



ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

Предварителният договор за продажба на недвижим имот е съглашение между Продавача и Купувача.

С него се поема задължението в бъдеще да бъде сключен окончателен договор (нотариалния акт), с който да се прехвърли правото на собственост или да се учреди вещно право върху недвижимия имот.

В материално-правен аспект Предварителният договор е регламентиран в чл. 19 на Закона за задълженията и договорите. Тук са поставени условията за валидност, едно от които е писмената форма на договора, което е достатъчна гаранция за обезпечаване на интересите на заинтересованите страни при евентуално неизпълнение на другата.

Предварителният договор съдържа основните и съществени елементи на окончателния договор (данни за продавача и купувача, данни за имота, цена, и т.н.). Когато Предварителният договор се сключва чрез пълномощник, необходимо условие е да бъде представено нотариално заверено пълномощно. Ако то липсва, предварителният договор е невалиден.

Предварителният договор за покупко-продажба на имот следва да съдържа уговорки относно условията за окончателния договор. При писмена форма и при отказ на една от страните да приведе договора в изискваната от закона нотариална форма, другата може да предяви иск за признаването на този договор за окончателен. В този случай договорът се счита за сключен в момента от влизане на съдебното решение в сила (чл. 18 и 19 от ЗЗД).

Самият Предварителен договор няма вещно-правно действие. Той само обосновава претенцията на една от двете страни към другата за сключването му в окончателна форма. С него не се прехвърля правото на собственост. Това става само при сключване на окончателен договор с нотариална форма или чрез съдебна процедура с обявяването му за окончателен (чл. 298 от ГПК).

За да бъдат гарантирани интересите на страната, предявила иск, исковата молба за сключване на окончателен договор следва да се впише в нотариалните книги. Това е необходимо с оглед предотвратяване опасността процесният имот да бъде продаден на трето лице преди влизане в сила на съдебното решение и преди нотариалният акт да бъде вписан. В този случай договорът ще се счита за сключен от момента, в който влезе в сила съдебното решение и се впише. Тогава той замества нотариалния акт.

При подписването на Предварителния договор Купувачът плаща на Продавача капаро (задатък, предплата) в размер равен обикновено на 10% от стойността на имота. Възможно е по договореност между страните капарото да е и с по-висока или с по-ниска стойност.

Предварителният договор не подлежи на вписване.

При подписване на предварителен договор с участието на посредник (АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ) се заплаща комисионна от продавач и купувач, за извършената дейност.