосъществимо.

Тези съображения са още един аргумент оборващ тезата на ответника по главния иск и ищец по насрещния за настъпило „автоматично прекръпяване на договора“ за продажба, имащо за последица реституция на даденото по него, включително и платената цена, а същевременно са и следващ аргумент за неоснователност на насрещния иск.

Изложеното дава основание на настоящата инстанция да счете, че насрещният иск е неоснователен - договорът не е автоматично прекратен, поради което заплатените суми не подлежат на връщане на въведеното от „К. Трейд“ основание - връщане поради автоматичното прекръпяване на договора, предмет на предявения като евентуален насрещен иск. Както се посочи въззивното решение в частта за потвърждаване отхвърлянето на предявения като главен насрещен иск е влязло в сила.

Въззивната инстанция не е обсъждала (с оглед на изводите си за автоматично прекръпяване на договора) въведения в предмета на спора въпрос дали продавачът е изпълнил задълженията си за предоставяне на бизнес опита си - чл.5 от договора. В този смисъл не е обсъдено възражението на ответника „К. Трейд“ неоснователност на иска за заплащане на остатъка от втората вноска от цената поради неизпълнение на задълженията на продавача за прехвърляне на собствения му бизнес/търговски опит (при твърдения, че не е притежавал такъв, защото никога „Норд Уест“ не е експлоатирал процесните бензиностанции по занятие).

По тези съображения решението за отхвърляне на главния иск следва да бъде отменено и в тази част делото следва да бъде върнато за ново разглеждане от друг състав на въззивната инстанция, която следва да се произнесе по този въпрос, който предходният състав не е изследвал.

По разноските: Настоящата инстанция стига до окончателно решение по спора единствено по насрещния иск, поради което следва да разпредели отговорността за разноските, сторени във връзка с този иск.

По отношение на разноските, направени по първоначалния иск приложима е разпоредбата на чл.294,ал.2 ГПК.

С отговора на исковата молба по насрещния иск са представени доказателства за платено адвокатско възнаграждение за защитата по този иск в размер на 5 000лв.; за защита пред въззивната инстанция, сезирана с жалба от насрещната страна както срещу решението по главния иск, който е бил уважен, така и срещу решението по отхвърления насрещен иск, са представени доказателства за платено адвокатско възнаграждение в общ размер от 4 100лв., като съобразно цената на насрещния иск следва да се приеме че за защитата срещу него адвокатския хонорар е 3 110лв; за обжалване на решението по насрещния иск пред ВКС внесена държавна такса е 4 080лв.; изчислено също пропорционално спрямо цената на насрещния иск, който се отхвърля, заплатено е адвокатско възнаграждение от 4 247лв., сборът от които суми - 17 427лв. следва да бъде присъден на касатора като разноси по насрещния иск на основание чл.78,ал.3 ГПК.

Мотивиран от горното, Върховния касационен съд, ТК, първо т.о:

**Р Е Ш И :**

Отменя решение № 178 от 21.03.2022г. по в.т.д.№ 77/2022г. на Апелативен съд София, 11 състав, в частта, с която е уважен насрещният иск (предявен в съотношение на евентуалност) и „Норд Уест“ ЕООД е осъдено да заплати на „К. Трейд“ ООД сумата 204 000лв., предоставена с оглед на отпаднало основание - развален по право договор за продажба на експлоатация на търговска дейност и бизнес опит от 22.11.2018г., ведно със законната лихва, вместо което,

Отхвърля насрещния иск на „К. Трейд“ ООД, [населено място] срещу „Норд Уест“ ЕООД, [населено място] за заплащане на сумата 204 000лв., претендирана като предоставена с оглед на отпаднало основание - развален по право договор за продажба на експлоатация на търговска дейност и бизнес опит от 22.11.2018г., ведно със законната лихва.

Отменя същото решение в частта по първоначалния иск и връща делото за повторно разглеждане от друг състав на Софийски апелативен съд на предявения от „Норд Уест“ ЕООД срещу „К. Трейд“ ООД иск за заплащане на сумата 60 000лв. - незаплатена остатък от цена с включено ДДС, дължима на основание чл. 3, б. „Б“ от договор за продажба на право на експлоатация (търговска дейност) и бизнес опит от 22.11.2018г., ведно с мораторна и законна лихва. Решението в частта по предявения от „Норд Уест“ ЕООД иск с правно основание чл.92 ЗЗД е влязло в сила.

Осъжда „К. Трейд“ ООД да заплати на „Норд Уест“ ЕООД на основание чл.78,ал.3 ГПК сумата 17 427лв. разноски по делото за трите инстанции по насрещния иск.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: Членове: