

ОТГОВОРИ НА ГРАЖДАНСКИ КАЗУС

1. С оглед на формата и съдържанието му какво е завещанието, направено от Николай Петров?

С оглед на формата Николай Петров е направил саморъчно завещание, което е предал за съхранение на нотариус. С оглед на съдържанието му е частно завещателно разпореждане (завет)-чл. 16, ал. 2 от Закона за наследството. Завещателят притежава няколко недвижими имота, като със завещанието се разпорежда само с един от тях-апартамента в гр. София, а волята му за останалите-да се наследят от наследниците му по закон.

2. Какво е значението на сключените договори за наем и продажба по отношение на завещанието на Николай Петров?

Сключеният договор за наем е действие на управление със завещания имот, което не оказва никакво влияние върху завещанието. Продажбата на апартамента представлява отчуждаване на завещаната вещ и води до отмяна на завета по смисъла на чл. 41, ал. 1 от Закона за наследството.

3. Какво е значението на писмената форма с нотариална заверка на подписите на страните по договора за наем и на вписването му в имотния регистър?

Договорът за наем по чл. 228 от Закона за задълженията и договорите е неформален договор. Писмената форма с нотариална заверка на подписите на страните, в която е сключен в разглеждания казус, е форма за доказване. Вписването в имотния регистър преди прехвърляне на правото на собственост на апартамента, прави договора противопоставим на новия приобретател до изтичането на наемния срок.

4. На кой съд е родово и местно подсъден предявеният иск по чл. 108 от Закона за собствеността и основателен ли е той?

Искът за собственост по чл. 108 от Закона за собствеността (ЗС) е местно подсъден по местонахождение на недвижимия имот съгласно чл. 109 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК). Ако приемем, че цената на иска е 180 000 лева, както е посочено в казуса, той е родово подсъден на Окръжен съд като първа инстанция-чл. 104, т. 3 ГПК. С оглед на това, искът по чл. 108 ЗС следва да бъде предявен пред Софийски градски съд. Искът е допустим, но е неоснователен поради вписания договор за наем.

5. Кои са призованите наследници по закон на Николай Петров и какъв е размерът на наследствените им дялове?

Наследниците по закон на Николай Петров съгласно чл. 10, ал. 2 от Закона за наследството (ЗН) са децата на починалите преди него брат и сестра. В този смисъл призовани ще бъдат Стоян Иванов, Петко и Добри. Тъй като наследяването е по коляно Стоян Иванов ще получи $\frac{1}{2}$ от наследството, а Петко и Добри по $\frac{1}{4}$ от наследството.