

ПРЕКРАТЯВАНЕ ИЛИ РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОР

Posted on юни 15, 2014 by Tatyana Petkova

<http://pravni-uslugi.com/%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%8F%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B5-%D0%B8%D0%BB%D0%B8-%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%B5-%D0%BD%D0%B0-%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE/>

Принципът, залегнал в нашето законодателство, е, че договорите имат силата на закон между страните, които са ги сключили, и трябва да се изпълняват. Изпълнението е най-обичайното и нормално основание за **прекратяване на договорите**. Договорът е изпълнен, постигнати са целите, за които е бил сключен, и престава да действа и да обвързва страните. Прекратяването на договорите винаги действа „занапред“, правоотношението между страните престава да съществува за в бъдеще, а резултатите от действието на договора (това, което е извършено по силата на договора) се запазват. Освен изпълнението, до прекратяване на договора може да доведе постигнато между страните взаимно съгласие за това или залегнала в самия договор възможност за прекратяване на договора едностранно с или без предизвестие. С изрична уговорка страните могат да се споразумеят действието на договора да бъде прекратено по инициатива на една от тях, но без това да е свързано с неизпълнение на поети с договора задължения.

До разваляне на договора пък се стига само когато е налице неизпълнение на задължения по договора. Този правен институт е необходим, защото неизпълнението на един двустранен договор не води само по себе си до преустановяване на облигационната (създадената с договора) връзка между страните. Страната по договора, която изпълнява (или демонстрира готовност да изпълни) своите задължения, но спрямо нея насрещната страна не изпълнява, може да има интерес да прекъсне облигационната връзка и да потърси обезщетение за вредите от неизпълнението. В този случай тя ще прибегне до разваляне на договора. Предпоставките и редът за разваляне на договори са уредени в Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), чл. 87, 88 и 89. Законът установява следните предпоставки (условия), които следва да са налице, за да се прибегне до разваляне на договора:

1/ неизпълнение на задължение, поето със сключването на договора; всяка форма на неизпълнение (пълно неизпълнение или неточно – забавено, частично, лошо изпълнение) може да бъде основание за разваляне; неизпълнението обаче трябва да е съществено: съгласно чл. 87, ал.4 от ЗЗД разваляне на договора не се допускаа, когато неизпълнената част от задължението е незначителна с оглед интереса на кредитора (законът установява принципа, а критериите за незначителност се преценяват от съда съобразно всички факти и обстоятелства по делото);

2/ неизпълнението следва да бъде виновно, да се дължи на причини, за които длъжникът отговаря; ако изпълнението е станало невъзможно поради форс-мажорни обстоятелства, това не води до разваляне на договора по този ред;

3/ изправност на страната, която иска разваляне на договора (на кредитора по

неизпълненото задължение). Често допускана грешка в практиката е страната, спрямо която не се изпълняват задълженията, да не започне или да прекрати изпълнението на своите задължения, преди да е развалила договора. В този случай тя губи качеството „изправна страна” и в един последващ съдебен спор ще бъде поставена под съмнение правната възможност тя да развали договора. Важно е кредиторът първо да развали договора и след това да не изпълни своите задължения.

В случай че някое от изброените в чл. 87 от ЗЗД не е налице, до разваляне на договора не може да се стигне.

Развалянето се извършва по правило извънсъдебно, с едностранно изявление на изправната страна до неизправната. Изключението е предвидено в чл. 87, ал. 3 от ЗЗД – по съдебен ред се развалят 1/ договорите, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти (*тук законодателството е неясно, би трябвало да пише не “договорите”, а “предварителните договори”, защото след като страните минат през нотариус и едните получат парите, а другите се сдобият с нотариален акт (титул за собственост), договорът им вече е изпълнен, т.е. е прекратен “на най-обичайното и нормално основание” – чрез изпълнението му, вж началото на статията – следователно, няма вече договор за разваляне нито по съдебен, нито по друг ред, има само нотариален акт, а той не е договор – вж Сталев, Ж. и др., цит. съч., стр. 1252: “Нотариален е този документ, който **материализира нотариално удостоверяване**”.* * бел. моя, Р. С.) и 2/ договорите за аренда за повече от 10 стопански години. Развалянето по съдебен ред става с конститутивен иск, предявяването на който се погасява с изтичане на 5-годишен давностен срок.

Често изправната страна (кредиторът) е твърдо убедена, че е развалил договора правилно, валидно, а впоследствие в рамките на съдебно производство се установява, че до разваляне на договора изобщо не се е стигнало и поради това не може да му бъде присъдено претендираното обезщетение.

Правилното от гледна точка на закона разваляне предполага изпълнението на следните условия от страна на развалящия: 1/ ако договорът е писмен, изразяването на воля за развалянето му също трябва да е в писмена форма; писмената форма е необходима и за доказване, че развалянето е направено; 2/ обръщението към неизправната страна да съдържа даване на подходящ срок за изпълнение като последна възможност за неизправната страна да изпълни задължението си; това не е необходим, когато в самия договор се съдържа уговорка за точно определен момент на изпълнението или когато по-късното изпълнение е станало невъзможно или безполезно с оглед интереса на изправната страна; 3/ предупреждение, че след изтичането на този срок и при положение, че длъжникът продължава да не изпълнява, обвързването на страните ще се смята преустановено; 4/ сигурни данни, че изявлението на изправната страна е стигнало до длъжника и то в точно определен момент (дата); в практиката са известни различни начини за удостоверяване, че длъжникът е получил изявлението на изправната страна – нотариална покана, входиране на писмото в деловодството на длъжника, изпращане по куриер или с препоръчано писмо с обратна разписка, като при последните две форми обръщаме специално внимание на необходимостта от удостоверяване на съдържанието на това, което е изпратено; обикновено най-често използваната форма е нотариалната покана; 5/ въпреки многократната употреба на понятието „изправна страна” отново подчертаваме, че към момента на развалянето страната, която го иницира, трябва да е изпълнила своите задължения по договора или да декларира готовност да изпълни, ако падежът все още не е

настъпил.

Съгласно чл. 88 от ЗЗД развалянето на договора за разлика от прекратяването на договор има обратно действие. Това означава, че обвързването на страните отпада от датата на сключването на договора и ако страните са дали нещо една на друга във връзка с договора, те следва да го върнат, тъй като основанието, на което са го получили, е вече отпаднало. От това правило в закона са установени някои изключения: не се дължи връщане на полученото по договорите с периодично или продължително изпълнение (например при договорите за наем); при договорите, които подлежат на вписване (например нотариалните актове за сделки с недвижими имоти, договорите за доброволна делба на недвижими имоти и др.), обратното действие на развалянето не засяга правата на трети лица, придобити преди вписването на исковата молба, с която се иска разваляне на договора по съдебен ред.

След като договорът бъде развален, страните могат да уредят последиците от неизпълнението по взаимно споразумение или, ако не постигнат такова, да потърсят защита на правата си в съда. По съдебен ред се уреждат и споровете относно това, дали развалянето на договора е настъпило, дали е налице разваляне или прекратяване, дали се дължи връщане на даденото или обезщетение за вредите от неизпълнението и т.н. Познаването на правилата относно развалянето на договорите е важно на всички етапи на договорните отношения в гражданския оборот. Законът допуска повечето от условията и реда за разваляне на договора да бъдат установени с клаузи на самия договор. За това възможностите за защита на правата и интересите в случай на неизпълнение трябва да ангажират вниманието на страните още от момента на воденето на преговори, изготвянето и сключването на договорите.

*Сталев, Ж. и др., цит. съч., стр. 1252. Нотариален е този документ, който материализира нотариално удостоверяване. (източник на цитата: <http://gramada.org/%D0%BD%D0%B8%D1%89%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%BE%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D0%BD%D0%B8-%D1%83%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%8F%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/>)