

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

КАЗУС № 1

за изпита за придобиване на юридическа правоспособност – 21.04.2024 г.



През юли 2018 г. работещите заедно Иванов и Петров закупили в съсобственост при равни дялове ателие в офис сграда в гр. Бургас, с данъчна оценка от 100 000 лв. В края на 2019 г. Петров починал, като оставил за единствена своя наследница по закон пълнолетната си племенница Мария Петрова, с постоянен адрес в гр. Пловдив. Поради прогресиращото си психическо заболяване още през 2016 год. Мария била поставена под ограничено запрещение.

На 20 май 2020 г. Мария сключила писмен договор за продажба на собствената ѝ ½ ид. част от имота с Пейчев от София, който се задължил да ѝ изплати уговорената цена за три месеца на равни месечни вноски. В договора било записано, че последната вноска трябва да бъде платена не по-късно от 20 август 2020 г., а на 26 август 2020 г. да бъде сключен окончателния договор за продажба пред нотариус Стефанова, с район на действие РС Бургас. При сключване на договора Мария била в светъл период заради активно медикаментозно лечение, поради което Пейчев не могъл да разбере, че тя е ограничено запретена. Пейчев платил на Мария първите две вноски в срок, но се забавил с третата. На надежда – 20 август 2020 г. той се обадил на продавачката и заявил, че ще е готов със сумата на самия 26 август, като ще ѝ я заплати в брой преди подписването на самия окончателен договор. Мария обаче отговорила, че при това положение разваля договора.

На 26 август 2020 г. Пейчев се явил с готовата сума за третата вноска при нотариуса, но Мария не се появила за сключването на сделката. По искане на Пейчев в края на работния ден нотариус Стефанова съставила констативен протокол за неявяването на Мария за изповядване на продажбата.

В началото на септември 2020 г. Пейчев предявил против Мария иск за сключване на окончателния договор, както и за присъждане на разноските. С поведението си ответницата станала причина за завеждане на делото. В срока за отговор на исковата молба Мария направила две възражения: 1) договорът е вече развален поради виновно неизпълнение на задължението от страна на Пейчев, поради което не може да бъде обявен за окончателен; 2) ако съдът не уважи това възражение, тя прави възражение за нищожност на договора, независимо, че е била ограничено запретена при сключването му и е действала без попечителско съдействие.

Пейчев възразил, че е действал добросъвестно при сключването на договора и че Мария очевидно е могла да разбира действията си и да ги ръководи. Освен това заявил, че договорът не е развален, поради липса писмено предупреждение от страна на Мария и даване на достатъчен срок за изпълнение (чл. 87, ал.1 ЗЗД), поради което претендира и разноските по делото. Възразил и че при частично неизпълнение развалянето може да стане само по съдебен ред (чл. 89, изр. 2 ЗЗД), а когато неизпълнената част от дълга е незначителна с оглед интереса на кредитора, разваляне не се допуска (чл. 87, ал.4 ЗЗД).

Узнавайки за заведеното дело, по съвет на адвоката си, Иванов поискали да встъпи главно в делото пред първата инстанция и предявил срещу Пейчев и Мария иск за изкупуване на ½ ид. част от ателието. Съдът допуснал с определение встъпването на Иванов и приел иска му за съвместно разглеждане.

След приключване на съдебното дирене, съдът отхвърлил иска на Пейчев с всички законови последици, а уважил иска на Иванов, мотивирайки се, че договорът между Мария и Пейчев е сключен, без Мария да е предложила на съсобственика си Иванов да купи продаваната от нея ½ ид. част от ателието.

ОТГОВОРЕТЕ МОТИВИРАНО НА СЛЕДНИТЕ ВЪПРОСИ:

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?
2. Основателни ли са двете възражения на Мария? Действителен ли е договoрът ѝ с Пейчев, страда ли от някакъв порок и може ли той да се релeвира чрез възражение?
3. Основателно ли e възражението на Пейчев, че в случая на частично неизпълнение - при неплатена трета вноска, Мария e следвало да развали договора по съдебен ред (чл. 89, изр. второ ЗЗД)?
4. На кой съд e родово и местно подсъден искът за обявяване на договора за окончателен и подлежи ли на вписване исковата молба по него?
5. Правилно ли e определението, с което съдът e допуснал главното встъпване на Иванов и допустимо ли e разглеждането на исковете на Пейчев и на Иванов в едно