

К А З У С № 1

ГРАЖДАНСКОПРАВНИ НАУКИ

ФАКТИ: С договор, сключен на 12.11.1994., "В" ЕООД, се задължава да изгради и продаде на А апартамент № 4, за цена в размер на левовата равностойност на 30 400 щ.д., до четвъртото тримесечие на 1995 г. Цената на имота е трябвало да бъде заплатена на три вноски от А и това е направено съгласно договорените срокове.

С договор за покупко-продажба на недвижими имоти в груб строеж, сключен на 11.06.1997г., "В" ЕООД., закупува няколко недвижими имота на ул."Димитър Хаджикоцев" № 9, между които и спорният имот за сумата 778 631 лева.

С Договор от 13.07.1997 г., "В" ЕООД, прехвърля собствеността върху същите недвижими имоти в груб строеж, находящи се на ул."Димитър Хаджикоцев" № 9, на С за сумата общо 3 660 379 лева. Апартамент № 4 е продаден за сумата от 778 631 лева.

Съгласно сключения предварителен договор от 14.06.1997г., С и съпругата му М се задължават да прехвърлят собствеността върху имотите на ул."Димитър Хаджикоцев" № 9 (включително ап.№ 4), на "В" ЕООД. Продажната цена на имотите е 193 000 щ.д. или тяхната равностойност в български лева по фиксинга на БНБ в деня на плащането.

Представен е Договор за заем, сключен на 18.10.1995г., от който е видно, че С е дал на управителя на В ЕООД безлихвено сумата от 5 000 000 лв, със срок за погасяване два месеца.

Представена е Разписка с печат на "В" ЕООД от името на управителя за получена от С сума за сторежа на апартамент на 1-ви жилищен етаж на новострояща се сграда на ул.Д.Хаджикоцев № 9 към 26.01.1995г. общо 21 600 щ. долара, и по т.2- за заем от 20 000 щ.долара за връщане от 1 месец, след което има дописване на разписката .

От показанията на свидетелите, се установява, че още през 1996г. купувачите по предварителните договори, включително А, получили ключове за жилищата си, за да ги довършват, тъй като дружеството забавяло приключването на строежа. След узнаване от страна на А, че апартаментите им са продадени на друго лице-С, е била организирана среща с него през лятото на 1998г. с участието и на други пострадали от ответното дружество, като С заявил, че има н.акт, а предваритерните им договори били нищожни. При среща между А и управителя на В ЕООД, станало ясно, че последният е уверил А, че всичко ще се оправи, тъй като имал предварителен договор със С да му върне имота, и представил копие от този договор на ищцата, който договор и свидетелят Х е прегледал като юрист.У свидетеля и негови колеги брокери се е формирало мнение за строителна пирамида спрямо ответното дружество, тъй като управителят на В ЕООД станал скандално известен с това, че е построил много сгради, но ги е прехвърлял повече от един път.

Свидетелят У твърди, че С и управителя на В ЕООД са били в много добри приятелски и бизнес отношения и са си имали доверие. През зимата на 1999г., свидетелят случайно е видял С, който му е казал, че има дело в съда относно ап.4. С му обяснил, че е придобил имота в резултат на уреждане на финансови отношения с управителя. Според свидетеля едва ли С е знаел, че имотът е бил предмет на предварителен договор, защото управителят е уважавал С и не би допуснал да направи този гаф.

Установено е, че С е извършил измама и е получил парите на А и М. Свидетелят У е свидетел на това.

Вещото лице определя цена на имота към 13.07.1997г. в три варианта за пазарна цена на имота: Първи вариант - изпълнен груб строеж с монтирана алуминиева дограма, изпълнени ЕЛ и ВИК инсталации, направени мазилки по стените и замаски по пода, направени шпакловки гипсови по стени и тавани. Сградата е без асансьор и отоплителна инсталация: пазарна цена - 34 300 000 лв. Втори вариант - след направени допълнителни видове строително-монтажни работи, имайки предвид показанията на свидетелите: пазарна цена - 45 600 000 лв. Трети вариант - извършени допълнително следните видове СМР, имайки предвид показанията на свидетелите : пазарна цена - 49 100 000 лв. Според вещото лице реалната цена на имот от типа на ап.4 е 350 щ.д. на кв. м. Т.е. апартаментът е бил продаден на С на около 60 пъти по-ниска от пазарната цена.

Представена е Декларация без дата, подписана от управителя на "В" ЕООД, в която заявява, че декларацията се издава на А, че е собственик на спорния имот, който се е задължил да прехвърли на А, а договорът за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж, сключен със С в частта относно ап.4 е симулативен. По договора не е получавал никакви пари, нито е погасявал с него задължения на "В" ЕООД, като не е имал намерение да продаде на С ап.4. Действителната цена на ап.4 към момента на извършване на сделката -13.07.1997г е била минимум 60 пъти по-висока от посочената в нотариалния акт.

Разпитан по реда на чл.114 от ГПК/отм./ ответникът С заявява, че е сключил договора от 14.07.1997г./предв. договор/, че ще върне имота, ако му върнат парите, както и че не е знаел до м.август 1998г., че А има договор с ответното дружество за ап.№ 4.

ВЪПРОСИ :

1. какъв е по своята същност договорът, сключен между А и В ЕООД през 1994г., валиден ли е той с оглед факта, че В ЕООД не е собственик на земята респ. не притежава право на строеж върху земята към този момент ?
2. налице ли са предпоставките за уважаване на иск по чл. 135 ЗЗД т.е. има ли длъжникът знанието, че чрез извършване на атакуваното правно действие (разпореждане с имущество) уврежда кредитора си – ищец /А/. Има ли значение дали С е добросъвестностен, подлежи ли на доказване този факт или същият се предполага ?
3. симулативен ли е договора, сключен между В ЕООД и С ? Ако да – защо и каква е прикритата сделка, която се прикрива с привидната? Възможно ли е симулативния договор да не прикрива друг , за да е налице основанието за нищожност, визирано в чл.26 ал.2 изр.1 ЗЗД?
4. какво е значението на предварителния договор от 14.06.1997г., сключен между В ЕООД и С за обратно изкупуване на недвижимите имоти, включително и на ап.4? Има ли значение цената, на която същите са били препродадени?
5. необходимо ли е участието на съпругата на С в производството и като каква следва да бъде конституирана тя ?
6. напишете диспозитив на съдебно решение при положение, че искът по чл.135 ЗЗД е главен, а искът за разкриване на симулация е

Судейски секретар
1/4

депозиран в условие на евентуалност спрямо главния. Напишете диспозитив при положение, че искът за симулация е главен, а този по чл.135 ЗЗД – в условие на евентуалност.

Христо Красушев

заявява, че през октомври 1997г. по искане на А заложената къща му е отпуснала заем, като практиката във фирмата е била да се изискват и някакви гаранции - обикновено залог, обезпечаваш изпълнението на задължението на получателя на заема. В показанията си свидетелят заявява, че е отпуснал заема като частно лице, а не от името на фирмата, макар че бланката на договора е от фирмата, тъй като с такава бланка разполагал тогава. Собствеността върху процесния имот той е придобил чрез покупко-продажба от А и Н. Свидетелят заявява, че между договора за заем и залог от 29.10.1997 г. и договора за покупко-продажба от същата дата няма никаква връзка, още повече, че той бил закупил имота в качеството си на физическо лице срещу цена от 10 000 щатски долара, които били негови лични средства. Не му е известно процесният апартамент да е бил обезпечение по договор за заем, а договорът от 29.10.1997 г. бил документ само, че е дадена посочената в него сума, но няма правна стойност като залог на апартамента. Между свидетелят В и А е имало устна уговорка, последният да му продаде апартамента за 10 000 щатски долара, като си приспадне дадения му заем от 3000 долара. Според свидетеля отначало той е имал намерение да живее в това жилище, но впоследствие е променил намеренията си и пуснал обява чрез брокерска агенция за продажбата му. От брокерската агенция му изпратили купувач, който харесал жилището и изявил желание да го купи, като не е имало уговорка купувачът да му върне обратно жилището. Твърди, че не е обяснявал нищо с купувача за неговите отношения с предишните собственици на имота.

В рамките на предварителното производство е разпитван купувача И, който обяснява, че е познавал продавача В от около 10 години, като е запознат с предмета на дейност на заложената къща, не познава лично продавачите А и Н, но знае, че същите са взели пари на заем от В, като не е сигурен дали са ги върнали или не.

ВЪПРОСИ :

1. има ли корелативна връзка между двата договора от 29.10.1997г. за заем и покупко-продажба, следва ли двата договора да се тълкуват взаимно или не, може ли да се учреди залог върху апартамента ?
2. симулативен ли е договора за покупко-продажба от 29.10.1997г.? Ако да – защо, на какво основание и има ли прикрита сделка, която се прикрива с привидната? Възможно ли е симулативния договор да не прикрива друг, за да е налице основание за нищожност, визирано в чл.26 ЗЗД и при кои предпоставки ?
3. Има ли противоречие на императивна норма на закона и коя е тя ? Възможно ли е предварително да се уговаря начин за удовлетворение на кредитора, различен този, който е предвиден в закона ? Какво е значението на т.10 от договора за залог, уреждащ последователното прехвърляне на имота от залогодателя на заемодателя и обратно.
4. Какво е значението на добросъвестността на последващия приобретател на имота- ищеца И с оглед приложението на чл. 17, ал. 2 ЗЗД - запазване на придобитите от него права.

Свидетел *И* *Иван* *Иванов*

5. необходимо ли е участието на съпругата на А - Н в производството и като каква следва да бъде конституирана тя ?
6. ако се установи наличието на нищожност по смисъла на чл.26 ал.1 ЗЗД и факта, че В не е станал собственик на имота, нищожна ли е последващата втора продажба на процесния имот от 30.10.1998г., и породила ли е вещно-транслативен ефект същата ?

~~Кан. гоним~~ ~~каже~~ ~~А~~

Христо Христов

К А З У С №

ГРАЖДАНСКО-ПРАВНИ НАУКИ

ФАКТИ: С договор за дарение от 24.01.2005 г., отразен в нотариален акт № 15, том II, н.д. № 76/2005 г., съставен пред съдия по вписванията при КРС М.Б., М.П. и З.М. са дарили на И.Б. свой сънаследствен имот-6/8 ид.части от дворно място, цялото от 278 кв.м., заедно с 6/8 ид.части от находящите се в него жилищна сграда и лятна кухня, съставляващ парцел 31-634 в кв.34 по плана на гр.К., а И.Б. е приел дарението на този имот.

На 08.07.2005 г. е починал надареният И.Б., като е оставил за свои наследници лицата К.Б., С.Б. и М.Б. първата от които е негова съпруга, а останалите двама – негови дъщеря и син.

С решение на КРС от 28.07.2006 г. по гр.д. № 3/2005 г. е признато за установено спрямо съпругата на починалия надарен К.Б., че между нея и покойният ѝ съпруг И.Б. преди завеждане на брачния иск е било налице дълбоко и непоправимо разстройство на брака по вина на съпругата К.Б.

На 04.11.2005 г. М.П. и З.М. са предявили иск против съпругата на починалия надарен К.Б. и двете му деца – С.Б. и М.Б. /дъщеря и син/ за отмяна на извършеното дарение, тъй като приживе надареният И.Б. е отказал да даде издръжка на дарителките си, които са от своя страна негова майка и негова сестра. Същите са твърдели, че първата като майка е пенсионер и вдовица, с минимален размер наследствена пенсия, като не разполага с имущество и доходи за закупуване на лекарства, а втората като безработна, са имали нужда от издръжка, която надареният И.Б. е отказал да им даде.

Ответниците по исковата претенция са направили възражение, че същата е недопустима, тъй като в качеството си на наследници на надарения не дължат признателност към дарителите и не могат да отговарят за непризнателността на наследодателя си.

Ответницата К.Б. е направила възражение, че по отношение на нея не е налице пасивна легитимация, тъй като по силата на обстоятелството, че продължаването на бракоразводното дело и установяването, че тя има вина за дълбокото и непоправимо разстройство на брака, не наследява починалия си съпруг.

Ответниците са направили възражение и по съществуването на исковата претенция, че не следва да се уважава същата, тъй като нуждата от издръжка на дарителите не е възникнала след сключването на договора за дарение и би било необичайно лице, което само се нуждае от средства за издръжка, да дарява свой имот, от който би могло да реализира доходи.

Всички изисквания са изпълнени

Пред съда първата ищца-майка на починалия надарен е представила доказателства, че е пенсионер-вдовица и получава наследствена пенсия в минимален размер, както и, че два пъти е искала пари за издръжка от сина си-надарен по силата на договор за дарение, който без да ѝ откаже изрично, не е предоставил такива средства.

Втората ищца-сестра на надарения, която е в трудоспособна възраст не е представила доказателства, че е безработна и не получава доходи.

ВЪПРОСИ:

1. Дайте правна квалификация на спора.
2. Налице ли е пасивна легитимация от страна на ответниците по предявеният иск?
3. В какво се изразява нуждата на дарителя от издръжка и какъв е характера на тази нужда?
4. Кога е налице проявена непризнателност от страна на надарения и отказ от даване на такава издръжка?
5. Могат ли да отговарят наследниците на надарения за отказа на същия да даде на дарителя издръжка и проявената от него непризнателност към дарителя приживе?
6. Напишете примерен диспозитив на съдебно решение по изложения правен спор.

Колко е възде в
/Христо Крушев/