

КАЗУС № 1

1. Определете родовата и местната подсъдност по предявения иск.

Отговор: Родовата подсъдност се определя по правилата на чл. 104, т. 4 ГПК (Определение № 503/31.05.2018 по дело №901/2018 на ВКС, ГК, IV г.о.; Определение № 387 от 10.05.2011 г. по ч.т.д. № 138/2011 г. на ВКС, II т.о. и др.) Това е така, защото искът е облигационен, а не вещен. Цената на иска се определя по реда на чл. 69, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 2 ГПК – от данъчната оценка на имота. Следователно, искът в казуса е родово подсъден на окръжен съд.

Местната подсъдност се определя по правилата на чл. 109, изр. второ ГПК – по местонахождение на недвижимия имот, т.е. София.

Искът ще е подсъден на Софийски градски съд (който е с ранг на окръжен).

2. Основателно ли е възражението на Тодоров?

Отговор: Не, възражението му не е основателно. Правото да се предяви иск за обявяване на предварителен договор за окончателен се погасява с 5-годишна давност според съдебната практика (макар то да е преобразуващо, а според чл. 110 ЗЗД по давност се погасяват вземанията). Щом е определена дата, на която окончателният договор следва да бъде сключен, то давността тече от тази дата, т.е. от 21.04.2013 г. Следователно давността не е изтекла. Ако не бе определена дата за сключване на окончателен договор, тогава давността щеше да тече от датата на сключване на предварителния договор или от датата на предаване на владението, ако такова е извършено.

3. Какви са правните последици ако се установи, че Тодор Тодоров е продал жилището на трето лице на 03.05.2017 г.?

Отговор: Исковата молба по чл. 19, ал. 3 ЗЗД подлежи на вписване съгласно чл. 114, б. „б“ ЗС. Ако такова е било извършено, последващо прехвърляне няма да може да се противопостави на ищеца, тъй като вписването има оповестително-защитно действие (действие за противопоставимост). В казуса продажбата е извършена след вписването на исковата молба по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, следователно тя не може да се противопостави на ищеца Стефанов. Искът му ще бъде уважен, той ще придобие собствеността при влизане в сила на съдебното решение, а третото лице-купувач ще претърпи съдебно отстранение.

4. Какви са правните последици ако се установи, че Тодор Тодоров е продал жилището на трето лице на 03.04.2017 г.?

Отговор: Съдът следва да провери дали ответникът е собственик на имота, съгласно чл. 363 ГПК. Това изискване следва да е налице към момента на постановяване на съдебното решение. Ако прехвърлителят не е собственик на имота към този момент, искът следва да се отхвърли. В казуса ищецът не е собственик на имота, а продажбата е извършена преди вписване на исковата

молба по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Следователно, искът ще бъде отхвърлен като неоснователен.

В такава хипотеза Стефанов може да се защити като предяви иск по чл. 135 ЗЗД срещу Тодоров и купувача на имота и при успешното провеждане на този иск да иска обявяване на предварителния договор за окончателен. Съдебната практика признава тази възможност. Според ППВС 1/1965 Павлов иск може да се предяви и от кредитор с непарично вземане, каквото е в случая.

5. Ако Тодоров бе починал на 21.04.2017 г. може ли Стефанов да предяви иска срещу наследниците на Тодоров – съпругата ми и двете му деца)?

Отговор: Правата и задълженията по предварителния договор са наследими (ТР 53/1963 ОСГК ВС). Стефанов може да предяви иска срещу наследниците на Тодоров. Върху всеки от тях преминава такава част от задължението за прехвърляне собствеността на вещта, каквато съответства на придобитата от наследника идеална част от вещта. Следователно, всеки от тях наследява идеална част от задължението. Децата на Тодоров са негови наследници от първи ред, а съпругата – плаващ наследник, който наследява в случая с наследниците от първи ред. Дяловете на тримата са равни – арг. от чл. 5, ал. 1 във връзка с чл. 9, ал. 1 ЗН. Следователно, ако искът бъде предявен само срещу един от тримата наследници, той може да бъде уважен само за 1/3 ид. ч. от имота.