

Отговори на КАЗУС № 1

за изпита за придобиване на юридическа правоспособност – 21.04.2024 г.

1. Какво правно значение има обстоятелството, че при сключване на договора Пейчев е бил добросъвестен – не е знаел и е нямало как да узнае, че Мария е ограничено запрeтeна? Добросъвестността на Пейчев при сключването на договора с Мария е без правно значение. Съдебното решение за поставяне под запрещение има действие спрямо всички – чл. 298, ал. 3 ГПК.

2. Основателни ли са двете възражения на Мария? Действителен ли е договорът ѝ с Пейчев, страда ли от някакъв порок и може ли той да се релeвира чрез възражение?

Възражението на Мария, че договорът ѝ с Пейчев е развален, е неоснователно. Тя не е спазила изискванията на чл. 87, ал. 1 ЗЗД – да отправи писмено предупреждение за разваляне с даване на подходящ срок за изпълнение (предупреждението трябва да е в писмена форма, предварителния договор, който се разваля, е в писмена форма за валидност). Частичното неизпълнение на договора – неплатената трета вноска, също не налага развалянето да стане по съдебен ред по чл. 87, ал. 4 ЗЗД. Преценката дали неизпълнената част е незначителна, съдът ще може да направи само при предявен иск относно правните последици на разваляния извънсъдебно предварителен договор. Неоснователно е и второто възражение на Мария. Предварителният договор не е нищожен, а е унищожаем – сключен е от ограничено дееспособен без попечителско съдействие – чл. 27 ЗЗД. Тази унищожаемост може да се предяви от Мария срещу Пейчев по иска му за обявяване на договора за окончателен, без да е необходимо предявяването на насрещен иск от Мария, в срока за предявяването на иска за обявяване на предварителния договор за окончателен, който не е изтекъл.

3. Основателно ли е възражението на Пейчев, че в случая на частично неизпълнение - при неплатена трета вноска, Мария е следвало да развали договора по съдебен ред (чл. 89, изр. второ ЗЗД)?

Възражението на Пейчев, че в случая на частично неизпълнение - при неплатена трета вноска, Мария е следвало да развали договора по съдебен ред (чл. 89 ЗЗД) не е основателно. По съдебен ред се разваля договорът или когато с него се прехвърлят вещни права върху недвижими имоти (чл. 87, ал. 3 ЗЗД), или при частична невиновна невъзможност за изпълнение (чл. 89 ЗЗД). В случая обаче нито една от двете хипотези не е налице. Касае се за предварителен договор, който не прехвърля вещни права върху недвижими имоти; не е налице и частична невиновна невъзможност.

4. На кой съд е родово и местно подсъден искът за обявяване на договора за окончателен и подлежи ли на вписване исковата молба по него?

Местната подсъдност е по местонахождението на имота – Бургас (чл. 109 ГПК. Данъчната оценка на нейната ½ ид. част от имота е 50 000 лв, а липсват данни за продажната цена - чл. 69, т. 4, 68 ГПК). Искът е родово подсъден на Бургаски окръжен съд (чл. 104, т. 4 ГПК). По силата на чл. 114, б. „б“ ЗС исковата молба по чл. 19, ал. 3 ЗЗД подлежи на вписване.

5. Правилно ли е определението, с което съдът е допуснал главното встъпване на Иванов и допустимо ли е разглеждането на исковите на Пейчев и на Иванов в едно производство?

Определението на съда по допускане на главното встъпване на Иванов, е незаконосъобразно. Съгласно чл. 225, ал. 1 ГПК трето лице може да встъпи в делото като предяви иск и срещу двете страни, само ако твърди самостоятелни права върху предмета на спора. В случая Иванов няма такива права – за него правото на изкупуване по чл. 33, ал. 2 ЗС ще възникне едва от сключването на окончателния договор за продажба, респ. – от влизане в сила на съдебното решение за обявяване на предварителния договор за окончателен.