

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 837

гр. София, 20.03.2026 г.

**ВЪРХОВЕН КАСАЦИОНЕН СЪД, 2-РО ТО 4-ТИ СЪСТАВ**, в закрито заседание на трети февруари през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Костадинка Недкова

Членове: Николай Марков  
Красимир Машев

като разгледа докладваното от Николай Марков Частно касационно търговско дело № 20258003901913 по описа за 2025 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.274, ал.3 от ГПК.

Образувано е по частна касационна жалба на К. К. Т. срещу определение №1625 от 19.06.2025 г. по в.ч.гр.д.№767/2025 г. на САС. С обжалваното определение е потвърдено определение №18679 от 30.01.2025 г. по гр.д. №5105/2024 г. на СГС, с което е прекратено производството по делото по предявени от К. К. Т. срещу „Нера“ ЕООД искиове за установяване съществуването на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 11.07.2022 г. и за прогласяване нищожността на т.3.3 и т.3.4 от този предварителен договор.

В жалбата са наведени доводи за неправилност на обжалваното определение, в частност на възприетото от въззивния съд становище, че: 1. липсва правен интерес от иска по чл.124, ал.1 ГПК, тъй като не може да се иска установяване на съществуване на прекратен предварителен договор доколкото с този иск на практика се иска съдът да санира прекратения договор (независимо дали е прекратен правилно или не), което е недопустимо и 2. за ищеца (който твърди, че е потребител) не съществува правен интерес да установи неравноправност на клаузи от предварителния договор, свързани с възможност на ответника да индексира цените по договора. В изложение по

чл.284, ал.3 от ГПК общото основание за допускане на касационно обжалване е обосновано с произнасянето на въззивния съд по въпроси, които се свеждат до следния уточнен от настоящата инстанция въпрос, за който се поддържат селективните основания по чл.280, ал.1, т.1, 2 и 3 ГПК: относно преценката на правния интерес от водене на иск за установяване на съществуването на правоотношение и на иск за установяване нищожност на клауза от договор.

Ответникът по частната касационна жалба „Нера“ ЕООД изразява становище за липса на основания за допускане на касационно обжалване, евентуално за неоснователност на жалбата.

Върховен касационен съд, Търговска колегия, състав на Второ отделение, като прецени данните по делото и становищата на страните, намира следното:

Частната касационна жалба е подадена от надлежна страна, в преклузивния срок по чл.275, ал.1 от ГПК, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което е допустима.

За да постанови обжалваното определение въззивният съд е приел, че в конкретния случай, ищецът иска да бъде признато за установено: 1. че сключеният с ответника предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и строителство на недвижим имот от 11.07.2022 г., е съществуващ, тъй като волеизявлението на ответника за разваляне на договора не е произвело действие, с оглед изпълнение от ищеца на задълженията по договора. 2. че клаузите на чл.3.3 и чл.3.4 от предварителния договор, предвиждащи индексирание на договорената продажна цена на процесните имоти са нищожни. Изразил е становище, че за ищеца липсва правен интерес от тези искове, тъй като не може да се иска установяване съществуване на право по прекратен договор, което на практика би довело до това съдът да saniра един прекратен договор /независимо дали е правилно или неправилно прекратен/ и което е недопустимо с оглед договорната автономия при сключване на договори и тяхното действие /чл.8 и сл. ЗЗД/, а и самият ищец сочи, че е изпълнил задълженията си по процесния договор, като е заплатил изцяло дължимата по него втора вноска, такава, каквато е уговорена преди индексирането ѝ, поради което е очевидно, че ищецът няма правен интерес от предявяване на установителен иск за нищожност на клаузи от договора - ищецът разполага с друг път за защита, който би могъл да

реализира, а именно да предяви осъдителен иск за обезщетение на вреди от неизпълнен договор, в което производство ще бъдат разгледан и възраженията му за нищожност на процесните договорните клаузи.

Настоящият състав намира, че формулираният правен въпрос е обусловил решаващата воля на въззивния съд, като възприетото в обжалваното определение негово разрешение противоречи на константната, в т.ч. и задължителна практика на ВКС, поради което следва да бъде допуснато касационно обжалване.

Съгласно визираната практика на ВКС, в случаите на предявен въз основа на общата разпоредба на чл.124, ал.1 ГПК установителен иск, наличието на интерес винаги се преценява конкретно, въз основа на изложените в исковата молба обстоятелства, като по смисъла на чл.124, ал.1 ГПК, разликата между осъдителния и установителния иск не е в различието между субективните права, които са техен предмет, а в интереса, който поражда нуждата на ищеца от защита. Преценката на съда относно допустимостта на установителния иск зависи не от вида на спорното право, а от степента на засягането, което състоянието на спора предизвиква в правната сфера на ищеца. Когато защитаваното с установителния иск право е само застрашено, без да е било нарушено, доколкото не е реализирана опасността да се възпрепятства упражняването му, защитата се ограничава само с неговото потвърждаване. Всякога, когато ищецът има интерес да внесе яснота в отношенията си с дадено лице, като установи с влязло в законна сила решение, че между тях съществува или не съществува определена правна връзка, предявеният установителен иск, в двата му варианта - положителен и отрицателен, е допустим. Наличието на правен интерес е абсолютна процесуална предпоставка за допустимостта на установителните искове и тази предпоставка следва да е налице, както към момента на завеждането им, така и към момента на постановяване на решението по тях. Правото на разваляне на двустранен договор по реда на чл.87, ал.1 или ал.2 ЗЗД принадлежи на изправната страна и е обусловено от виновно неизпълнение на поето договорно задължение на насрещната страна, като за настъпването на правното действие на изявлението за разваляне, което несъмнено подлежи на съдебна преценка, е необходимо да е доказано, че са били налице законовите предпоставки на чл.87, ал.1 ЗЗД. Потребителят има правен интерес от предявяване на установителен иск за нищожност на неравноправна клауза,

когато тя пряко засяга правата му и създава неблагоприятни правни последици, като съдът следи и служебно за наличие на такива клаузи в договор, сключен с потребител.

В процесната хипотеза въззивният съд не е взел предвид, че за ищеца, поддържащ, че е сключил процесния предварителен договор в качеството си на потребител, понастоящем несъмнено съществува правен интерес да бъде установено, че клаузите от договора, позволяващи индексирание на уговорената цена са нищожни, както и че правоотношението, възникнало от този договор съществува, като твърденията на ответника, че договорът е бил развален, не са достатъчни, за да се приеме, че правното действие на изявлението за разваляне е настъпило. В този смисъл изводът за липса на правен интерес от предявяване на исковете, се явява неправилен, а определението на въззивния съд и потвърденото с него прекратително първоинстанционно определение, следва да бъдат отменени. Дали ищецът е потребител и дали процесните клаузи от предварителния договор са неравноправни са въпроси, на които следва да се даде отговор от първоинстанционния съд при разглеждане на делото, като съответните изводи по отношение настъпването на правното действие на направеното от ответника изявление за разваляне и съществуването на правоотношението, следва да се направят и с оглед отговорите на тези въпроси.

Мотивиран от горното, Върховен касационен съд, Търговска колегия, състав на Второ отделение,

## **ОПРЕДЕЛИ:**

ДОПУСКА касационно обжалване на определение №1625 от 19.06.2025 г. по в.ч.гр.д.№767/2025 г. на САС.

ОТМЕНЯ определение №1625 от 19.06.2025 г. по в.ч.гр.д.№767/2025 г. на САС и потвърденото с него определение №18679 от 30.01.2025 г. по гр.д. №5105/2024 г. на СГС.

Връща делото на СГС за продължаване на процесуалните действия.

Определението не може да се обжалва.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_