КАЗУС

На 21.06.2003 г. в гр.София, Иванов и Георгиев сключили предварителен договор, с който Иванов се задължил да прехвърли на Георгиев с окончателен договор собствения си недвижим имот, представляващ двустаен апартамент, находящ се в жилищна сграда в гр.София, кв."Л.", ул." Б.", ет.2, ап.6, състоящ се от две стаи, кухня и санитарно помещение, с площ от 70 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, при съседи, съгласно нот.акт за собственост, срещу заплащане на цена в размер на 130000 лева. С договора изрично било уговорено, че при поискване Иванов ще предаде на Георгиев владението върху недвижимия имот на предварителния договор.Предварителният договор съдържал всички уговорки относно съществените условия на окончателния договор.В него обаче не е бил уговорен изрично срок за сключване на окончателния договор.

В деня на сключването на договора Георгиев заплатил на Иванов от цената на недвижимия имот, сумата от 129000 лв., като разликата до пълния уговорен размер се задължил да му заплати в 6-месечен срок от сключване на предварителния договор. Това обстоятелство било изрично вписано в предварителния договор. В 6-месечния срок Георгиев не заплатил на Иванов разликата до пълния размер на уговорената цена на недвижимия имот от 1000 лв., но независимо от това, на 29.05.2004 г. Иванов му предал владението върху [illegible]вижимия имот, въз основа на предварителния договор.

[illegible].2007 г. Иванов отправил до Георгиев нотариална покана, с която му определил 7-дневен срок за заплащане на сумата от 1000 лв., с предупреждение, че при неизпълнение ще счита договора за развален. Поканата била надлежно връчена на Георгиев на 12.04.2007 г., но от негова страна не последвало плащане.

На 08.12.2008 г. Георгиев предявил срещу Иванов [illegible] окончателен на

сключения между тях предварителен договор.Към исковата молба е представено удостоверение за данъчна оценка на процесния недвижим имот, видно от който същата е в размер на 130000 лева.В производството пред първоинстанционния съд, Иванов направил възражение, че е развалил договора, тъй като въпреки отправената му нотариална покана със срок за доброволно изпълнение, Георгиев не му е заплатил сумата от 1000 лв., съобразно уговореното. Георгиев от своя страна направил изявление по чл.87, ал.4 от ЗЗД. Иванов направил и възражение за изтекъяване на иска по давност.

ВЪПРОСИ :

1.Кой е компетентния съд, с оглед правилата за родова и местна подсъдност да разгледа предявеният иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД ? Софийски Градски Съд/ Окръжен Съд- гр.София/.Съгласно чл.109, изр.2-ро вр. чл.69 от ГПК.

2. Породило ли е прекратителното си действие върху облигационното отношение волеизявлението на Иванов за разваляне на предварителния договор, направено с горната нотариална покана ? Не е породило.

Предварителният договор няма вещноправно прехвърлително действие, а само облигационно такова, поради което развалянето му става извънсъдебно, по реда на чл.87, ал.1 от ЗЗД, с едностранно волеизявление на изправната страна, с което тя упражнява едно свое потестативно право.Съдът обаче упражнява косвен контрол върху него, като в случай на позоваване от страна на кредитора на последиците на развалянето проверява дали в полза на кредитора е възникнало преобразуващото право, което той е упражнил.Съгласно чл.87, ал.4 от ЗЗД, разваляне на договора не се допуща, когато неизпълнената част от задължението е незначителна с оглед интереса на кредитора. В случая, уговорената с предварителния договор цена на недвижимия имот е в размер на 130000 лв./ сто и тридесет хиляди лева/ , а неизпълнената част от задължението е в размер на 1000 лв., поради което следва да се счита, че тя е незначителна с оглед интереса на кредитора.Договорът не е развален.

3. От кой момент е започнало течението на погасителната давност по иска с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД за обявяване

на предварителния договор за окончателен и погасен ли е по давност този иск- ако да- защо, ако не- защо?

Съгласно чл.114, ал.1 от ЗЗД , давността почва да тече от деня, от който вземането е станало изискуемо.Чл.69, ал.1 от ЗЗД.Давностният срок за предявяване на иска по чл.19, ал.3 от ЗДД е 5-годишен и ако не е уговорен срок за сключване на окончателен договор, започва да тече от сключването на предварителния договор./ в случая от 21.06.2003 го./В настоящия случай не е уговорен изричен срок за сключване на окончателния договор.Договорът е сключен на 21.06.2003 год.Искът е предявен на 08.12.2008 год., с оглед на което предявения иск е погасен по давност.

4. Има ли значение предаването на владението от страна на Иванов на Георгиев върху недвижимия имот въз основа на сключения предварителен договор, за неговото обявяване за окончателен ? Не няма значение, касае се за отделно самостоятелно задължение, различно от поетото за обявяването на предварителния договор за окончателен./ Би имало значение с оглед позоваване от страна на купувача на придобивна давност, като владелец на имота/.

5. Основателен ли е предявеният иск? В какъв смисъл следва да бъде постановеното решение на съда/ диспозитива на същото/.

Да, основателен е предявения иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД , но е погасен по давност.Предявеният иск следва да се отхвърли, като погасен по давност./ изоставено е обратно становище на проф.Сталев, което че иска следва да се отхвърли, като недопустим/

Диспозитив: **ОТХВЪРЛЯ** предявения от .... Срещу ....., иск с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен, **като погасен по давност.**

К А З У С № 10

През 1965г. тогавашния Общински съвет в гр.Хасково отчуждил 2 бр. дворни места с постройките в тях за построяване на сграда за комплексно жилищно обслужване на населението.

Строителството започнало в края на 1965г., приключило през 1967г. и в края на същата година сградата била предадена за редовна експлоатация.

Била построена 4 етажна сграда, на партерния етаж са намирал държавен магазин с голямо мазе под него, и по 1 бр. жилища-апартаменти на всеки един от следващите 3 бр. жилищни етажи. Сградата имала общо подпокривно пространство, което не било разделено на отделни обособени части и било оставено за общо ползване на всички живущи в сградата. Общината си запазила правото на собственост върху терена под сградата.

В началото на 1967г. собственикът на първия отчужден недвижим имот Ангел Бонев сключил граждански брак с Василка Георгиева и след снабдяването с Нотариален акт се нанесъл с нея да живее в него.

На партерния етаж се настанил държавен магазин. На първия жилищен етаж се настанил собственика на първия отчужден недвижим имот, който бил компенсиран със собствеността върху това жилище- апартамент. На втория жилищен етаж се настанил съсобственика на второто отчуждено дворно място Димитър Енчев, който били компенсиран със собствеността върху това жилище-апартамент. През 1969г. Димитър Енчев сключил граждански брак с дългогодишната си приятелка Живка Зидарова, с която живеел през последните 2 години на съпружески начала, без сключен граждански брак.

Жилището- апартамента на третия жилищен етаж било собственост на Общината- гр.Хасково, която финансирала строителството на цялата постройка. Там се настанил да живее общинският служител Иван Йорданов, който сключил граждански брак с Калинка Минева в началото на 1987г. и същата година като наемател в продължение на повече от 10 г. поискал да го купи по общински цени, което станало в началото на 1988г. и той платил изцяло цената на жилището.

През 1998г. собствениците на трите жилища поискали по надлежния ред, било им разрешено и те надстроили с още 1, 50м стените на подпокривното пространство на сградата, поставили прозорци и врати, обособили 3 отделни тавански помещения, годни

за отделно ползуване, които си разпределили, като запазили общата височина на покрива на сградата като цяло.

В началото на 2007г. собственикът на магазина поради разрастване на работата и преоборудването на магазина в бар-кафене поискал от Общината да му предостави за ползване и да остъкли за целогодишно ползуване част от тротоара пред търговския му обект на партерния етаж на сградата с ширина 2 м. и дължина 10 м., което му било разрешено и той го реализирали с лека конструкция.

През 2008г. собственикът на апартамента на 3 жилищен етаж починал при ПТП и в жилището останала да живее бившата му съпруга- вдовица, с която нямали деца, и която имала 1 дете от предишна връзка.

На 02 октомври 2009г. съпрузите- собственици на апартамента на 1 жилищен етаж сключили при нотариус и вписали Брачен договор с нотариална заверка на подписите, съгласно който придобитото от тях до момента недвижимо имущество ще бъде по 1/3 за съпруга и 2/3 за съпругата, тъй от лятото на 2009г. съпрузите живеели вече фактически разделени без развод, и съпругата основно се грижела за двете им деца и нямала друго свое жилище.

На 9 юни 2010г./сряда/ през деня е било поставено на входните врати на отделните апартаменти неподписано писмено съобщение за предстоящо Общо събрание на 11 юни 2010г. в 19 ч. в мазето на сградата, без посочен дневен ред.

На 11 юни 2010г./петък/ от 19 ч. в мазето на сградата започнало Общото събрание, което приключило в 19, 30 ч.

<u>ВЪПРОСИ :</u>

1.Какви видове собственост е имало в сградата към момента на придобиване на собствеността и към настоящия момент ?

2.Кои са общите части от сградата към момента на възникване и към моментите на преустройствата в сградата ?

3.Може ли да се извърши делба на обособените 3 бр. тавански помещения и между кои субекти ?

4.Редовно ли е било свикано Общото събрание в сградата и по какъв ред може да атакуват решенията на това Общо събрание ?

Контролен екземпляр Снежина Димитрова Янкова

К А З У С № 8

Георги Петров – в качеството си на купувач,сключил с Недко Златарски договор за покупко-продажба на жилище (апартамент) в жилищна кооперация,като договорът бил оформен с нотариален акт на 03.01.2003г.,откогато Петров се настанил в имота,а впоследствие преустроил на офис.

При оформяне на договора в изискуемата се нотариална форма Недко Златарски представил пълномощно,с което сестрите му Виолета и Иванка го упълномощавали да управлява наследеното от родителите им жилище (което станало обект на посочената по-горе покупко-продажба) , както и да продаде притежаваните по наследство от тях идеални части в това жилище сам на себе си.Пълномощното било нотариално заверено.

Научавайки за сделката, Виолета Златарска поискала брат й да й заплати стойността по договора,припадаща й се съобразно идеалната част,което той обещал да стори в едномесечен срок.

Виолета изчакала уговореното време и тъй като не получила парите , на 04.03.2003г.предявила срещу Недко Златарски иск по чл.33 от ЗС за изкупуване дела(идеалната част от жилището) на брат си,като със същата искова молба предявила и иск за ревандикация на 2/3 ид.части,позовавайки се на нищожност поради липса на съгласие на сделката по отношение на притежаваната от нея по наследство идеална част.

Другата сестра – Иванка Златарска, предявила на 09.04.2009г.срещу купувача Георги Петров иск по чл.109 от ЗС за преустановяване на неоснователните действия,с които той й пречи да упражнява съсобствеността си ,като премахне желязната решетка на входната врата и преустрои имота съобразно първоначалното му предназначение.

По исковете на Виолета брат й Недко заявил,че на първо място е изтекъл срокът за предявяване на иска по чл.33 от ЗС , като освен това упълномощаването му включва и разпореждане с имота от вида на извършеното по сделката му с Георги Петров.

По отношение иска по чл.108 от ЗС,Недко посочил,че не притежава пасивна легитимация,а надлежен ответник е купувачът по сделката.

Петров,от своя страна,оспорил иска на Иванка , като заявил,че той е придобил имота чрез транслативната сделка,по която прехвърлителят надлежно е упражнил правата си по пълномощие, а алтернативно поддържал и придобиване на оригинерно основание – въз основа кратката придобивна давност като добросъвестен владелец,който е увеличил по този начин стойността му.

Въпроси :

1.Включва ли упълномощаването за продажба сам на себе си и правомощие да се продаде другиму?

2.Допустимо ли е съединяване на искове по чл.33 от ЗС и по чл.108 от ЗС , както е посочено в казуса,и ако да – коя от страните по сделката би била пасивно легитимирана по ревандикационния иск?

3.Нищожен ли е договорът за покупко-продажба между Недко Златарски и Георги Петров , и ако не – защо ; ако да – изцяло или отчасти и на какво основание?

4.Изтекъл ли е срокът за предявяване на иска по чл.33 от ЗС в момента на предявяването му от Виолета Златарска и какъв е този срок?

5.Може ли Георги Петров да придобие дела на Иванка Златарска с изтичане на 5-годишната кратка давност ; ако да – защо , ако не – защо?

6.Допустим ли е иск по чл.109 от ЗС между съсобственици?

7.Ако се приеме,че е налице съсобственост между Иванка Златарска и Георги Петров,то – в случай на разглеждане на претенцията за подобрения , по коя от хипотезите следва да се квалифицира тя съобразно статута на владелеца и какви са неговите права?

Контролен хазус: Доника Тарева № 10