

Изтекла казус Ж Ж

КАЗУС

Производството по делото е образувано по искова молба, в която се твърди, че по наследство от своя баща ищецът притежава $\frac{1}{2}$ ид.ч. от жилище. Ответницата- негова сестра, притежавала останалата $\frac{1}{2}$ ид.ч. След смъртта на наследодателя на 17.02.2005г. в жилището останала да живее ответницата. До към месец септември 2013г. ищецът бил на работа в чужбина и не поддържал контакти със сестра си. Тя също не го търсела. След като се завърнал в Р.България, той се поинтересувал за жилището и в разговор със сестра си поискал тя да му плаща някакъв наем за неговата част. Ответницата отказала по аргумент на това, че през всичките години след смъртта на баща им тя се е грижила за жилището. След този разговор до към началото на 2015г. те отново не поддържали контакти. На 05.01.2015г. ищецът изпратил до сестра си нотариална покана, с която претендирал заплащането на обезщетение за ползването само от нея на съсобствения имот. Поканата ѝ била връчена на 08.01.2015г.. След получаването ѝ, тя се обадила на брат си и му казала, че веднъж вече му е обяснила какво е мнението ѝ по този въпрос. Предложила му обаче да се договорят за някаква сума, която да му плати за неговия дял. Ищецът отишъл до жилището, за да разговарят лично. Тъй като тя му предложила много ниска цена за неговата $\frac{1}{2}$ ид.ч., той се афектирал, скарали се, при което ѝ отправил заплахи и обиди. Ответницата подала молба за защита от домашно насилие, като по същата било постановено решение от 20.03.2015г., като на ищеца били наложени мерките по чл.5, ал.1, т.2 и т.3 от ЗЗДН- отстраняване на извършителя от съвместно обитаваното жилище и забрана да приближава пострадалото лице, жилището, местоработата и местата за социални контакти и отдих на същото, за срок от 6 месеца. След изтичане на срока на мерките за защита по ЗЗДН, ищецът отново отишъл до жилището и от съседи разбрал, че в него е останал да живее синът на ответницата, а тя отишла да живее на село. Ищецът не искал да влиза в конфликт с племенника си и затова си тръгнал, без да разговаря с него. През есента на 2018г. от близки познати на семейството научил, че племенникът му също е заминал на работа в чужбина. Ищецът се поинтересувал какво е станал със жилището. Отишъл до него и след позвъняване на входната врата, му отворила някаква непозната жена. Той я попитал, кой я е пуснал там, а тя обяснила, че живее в жилището под наем. Показала на ищеца договор за наем от 01.11.2018г., наемодател по който била ответницата. В договора била вписана наемна цена в размер от 300 лева. С подадената по делото искова молба се претендира обезщетение за ползването на жилището в размер от 150 лева месечно за период от 08.01.2015г. до 02.12.2019г.- датата на завеждане на делото.

С подадения от ответницата отговор на исквата молба тя на първо място е заявила възражение за изтекла в нейна полза придобивна давност с начален момент датата на смъртта на баща им. Заявила е и възражение за изтекла кратка 3- годишна погасителна давност по отношение на част от претендираните вземания, тъй като същите се характеризирали като такива за периодични плащания. Изложени са и твърдения за това, че през периода на действие на наложените на ищеца мерки по ЗЗДН той по негова собствена вина се бил лишил от възможността да ползва жилището.

ВЪПРОСИ:

1. Колко и с каква правна квалификация искове са предявени от ищеца, какви по характер вземания / реализирани добиви от имота, обезщетение в размер на пазарния наем или др./ се претендират с тях и за какви периоди?

2. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла в нейна полза придобивна давност?
3. Дължи ли ответницата обезщетение по чл.31, ал.2 от ЗС за периода, през който в жилището е останал да живее синът ѝ?
4. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла кратка 3- годишна погасителна давност- евентуално по отношение на кои по вид вземания и за кой период / кои периоди/?
5. От какво значение за основателността на исковата претенция за периода 20.03.2015г.- 20.09.2015г. е съдебното решение, постановено в производството по ЗЗДН?

Отговори на гражданскоправния казус, изтеглен на конкурса за младши съдии
2022 година

1. Колко и с каква правна квалификация искове са предявени от ищеца, какви по характер вземания / реализирани добиви от имота, обезщетение в размер на пазарния наем или др./ се претендират с тях и за какви периоди?

Отговор: Предявени са два обективно съединени иска. Първият иск е с правна квалификация по чл.31, ал.2 от ЗС и има за предмет обезщетение за ползването на съсобственото жилище само от ответницата за периода 08.01.2015 г. – деня на връчване на нотариалната покана на ответницата, до 31.10.2018г. – датата, предхождаща датата на сключването на договор за наем. Вторият иск е с правна квалификация чл.30, ал.3 от ЗС и има за предмет половината от получената наемна цена по договора от 01.11.2018 г. за периода от сключването на договора до предявяване на исковата молба - 02.12.2019 г.

С първият иск се претендира заплащането на обезщетение за ползата, от която е лишен съсобственика в резултат на личното ползване на имота само от другия съсобственик, от деня на писменото поискване- чл.31, ал.2 от ЗС. Съгласно Тълкувателно решение № 7 от 2.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГК, „Лично ползване по смисъла на чл. 31, ал. 2 от ЗС е всяко поведение на съсобственик, което възпрепятства или ограничава останалите съсобственици да ползват общата вещ, съобразно правата им, без да се събират добиви и граждански плодове“. Ползвайки съсобственото жилище, ответницата е възпрепятствала ползването му от ищеца, съобразно наследствените му права, поради което му дължи обезщетение в размер на пазарния наем.

С втория иск се претендира частта от добивите от съсобствената вещ, съответстваща на правата на ищеца в съсобствеността – ½, реализирани от отдаването ѝ под наем. Писмено поискване не е необходимо, когато се претендират добивите от вещта, защото съгласно чл. 30, ал. 3 от ЗС, във връзка с чл. 93 от ЗС - всеки един от съсобствениците има право на съответната на дела му част от естествените и граждански плодове. Тъй като възмездното предоставяне на общата вещ на трето лице е действие по управление, а не акт на лично ползване, и тъй като нормата на чл. 31 от ЗС е специална по отношение на чл. 93 от ЗС, когато съсобственик претендира получаване на добиви и граждански плодове, разпоредбата на чл. 31, ал. 2 от ЗС не намира приложение.

В този случай не е налице лично ползване от страна на ответницата, поради което за разлика от първия иск се дължи съответната част от получения наем. По изключение обезщетение по чл. 31, ал. 2 от ЗС може да се претендира само за разликата между уговорена наемна цена, съобразно сключения от ползващия имота съсобственик наемен договор и средната пазарна цена, когато първата е по-ниска.

2. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла в нейна полза придобивна давност?

Отговор: Възражението на ответницата за изтекла в нейна полза придобивна давност не е основателно. Съсобствеността между страните е възникнала на основание наследствено правоприемство и презумпцията на чл.69 ЗС не се прилага. Упражняването на фактическата власт върху наследствения имот само от единия сънаследник не може да се характеризира като владение на целия имот като свой. Упражняващият фактическата власт върху наследствения имот

съсобственик се явява владеец на припадащата му се по наследство идеална част и държател спрямо идеалните части на останалите наследници. В този см. Тълкувателно решение № 1 от 6.08.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 1/2012 г., ОСГК.

Ответницата не е извършила действия, с които да обективира спрямо ищеца намерението да владее и неговата идеална част за себе си, т.е. да превърне държането ѝ във владение. Ответницата не е манифестирала спрямо съсобственика намерението си за своене, нито изрично, нито с действия от които може да се съди, че е обективирала такова. През време на отсъствието му от страната тя не е била лишена от възможността да потърси контакт с него и да му заяви, че отрича наследствените му права поради определени причини и се счита за едноличен собственик на наследствения имот. Като е отказала да му плаща обезщетение, тя не е оспорила наследствените му права върху имота, а е обосновала отказа си единствено с това, че се била грижила за имота. Като е предложила да изкупи наследствената му идеална част, ответницата е признала правата му върху имота. Поради това и по силата на изричната препратка на чл.84 от ЗС към чл.116, б.“а“ от ЗЗД, дори и ответницата да е била установила давностно владение върху идеалната част на ищеца, придобивната давност е прекъсната с извършеното признание на правата му.

3. Дължи ли ответницата обезщетение по чл.31, ал.2 от ЗС за периода, през който в жилището е останал да живее синът ѝ?

Отговор: Ответницата дължи обезщетение и за периода, в който в жилището е живял синът ѝ. Като е предоставила жилището за ползване на сина си, тя е възпрепятствала ползването му от ищеца. Създаването на пречка за ползването от другия съсобственик се приравнява на лично ползване. Съгласно Тълкувателно решение № 7 от 2.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГК на ВКС, претенцията за обезщетение по чл. 31, ал. 2 от ЗС ще е основателна, когато неползващ съсобственик е отправил писмено искане и то е получено от ползващия съсобственик, и въпреки това- той или член на неговото семейство продължава пряко и непосредствено да си служи с цялата обща вещ, съобразно предназначението ѝ, за задоволяване на свои /лични или на семейството си/ потребности, без да зачита конкурентните права на друг съсобственик;- той или член на неговото семейство не си служи пряко и непосредствено с цялата обща вещ, но имайки достъп до нея, не допуска друг съсобственик да си служи с нея /например като държи ключа/;- ползващият съсобственик е допуснал на безвъзмездно основание /с договор за заем за послужване/ трето за собствеността лице, което само или заедно с него ползва общата вещ. В мотивите към Решение № 394 от 18.05.2010 г. по гр.д. № 1045/2009г. на ВКС, IV г.о., Решение от 27.11.2002г. по гр.д. №2119/2001г. ВКС и др. е прието, че лишаване от ползата от общата вещ включва не само пряко ползване, но и ползване чрез трети лица. В Решение №115/04.12.2018 по дело №333/2018г. на ВКС, ГК, II г.о. се изяснява, че за разлика от разпоредбата на чл. 30, ал. 3 ЗС, чл.31, ал. 2 ЗС има предвид личното ползване на съсобствената вещ, „служенето“ с нея за задоволяване на лични нужди, съобразно предназначението ѝ, без събиране на добиви и граждански плодове. „Личното ползване“ е всяко съществено от съсобственика поведение, което пречи или ограничава другите съсобственици да ползват вещта според правата си; без правно значение е дали ограничавайки правата на другите съсобственици, съсобственикът ползва вещта лично, дали не допуска никой да я ползва или е допуснал трети лица да я

ползват на безвъзмездно основание /в този смисъл решение № 129 от 03.04.2012 год. по гр. д. № 1415/2010 год., ВКС, IV г. о./“.

4. Основателно ли е възражението на ответницата за изтекла кратка 3- годишна погасителна давност- евентуално по отношение на кои по вид вземания и за кой период / кои периоди/?

Отговор: Възражението на ответницата е неоснователно по отношение и на двата предявени иска. С кратката 3- годишна погасителна давност, съгласно чл.111, б.“в“ от ЗЗД, се погасяват вземанията за периодични плащания, между които и тези за наем. В Тълкувателно решение № 3 от 18.05.2012 г. на ВКС по т. д. № 3/2011 г., ОСГК се приема, че понятието "периодични плащания" по смисъла на чл. 111, б. "в" от Закона за задълженията и договорите се характеризира с изпълнение на повтарящи се задължения за предаване на пари или други заместими вещи, имащи единен правопораждащ факт, чиито падеж настъпва през предварително определени интервали от време, а размерите на плащанията са изначално определени или определяеми без да е необходимо периодите да са равни и плащанията да са еднакви“; Кратката 3- годишна погасителна давност е неприложима по отношение на обезщетението по чл.31, ал.2 от ЗС, макар същото да се определя в размер на пазарния наем. Обезщетението се определя в глобален размер, за целия претедиран период и вземанията за тези обезщетения не се характеризират като периодични плащания.

Кратката 3- годишна погасителна давност е неприложима и по отношение на вземанията, които са предмет на иска по чл.30, ал.3 от ЗС. Вземания за наем са тези на съсобственика- наемодател, но не и тези на съсобственика- ищец по иска по чл.30, ал.3 от ЗС / Решение № 87 от 13.I.1962 г. по гр. д. № 9723/61 г., I г. о. „Макар и сънаследникът да претендира за припадаща му се част от събран "наем", вземането му не е "за наем" по смисъла на чл. 111, б. "в" ЗЗД, тъй като то не произтича от договор за наем. Сънаследникът не се позовава на сключен между него и неговия сънаследник договор за наем. Вземането на сънаследника произтича от правото му съгласно чл. 93 ЗС да получи добивите от собствената си вещ“; Решение № 459 от 29.01.2013 г. на ВКС по гр. д. № 157/2012 г., I г. о., ГК „Съгласно постоянната съдебна практика вземането по чл. 30, ал. 3 ЗС не е за периодични плащания и затова то се погасява с петгодишна давност. Вземането се основава на идеята за забрана на неоснователното обогатяване, поради което става изискуемо от момента, когато от имуществото на едно лице преминават блага към имуществото на друго лице, съгласно т. 7 от ППВС № 1/79 г. по някои въпроси на неоснователното обогатяване“.

5. От какво значение за основателността на исковата претенция за периода 20.03.2015г.- 20.09.2015г. е съдебното решение, постановено в производството по ЗЗДН?

Отговор: На ищеца се дължи обезщетение и за този период, макар да е имал забрана да го доближава. Решението на съда, с което е предоставена защита по ЗЗДН не лишава ищеца от вещните му права, включително правото му да ползва имота – лично или чрез трети лица, както и да получи обезщетение за периода, през който е бил лишен от възможността да ползва съсобствения имот, съобразно с правата си. /в този смисъл е формирана съдебна практика с Решение № 73 от 7.06.2017 г. на ВКС по гр. д. № 3034/2016 г., III г.о., ГК, в което се казва, че тогава, когато собственикът на вещта е отстранен

административно от нея по силата на разпоредбите на Закона за защита от домашно насилие, за периода на отстраняването, той не губи правото си на ползване върху имота, което право през този период той би могъл да реализира и чрез трети лица, респ. на него за този период му се дължи обезщетение от ползващия процесния имот без основание, макар последният да се ползва от закрила по силата на ЗЗДН. В същия смисъл са Решение № 528 от 21.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 158/2010 г., II г. о., ГК и цитираните в същото решения: № 557/1988 г. по гр. д. № 441/88 г., ВС, I г. о., № 1813/21.11.2002 г. по гр. д. № 2119/2001 г., ВКС, IV г. о. и № 1213/2008 г. по гр. д. № 3674/2007 г., ВКС, III г. о.. Обстоятелството дали съсобственика е могъл лично и реално да ползва имота, съобразно частта си, е ирелевантно. Решение № 528 от 21.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 158/2010 г. на ГК, II отд. (относно правото на ползване на съсобствен имот).

Контролен казус № 1 Ж. Ж.

Казус

На 10.09.2014 год. иштите - Петър Петров и Иванка Иванова, са сезирали съда с искане да бъде обявен за относително недействителен по отношение на иштите, договор за покупко-продажба на 52 броя недвижими имоти, собственост на „Едно“ ЕООД, обективиран в нотариален акт № 1 вписан на 14.03.2014г., с продавач „Едно“ ЕООД и купувач „Две“ ООД; при условие на евентуалност, обусловено от уважаването на главния иск и на основание чл.135 ЗЗД - да бъде обявен за относително недействителен по отношение на иштите, договора за покупко-продажба на недвижими имоти, обективиран в нотариален акт № 2, вписан на 03.09.2014г., с който „Две“ ООД е продало на „Три“ ЕООД същите 52 недвижими имоти. Претендира се присъждане на направените по делото разноски. Исковата молба е вписана на 11.09.2014 год.

Иштите твърдят, че до 30.12.2013г., заедно с Христо Христов са били съдружници в „Едно“ ЕООД. На 30.12.2013г. по партидата на дружеството в Търговския регистър били вписани промени - изключването на иштите като съдружници и поемане дяловете на изключените от Христо Христов.

На 08.01.2014г. иштите са предявили искове по чл.74 от ТЗ срещу „Едно“ ЕООД за отмяна всички решения на Общото събрание на съдружниците/ОСС/, въз основа на които в Търговския регистър било извършено вписването на 30.12.2013г., по което дело, на основание чл.389 от ГПК е допусната възбрана на процесните 52 бр. недвижими имоти, собственост на „Едно“ ЕООД.

През месец април 2014г., иштите са предявили искове с правно основание чл.125, ал.3 от ТЗ за заплащане на стойността на дружествените им дялове, поради което се твърди, че са кредитори на „Едно“ ЕООД за стойността на дружествените дялове.

Наред с горното, иштите имат вземане срещу „Едно“ ЕООД, за сумата 2 000 000 лв, изискуема на 01.06.2012 г., ведно с лихви и разноски, за което са се снабдили с изпълнителен лист на 02.12.2013 год.

На 14.03.2014г., с нотариален акт №1, ответникът „Едно“ ЕООД продал на „Две“ ООД, 52бр. недвижими имота на дружеството срещу обща цена от 2 500 000 лева, платима в петгодишен срок от деня на изповядване на сделката. Данъчната оценка на продадените имоти е 4 250 000 лв. Твърди се, че горепосочената сделка увреждала интересите на иштите като кредитори, както и че длъжникът знаел за увреждането.

На 03.09.2014г. ответното дружество „Две“ ООД продало на „Три“ ЕООД същите петдесет и два недвижими имота. Според иштите, приобретателите са знаели, че сделката уврежда иштите като кредитори на „Едно“ ЕООД, защото и в двата нотариални акта било отразено знанието на купувачите за наложена възбрана върху продаваните имоти. Навеждат се доводи за свързаност на физически лица, съдружници и управляващи трите търговски дружества, в лично качество и като представляващи юридическите лица.

В подадените в срок отговори на ответниците, съвпадащи по съдържание относно фактическите твърдения и наведените правни доводи, се твърди следното :

Излага се становище за недопустимост на исковите претенции, защото същите не били предявени от надлежна страна и при наличие на правен интерес, както и че иштите нямали качеството кредитори.

Счита се, че извършените разпоредителни сделки не увреждали кредиторите, защото длъжникът „Едно“ ЕООД разполагал и с друго имущество, от което

кредиторите биха могли да се удовлетворят, а вземанията на ищците били изцяло обезпечени чрез наложена възбрана .

Ответникът „Едно“ ЕООД възразява срещу доводите за наличие на знание за увреждане на кредитора от управителя Христо Христов, за когото ищците твърдят, че живее на съпружески начала с управителката на „Две“ ООД .

Ответникът „Две“ ООД оспорва твърдението за знание за увреждане, посочвайки, че сделката с „Три“ ЕООД била договорена преди наложената възбрана и плащането на първата част от цената било извършено преди датата на нотариалното оформяне на сделката, но те узнали за вписаната възбрана едва на датата на самото нотариално прехвърляне - 03.09.2014г.

Твърди се, че относителната недействителност не засягала правата на третото лице, ако то е действало добросъвестно, предвид което, предявеният спрямо последващия приобретател иск бил недопустим и производството следвало да бъде прекратено в тази му част.

По делото са приети съдебно-оценъчна експертиза и съдебно-икономическа експертиза, от които се установява, че пазарната стойност на продадените имоти значително надвишава продажната цена, както и че по сметките на „Едно“ ЕООД не е постъпила дължимата цена по договора за продажба. От справка в Търговския регистър се установява, че съдружници и управители в дружествата „Едно“ ЕООД, „Две“ ООД и „Три“ ЕООД в различни периоди на 2013 год. и 2014 год. са едни и същи лица, а от справка в Национална база данни „Население“ се установява, че управителят на „Едно“ ЕООД и собственика на 50% от капитала на „Две“ ООД, която е била за кратък период управител на „Три“ ЕООД, но не е представлявала дружеството при сключването на оспорваната сделка, имат общо дете и са регистрирани на един и същ настоящ адрес.

Въпроси :

1. Посочете основните характеристики на предявените иски, включително активно и пасивно легитимирани страни и предмет и съдържание на материалното право, което се упражнява чрез предявения иск?
2. Какви са процесуалните предпоставки за допустимост на предявения иск? Следва ли да бъде вписана исковата молба и какви са последиците от вписването?
3. Какви са предпоставките за уважаването на иска? Кой факти от фактическия състав следва да докаже ищецът? Какви са правните последици от уважаване на иска?
4. От значение ли е обстоятелството, че не е налице решение на общото събрание на съдружниците на „Едно“ ООД за сключване на сделката с нотариален акт №2 ?
5. Има ли право на иск кредитор с непарично вземане, например кредиторът-купувач по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот?

Контролен копие № 2 Ж. Ж.

КАЗУС

С пълномощно от 05.11.2015г. Иван Бонев Иванов е упълномощил Иванка Йорданова Петрова със следните права: да го представлява пред всички държавни, административни, съдебни, данъчни и др. органи, като от негово име да продаде, дари, замени или извърши друга разпоредителна сделка, при цена и условия както намери за добре и на лица, които прецени, в т.ч. и да договаря сама със себе си по отношение на полагащата му се част от наследствени зем.земи, както и на собствения му Апартамент № 1, находящ се на посочения в ИМ адрес. С пълномощното Петрова е упълномощена да подписва предварителни договори от негово име във връзка с разпореждането с имотите; да получава капаро и продажната цена по сделката и да го представлява пред нотариуса при изповядването им. Упълномощителят е починал на 16.12.2015г. като до смъртта си е живял заедно с Иванка Йорданова Петрова и тя се е грижила за него. Оставил е за свои наследници по закон брат и сестра.

На 28.03.2016г. е предявен иск за обявяване за окончателен на представения с исковата молба договор, сключен на 20.11.2015г., с който Иван Бонев Иванов, представляван от Иванка Йорданова Петрова/въз основа на предоставено ѝ на 05.11.2015г. пълномощно/ се е задължил да прехвърли в полза на същата, в качеството ѝ на приобретател собствеността върху притежавания от него апартамент № 1 срещу: "престираните вече на прехвърлителя грижи и издръжка от страна на приобретателката, преди сключване на договора, към момента на сключването му, както и за в бъдеще до смъртта на прехвърлителя". В договора е посочено, че владението на имота вече е предадено от прехвърлителя на приобретателя, като е уговорен срок за сключване на окончателния договор: възможно най-кратък срок след снабдяване с документи, но не по-късно от 30.01.2016г. Уговорена е била неустойка при неизпълнение на условията на договора от виновната страна в размер на 1000лв. Страните по предварителния договор изрично са заявили, че договорът е валиден пред наследниците с всички права и задължения, както и че по желание на приобретателката, нотариалният акт ще бъде издаден на лицето, посочено от нея. Договорът е без нотариална заверка на подписите положени от Иванка Йорданова Петрова, лично и като пълномощник.

Ответната страна с отговора на исковата молба е оспорила съдържанието и валидността на предварителния договор, като е заявила, че той не може да ѝ бъде противопоставен. Направила е възражение за нищожност на ПД, поради това че е сключен без представителна власт. Като евентуално, е поддържала и становището, че не са налице предпоставките за обявяване на договор за окончателен, поради това че ищцовата страна не е предоставяла издръжка и грижи до момента на сключване на договора.

Предявен и приет е насрещен иск за предаване владението върху имота.

Въпроси :

1. Какво е правно основание на главния иск и кои са надлежните страни по него? Допустим ли е?
2. Подлежи ли исковата молба за вписване и какво е действието на вписването.
3. Основателно ли е възражението за нищожност на предварителния договор като сключен без представителна власт и произвел ли е действие той?
4. Кои са предпоставките за обявяване на предварителен договор от вида на сключения, за окончателен, и налице ли са в случая?
5. Какво е правното основание на насрещния иск и основателен ли е той?