

## КАЗУС 10

На 14.02.2011г. „Петър” ООД и Изпълнителна агенция към Министерство на околната среда и водите сключили договор за наем. Изпълнителната агенция поела задължението да предостави на търговското дружество за периода от 14.03.2011г. до 01.01.2012г. ресторант с лятна градина, като предаде този имот в едномесечен срок от сключване на договора. Договорили наемателят да внесе задатък в размер на един месечен наем. Постигнали съгласие при неизпълнение на наемодателя, същият да върне тройния размер на задатъка.

В определения в договора срок, наемодателят не изпълнил задължението си да предаде имота, като заявил, че е направил преустройства и ще го ползва той.

С предизвестие от 06.05.2011г. наемателят развалил договора, поради неизпълнение на задължението за предаване на имота в уговорения срок. На 12.11.2011г. той предявил иск против Изпълнителната агенция с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв. – обезщетение за пропуснатата полза за периода 14.03.2011г. - 01.01.2012г., представляваща печалбата, която търговецът би реализирал като наемател на имота. Предявил и иск по чл.93, ал.2 ЗЗД, с който претендирал разликата между присъдения в друго съдебно производство двоен размер на задатъка и уговорения с договора негов пълен размер.

Ответникът направил възражение за нищожност на договора за наем, поради нарушение на закона, обосновано с липса на уговорка в договора за наем за поддръжката на имота, която съгласно чл.20, ал.1 от Правилника за приложение на Закона за държавната собственост\* съставлявала, според него, част от задължителното съдържание на наемния договор, сключван за имоти частна държавна собственост.

-----  
\*Чл.20 /1/ С договора за наем се определя редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането / текущи и основни ремонти/ и други условия.

В хода на производството пред първата инстанция било констатирано влязло в сила решение между същите страни, с диспозитива, на което Изпълнителната агенция е осъдена да върне на „Петър”ООД, поради неизпълнение на договора за наем от 14.02.2011г. на основание чл.93, ал.2 ЗЗД двойния размер на дадения задатък. Исковата молба по

Изпълнителна агенция  
11.7.2012г.

така разрешения правен спор е съдържала обстоятелствена част, с която ищецът е посочил, че е развалил сключения с Изпълнителната агенция договор за наем от 14.02.2011г., с покана от 06.05.2011г., поради неизпълнение на задължението за предаване на имота в срок, като петитумът е: "Да бъде осъдена Изпълнителната агенция да върне задатъка, който се полага."

Първоинстанционният съд е приел от фактическа страна, че между страните не е било спорно, че наемодателят не е изпълнил задължението си да предаде имота. Констатирал е, че спорът между същите страни, приключил с влязло в сила решение, по което наемодателят е бил осъден да заплати на наемателя двойния размер на задатъка по процесния договор, като направил извод, че уговореният троен размер съставлява нищожна клауза от договора, поради противоречието ѝ със закона - чл.93, ал.2 ЗЗД. Така е мотивиран изводът, че на ищца не се дължи разликата между уговорения троен и присъдения двоен размер на задатъка. Възраженията на Изпълнителната агенция за нищожност на договора за наем са счетени за неоснователни, но искът е отхвърлен поради недоказаност на претендираната вреда, съставляваща пропусната полза.

Въззивният съд е приел, че договорът за наем е нищожен, поради нарушаване на императивната разпоредба на чл.20, ал.1 ГНП ЗД Собст, тъй като в договора за наем не били заложен клаузи за текущи и основни ремонти на имота. По тези мотиви актът на първоинстанционния съд е оставен в сила, като не са обсъждани доказателствата, представени от страните и основателността на исковете.

### **Отговорете мотивирано на следните въпроси:**

1. Допустимо ли е, при изложените фактически данни, възражението за нищожност на договора за наем?
2. Действителна ли е уговорката за връщане на задатък по-голям от определения с чл.93, ал.2 пр. посл. ЗЗД двоен размер / в случая троен /?
3. Допустим и основателен ли е предявеният от „Петър“ ООД иск по чл.93, ал.2 ЗЗД, с който той е претендирал разликата между присъдения в друго производство двоен размер на задатъка и уговорения с договора негов пълен размер? Ще се промени ли направеният извод ако по приключилото с осъдително решение производство по чл.93, ал.2 ЗЗД искът е бил предявен като частичен?
4. Основателен ли е предявеният от „Петър“ ООД иск с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв. обезщетение за пропусната полза за периода 14.03.2011г. -01.01.2012г.

представляваща печалбата, която търговецът би реализирал като наемател на имота?

5. Ако е допуснато касационно обжалване, напишете правилния диспозитив на решението по чл.290 ГПК, като съобразите и отговорите на предходните въпроси.

---

---

## КАЗУС 1

Ищецът „Синя светлина“ООД твърди в исковата молба, че е съдружник в „Нова звезда“ООД и притежава 50 дяла от капитала на дружеството, състоящ се от общо 100 дяла, разпределени между трима съдружници. Ищецът е приет за съдружник в „Нова звезда“ООД с решение на общото събрание на съдружниците от 21.07.2006г., което е вписано в търговския регистър на 21.08.2006г.

Общото събрание на съдружниците на „Нова звезда“ООД е взело на 12.08.2006г. неприсъствено решение, според което няколко недвижими имота на дружеството са апортирани в капитала на новоучреденото „Планета“ООД. Апортираните недвижими имоти формират изцяло записания капитал на „Планета“ООД. Новото дружество е вписано в търговския регистър на 21.06.2007г.

Ищецът не е уведомен за проведеното събрание на „Нова звезда“ООД на 12.08.2006г. и не е гласувал за взетите на същата дата решения. Твърди, че е узнал за решенията от 12.08.2006г. на 20.09.2007г.

Изложени са доводи, че решенията от 12.08.2006г. са нищожни поради нарушаване на императивната разпоредба на чл.139, ал.2 ТЗ, евентуално — че са отменени по реда на чл.74 ТЗ

Предявени са искове за прогласяване на нищожността на решенията на общото събрание на съдружниците от 12.08.2006г., евентуално за тяхната отмяна поради противоречието им с императивна правна норма, както и за прогласяване на нищожността на извършената непарична вноска в капитала на „Планета“ООД поради противоречие със закона, накърняване на добрите нрави и поради липса на съгласие.

Исковата молба е постъпила в съда на 30.09.2007г.

### Отговорете мотивирано на следните въпроси:

1.Колко иска са предявени, каква е правната им квалификация и кои са надлежните страни по всеки от исковите? Кои от исковите са допустими?

2.След като ищецът не е посочил вида на съединяването на исковите, в каква поредност следва да се разгледат същите и съдът дължи ли произнасяне по същество по всеки един от тях?

3.Основателно ли би било възражение на ответник по иска, че ищецът не е легитимиран да предяви исковите, тъй като не е имал качеството на съдружник в „Нова звезда“ООД към момента на вземане на решенията от 12.08.2006г., предвид вписването му като съдружник в търговския регистър на 21.08.2006г.? От кой момент ищецът придобива качеството на съдружник в „Нова звезда“ООД?

Кел. пр. 10.10.2007г. 11.3.07г.

4. Нищожно или незаконосъобразно е решението на общото събрание на съдружниците на ООД, взето неprisъствено без съгласие на един от съдружниците?

5. Приложими ли са общите основания за нищожност по ЗЗД по отношение на извършена непарична вноска в капитала на новоучредено дружество?

6. Предложете вариант за първоинстанционно решение /кратки мотиви и диспозитив / по всеки от предявените иски.

7. Предложете формулировка на правни въпроси по смисъла на чл.280, ал.1 ГПК за допускане на касационно обжалване по исовете за прогласяване на нищожност на извършената непарична вноска.

8. Кога ВКС допуска касационно обжалване на въззивно решение на основание чл.280, ал.1, т.3 ГПК. В кой акт на ВКС са предвидени условията за това?

---

## КАЗУС 7

Производството е образувано пред Софийски градски съд по искова молба на „Реал Инвестмънт“ ООД, гр. София, подадена на 01.04.2011г., с която са предявени следните искове:

1/ срещу „Вива“ ООД, гр. София и Станимир Марков Марков като ЕТ „Станмар – Станимир Марков“, гр. Благоевград за обявяване на относителна недействителност на договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ двуетажна жилищна сграда с обща РЗП 300 кв. м., състояща се от дневен тракт, спалня и баня с тоалетна на първи етаж и три спални, баня с тоалетна, мокро помещение и складово помещение на втори етаж, находяща се в гр. София кв. „Манастирски ливади“.

2/ срещу Димитър Петров Димитров от гр. София и Иван Димитров Димитров от гр. София за обявяване на относителна недействителност на договор за дарение на недвижим имот, представляващ апартамент с площ 140 кв. м., състоящ се от дневен тракт, три спални, тоалетна, баня с тоалетна и мокро помещение, находящ се в гр. София, жк „Лозенец“.

Ищецът е цесионер на прехвърлено вземане по договор за кредит, сключен на 01.09.2005г. между „Централна кооперативна банка“ АД, от една страна, и „Вива“ ООД, гр. София като кредитополучател, от друга страна, за сумата 150 000 лв. със срок на погасяване до 01.09.2010г. Договорът за цесия е сключен на 01.03.2011г. между „Централна кооперативна банка“ АД като цесионер и „Реал Инвестмънт“ ООД като цедент и с него е прехвърлено вземането, както за главницата, така и за договорните и наказателните лихви по кредита.

Неизплатената част от задължението по договора за кредит към датата на подаване на исковата молба е общо в размер 110 000 лв. /главница, договорни и наказателни лихви/.

Съдружници на „Вива“ ООД са Мартин Петров Димитров и Станимир Марков Марков, които са и негови управители. Станимир Марков Марков е регистриран като едноличен търговец с наименование „Станмар – Станимир Марков“.

Поръчител по договора за кредит е Димитър Петров Димитров, който е брат на Мартин Петров Димитров. Иван Димитров Димитров е син на Димитър Петров Димитров.

Договорът за покупко-продажба на недвижим имот – предмет на иска, е сключен на 15.09.2005г. с нотариален акт между „Вива“ ООД, гр. София като продавач и Станимир Марков Марков като ЕТ „Станмар – Станимир Марков“, гр. Благоевград като купувач, а договорът за дарение е сключен на 11.12.2010г. с нотариален акт между Димитър Петров Димитров като дарител и Иван Димитров Димитров като надарен. Иван Димитров Димитров е син на Димитър Петров Димитров.

Кесифраден ишеце

М. З. З. З. З.

С исковата молба са представени договорът за кредит, договорът за цесия, нотариалните актове за покупко-продажба и за дарение на процесните недвижими имоти, удостоверение от банката за непогасената част от кредита, удостоверения, изходящи от съответните общини, установяващи родствените връзки между Димитър Петров Димитров, Мартин Петров Димитров и Иван Димитров Димитров, справки от Агенция по вписванията, Търговски регистър от партидите на „Вива“ ООД и ЕТ „Станмар – Станимир Марков“, установяващи релевантните обстоятелства. За установяване факта на съобщаване на цесията е представено писмо за прехвърляне на вземането, изходящо от „Централна кооперативна банка“ АД до „Вива“ ООД. Не са представени доказателства дали писмото е връчено на кредитополучателя преди подаване на исковата молба.

Софийски градски съд е уважил предявените искове, като е обявил за относително недействителни на основание чл. 135 ЗЗД сделките – предмет на исковата молба.

Ответниците са обжалвали решението на СГС, като във въззивните жалби са релевирали доводи за неправилно приложение на материалния закон – чл. 135 ЗЗД и чл. 99 ЗЗД. Софийски апелативен съд е потвърдил първоинстанционния съдебен акт, като е приел, че са налице необходимите предпоставки за уважаване на исковете по чл. 135 ЗЗД. Относно цесията е изложил съображения, че същата е произвела действие с връчване на препис от исковата молба с доказателствата на ответниците.

Ответниците са подали касационни жалби срещу въззивното решение, което е допуснато до касационно обжалване на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК.

### **Отговорете мотивирано на следните въпроси:**

1. Кой съд е родово и местно компетентен да разгледа иска по чл. 135 ЗЗД?

2. Кои са предпоставките за уважаване на иска с правно основание чл. 135, ал. 1 и чл. 135, ал. 3 ЗЗД?

3. Дали правото на отменителен иск по чл. 135 ЗЗД на цедента преминава в цесионера, независимо от това дали атакуваната като относително недействителна разпоредителна сделка с имущество на длъжника е сключена преди самата цесия и нейното съобщаване на длъжника?

4. Дали получаването на препис от исковата молба и приложеното към нея уведомление за цесията представлява надлежно съобщаване на цесията на длъжника?

5. Приложим ли е искът по чл. 135 ЗЗД спрямо извършените от поръчителя действия?

6. В коя хипотеза следва да се разгледа искът по отношение на сделката за покупко-продажба на недвижим имот – по чл. 135, ал. 1 ЗЗД или по чл. 135, ал. 3 ЗЗД?

7. Основателен ли е искът по чл. 135 ЗЗД за обявяване на относителна недействителност на договора за покупко-продажба на недвижимия имот, ако е предявен от банката срещу кредитополучателя и неговия приобретател при същата фактическа обстановка?

8. Кога ВКС допуска касация на въззивно решение на основание чл. 280, ал. 1, т. 3 ГПК? В кой акт на ВКС са предвидени условия за това?

9. По зададения казус какъв е диспозитивът на решението на ВКС, постановено на основание чл. 293 ГПК?

---