



КАЗУС ЗА ДЪРЖАВЕН ИЗПИТ ПО ГРАЖДАНСКОПРАВНИ НАУКИ – 13 май 2022 г.

На 15.03.2021 г. Петров и „Георгиев“ ЕООД сключили договор в писмена форма, с който Петров се задължавал да продаде на дружеството собствения си поземлен имот с построената върху него масивна едноетажна жилищна сграда, намиращи се в с. Калояново, обл. Пловдив, срещу сумата от 7000 евро. В деня на подписване на договора било предадено владението върху имотите. Страните се уговорили, че след 3 месеца в 9.00 ч ще се явят пред нотариус Вълков, който ще оформи прехвърлянето.

След предаване на владението, „Георгиев“ ЕООД, започнало ремонт на жилищната сграда, който приключил след 2 месеца. За ремонта (подмяна на прозорци, покрив, подова настилка, измазване на стени) дружеството заплатило 30 000 лв. Тъй като възнамерявало да препродаде имота, „Георгиев“ ЕООД възложило изготвянето на оценка от независим оценител. Според оценката пазарната стойност на сградата след ремонта била 44 000 лв. Освен ремонта, дружеството извършило разходи по почистване и облагородяване на поземления имот в размер на 5000 лв.

Седмица преди уговорения срок, Петров се обадил по телефона на Георгиев, управител на „Георгиев“ ЕООД, и заявил, че няма да може да присъства на срещата им при нотариус. Наложило му се да отпътува спешно за чужбина. Уговорили се, че след 2 месеца ще се явят пред нотариус Вълков в 9.00 ч., а ако не е успеел да се завърне, то щял да упълномощи някоя от дъщерите си, на които бил споделил, че е сключил договор с „Георгиев“ ЕООД.

В уговорения ден и час Петров не се явил пред нотариуса. Георгиев се опитал да се свърже по телефона с Петров, но получил отговор, че абонат с такъв номер не съществувал.

Пет месеца по-късно, Иванов, собственик на съседен имот на този, предмет на договореностите между Петров и „Георгиев“ ЕООД и еднокръвен брат на Петров, посетил Георгиев и заявил, че преди седмица закупил поземления имот и сградата от наследниците на Петров – дъщерите му Петрова и Чалъкова. Оказало се, че преди шест месеца Петров починал. Поискал да му бъде предадено владението. Георгиев заявил, че това не може да е вярно. Освен това, дружеството, което представлявал, имало договор с Петров и нямало да предаде имотите.

Две седмици по-късно „Георгиев“ ЕООД получило искова молба, с която Иванов претендирал предаването на владението върху поземления имот и сградата, предмет на договора между „Георгиев“ ЕООД и Петров, тъй като били негова собственост.

В отговора на исковата молба „Георгиев“ ЕООД заявило, че: 1. Оспорва твърдението на Иванов, че е собственик и 2. Упражнява право на задържане върху поземления имот и сградата до заплащане на направените разноси в размер на 5000 лв. за поземления имот и подобрения в размер на 44 000 лв. за сградата. Освен това, дружеството искало спиране на делото до приключване на производството, образувано по негова искова молба срещу наследниците на Петров и срещу Иванов, тъй като от това дело зависел изходът на производството, образувано против него.

Второто дело било образувано по иск на „Георгиев“ ЕООД против Петрова, Чалъкова и Иванов и по иск против Петрова и Чалъкова. С иска против Петрова, Чалъкова и Иванов се претендирало сделката между Петрова, Чалъкова и Иванов да бъде обявена за недействителна, тъй като увреждала дружеството. С иска против Петрова и Чалъкова се искало договора, сключен с Петров, който имал характер на предварителен договор, да бъде обявен за окончателен.

След като била вписана исковата молба, окръжният съд приел, че исковете са допустими и разпоредил да бъде връчен препис от исковата молба на ответниците.

Въпроси:

1. Какъв е искът, който Иванов е предявил против „Георгиев“ ЕООД?
2. С какъв акт трябва се произнесе съдът по искането за спиране на делото между Иванов и „Георгиев“ ЕООД и подлежи ли на обжалване?
3. Основателен ли е искът на Иванов?
4. Има ли „Георгиев“ ЕООД право на задържане срещу Иванов?
5. Основателен ли е първият иск, предявен от „Георгиев“ ЕООД срещу Петрова и Чалъкова?
6. Какво трябва да постанови съдът по втория иск, който „Георгиев“ ЕООД е предявило против Петрова и Чалъкова?

Отговорите трябва да бъдат обосновани.