

## НАСОКИ ПРИ ДАВАНЕ НА ОТГОВОРИ НА ПОСТАВЕНИТЕ ВЪПРОСИ

### 1. Какъв е искът, който Иванов е предявил против „Георгиев“ ЕООД?

Предявеният иск е по чл. 108 ЗС /ревандикационният иск/ - искът на невладеещия собственик срещу владеещия несобственик. Ищец е собственикът, който не владее вещта. Ответник по иска е владелецът на вещта или държател, ако той не държи вещта за ищеца. С т. 2А от ТР № 4. от 14.03.2016 г. по т. д. № 4/2014 г. на ВКС, ОСГК, се прие, че искът съдържа в себе си две искания за правна защита, отправени до съда: искане да бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и искане да бъде осъден ответникът да му предаде владението върху имота.

### 2. С какъв акт трябва се произнесе съдът по искането за спиране на делото между Иванов и „Георгиев“ ЕООД и подлежи ли на обжалване?

Съгласно чл. 252 ГПК съдът постановява определение, когато се произнася по въпроси, с които не се решава спорът по същество. Отправеното от „Георгиев“ ЕООД искане за спиране на производството не е въпрос по съществуването на спора, а е свързано с твърдение на страната в производството за наличие на пречка за упражняване на правото на иск на Иванов. Доколкото страната твърди наличие на преюдициалност на повдигнатия от нея спор спрямо образуваното срещу нея производство, хипотезата, в която попада, е тази на чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК. Това основание за спиране е налице, когато има висящ процес относно друг спор, който е обуславящ за този, по който производството се спира.

Съгласно чл. 274, ал. 1 ГПК две групи определения подлежат на обжалване с частна жалба. Първата група съдебни актове са определенията, с които се прегражда понататъшното развитие на делото /т. 1/, а втората група - определенията, чието обжалване е изрично предвидено в закона /т. 2/. Преграждащи са тези определения, които временно или окончателно препятстват развитието на производството. Спирането на производството представлява временна недопустимост на развитието на висящия процес, т. е. важаща през известен период забрана да се извършват от съда и от страните процесуални действия по делото. Следователно, определението, с което се спира производството попада в категорията съдебни актове по чл. 274, ал.1, т. 1 ГПК. Определението, с което се отказва спирането на производството не попада в тази категория (чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК). Същото не препятства разглеждането на спора и последващото развитие на производството. То може да бъде изменено или отменено от постановили я го съд - чл. 253 от ГПК. Грешната преценка на съда за липсата на основание за спиране ще се отрази на постановеното от него решение и ще бъде предмет на проверка при обжалването му. В този смисъл, съгласно т. 1 от ТР № 1 от 09.07.2019 г. по т. д. № 1/2017 г. на ВКС, ОСГК, - въззивно решение, постановено при наличие на основание за спиране по чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК, е недопустимо.

### 3. Основателен ли е искът на Иванов?

В отговора на първия въпрос е посочено, че искът следва да се квалифицира по чл. 108 ЗС. Предпоставките за уважаване на иска са: 1. Установяване на правото на собственост на ищеца и 2. Ответникът да владее вещта, чиято собственост е на ищеца.

От данните по казуса се установява, че собственик на поземления имот и сградата е бил Петров. Между него и „Георгиев“ ЕООД е сключен единствено предварителен договор, тъй като страните са постигнали съгласие Петров да продаде на дружеството собствения си поземлен имот с построената върху него масивна едноетажна жилищна сграда, намиращи се в с. Калояново, общ. Калояново, обл. Пловдив, срещу сумата от 7000 евро.

До сключването на окончателен договор не се е стигнало, нямаме данни и да е бил предявен искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, както и да е налице вписване на исковата молба съгласно чл. 114, б. б) ЗС, за да се прояви оповестително-защитното действие на вписването. След смъртта на Петров, неговите наследници - Петрова и Чалъкова, са продали на Иванов имотите поради което, той се легитимира като носител на правото на собственост върху спорните недвижими вещи.

Втората предпоставка – ответникът да владее имот, също е установена. Владението (чл. 68 ЗС), като фактическо състояние, се състои от два елемента – субективен и обективен. Субективният се изразява в намерението вещта да се държи като своя (animus). Намерението за своене на вещта се предполага, съобразно оборимата презумпция на чл. 69 ЗС. Обективният елемент – осъществяване на намерението (corpus), се изразява в осъществяване на фактическа власт на лицето над вещта по траен начин. От данните по казуса, се установява, че в деня на подписване на договора между Петров и „Георгиев“ ЕООД било предадено владението върху имота. Също така, след предаване на владението, дружеството е започнало да извършва действия, чрез които обективира намерението си да свои вещта като своя – облагородяване на поземления имот и множество подобрения върху сградата. От данните по казуса се установява, че „Георгиев“ ЕООД продължава да осъществява владението върху имота, поради което са налице предпоставките за уважаване на иска.

#### 4. Има ли „Георгиев“ ЕООД право на задържане срещу Иванов?

До заплащане на подобренията и на разноските добросъвестният владелец има право да задържи вещта (чл. 72, ал. 3 ЗС). Владелецът е добросъвестен, когато владее вещта на правно основание, годно да го направи собственик, без да знае, че праводателят му не е собственик или че предписаната от закона форма е била опорочена (чл. 70, ал. 1 ЗС). Достатъчно е добросъвестността да е съществувала при възникване на правното основание.

„Георгиев“ ЕООД не попада в нито една от двете хипотези на чл. 70, ал. 1 ЗС. Дружеството не е владелец на вещите на правно основание, годно да го направи собственик, тъй като предварителния договор няма вещноправно действие.

Въпреки това, съгласно чл. 70, ал. 3 от ЗС, когато владението е предадено въз основа на предварителен договор, сключен със собственика на имота, владелецът има правата по чл. 71 и 72. От данните по казуса се установява, че Петров е бил собственик на имотите към момента на сключване на предварителния договор. Налице е и предаване на владението върху тях, както и че „Георгиев“ ЕООД продължава да ги владее. Поради това и „Георгиев“ ЕООД попада в събирателното понятие „добросъвестен подобрител“ и разполага с правата по чл. 71 и 72 ЗС.

В случая са налице всички предпоставки за пораждане на право на задържане, тъй като „Георгиев“ ЕООД е придобило владението върху имотите на основание предварителен договор, сключен със собственика им, извършил е подобрения и необходими разноси. Подобрението представлява създаване на такова състояние в имота, което увеличава неговата ползвателна стойност. Съгласно чл. 72, ал. 1 от Закона за собствеността добросъвестният владелец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения. Необходими разноси са средства, които се влагат за запазване на самата вещ. В случая, по отношение на поземления имот са извършени необходими разноси за запазването му, изразяващи се в почистването му.

Правото на задържане може да се упражни срещу собственика на имота в момента на извършване на необходимите разноси или извършване на подобренията, както и срещу недобросъвестния купувач на подобрения имот, т. е. този, който е знаел, че подобренията са извършени от друго лице, а не от собственика (ТР № 48 от 3.IV.1961 г. по гр. д. № 26/61 г., ОСГК). От данните по казуса се установява, че по време на извършване на подобренията и разноските, собственик на имота е бил Петров, а не Иванов. Поради това и „Георгиев“ ЕООД няма право на задържане срещу Иванов. Допустимо е да се аргументира и тезата, че правото на задържане съществува и срещу Иванов, доколкото в казуса се сочи, че Иванов е собственик на съседен имот на този, предмет на договореностите между Петров и „Георгиев“ ЕООД и е еднокръвен брат на Петров. Тоест, че Иванов е бил недобросъвестен купувач.

5. Основателен ли е искът, предявен от „Георгиев“ ЕООД срещу Петрова, Чалъкова и Иванов?

„Георгиев“ ЕООД предявява иск чл. 135 ЗЗД. Отменителният иск (Павлов иск) е средство за защита на кредитора в случай, че неговият длъжник предприема увреждащи действия, с които намалява имуществото си и/или затруднява удовлетворението от него. Предпоставките, за да възникне това потестативно право са: наличие на действително вземане (вземането може да не е изискуемо или ликвидно; не е необходимо и предварително да бъде установено с влязло в сила решение); увреждащо действие на длъжника( намалява имуществото си и/или затруднява удовлетворението от него); знание на длъжника, че с действията уврежда кредитора; при възмездно действие, лицето, с което длъжникът е договарял, трябва също да е знаело за увреждането. Когато действието е извършено преди възникване на вземането, то е недействително само ако е било предназначено от длъжника и лицето, с което той е договарял, да увреди кредитора.

От данните по казуса се установява, че „Георгиев“ ЕООД има право спрямо Петров, което произтича от предварителния договор и се изразява в възможността да обяви предварителния договор за окончателен. За целите на иска по чл. 135 ЗЗД „Георгиев“ ЕООД притежава качеството кредитор на Петров, а след неговата смърт, на Петрова и Чалъкова (така ТР № 53 от 1.VI.1963 г. по гр. д. № 40/63 г., ОСГК; ППВС № 1 от 29.III.1965 г.) Макар и да е ирелевантно за основателността на иска правото е изискуемо, доколкото първоначалната уговорка на страните е била окончателния договор да се сключи на 15.05.2021 г. (два месеца след сключването му на 15.03.2021 г.). Повторната уговорка за продължаване на срока не е обективизирана във формата, определена в чл. 19 ЗЗД, поради което не е породила действие.

Налице е и увреждащо действие. С разпоредането с предмета на предварителния договор Петрова и Чалъкова увреждат „Георгиев“ ЕООД. Лишаването от правото на собственост от продавача по предварителния договор, е пречка купувачът по него да придобие собствеността. (ППВС № 1 от 29.III.1965 г. по гр. д. № 7/64 г.) Поради това и за кредитора по предварителния договор е налице правен интерес да предяви отменителния иск и съответно успешното му провеждане дава възможност да се обяви за окончателен сключеният преди увреждащата сделка предварителен договор. В този случай производството по чл.135 ЗЗД се явява преюдициално спрямо производството по чл.19 ал.3 ЗЗД, респективно последното е това, което подлежи на спиране

Доколкото сделката е извършена, след като вземането е възникнало и е възмездна, „Георгиев“ ЕООД следва да установи наличието на знание за увреждане и у двете страни

по увреждащата сделка. Наличието на знание у длъжника се установява от обстоятелството, че Петрова и Чалъкова са знаели, че техният праводател е сключил предварителния договор. Знанието на Иванов се предполага, с оглед оборимата презумпция на чл. 135, ал. 2 ЗЗД. Иванов е еднокръвен брат на Петров. Законът не прави разлика дали родствената връзка между лицата следва да бъде пълнокръвна, едноутробна или еднокръвна.

„Георгиев“ ЕООД е предявило иска срещу страните по увреждащата го сделката като необходими задължителни другари. Съгласно чл. 216, ал. 2 ГПК, когато с оглед естеството на спорното правоотношение или по разпореждане на закона решението на съда трябва да бъде еднакво спрямо всички другари, е налице необходимо другарство. Действието на отменителния иск се свежда до обявяване на сделката за относително недействителна, т. е., тя поражда правни последици между страните и спрямо трети лица, но нейните правни последици не могат да се противопоставят само на кредитора, Поради това и страните по увреждащата сделка са необходими задължителни другари.

От изложеното следва, че искът е основателен.

6. Какво трябва да постанови съдът по втория иск, който „Георгиев“ ЕООД е предявило против Петрова и Чалъкова?

С този иск се упражнява потестативното право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД – да се обяви предварителния договор за окончателен. Следва да се обърне внимание, че искът не може да бъде съединен за съвместно разглеждане с иска по чл. 135 ЗЗД. Съгласно чл. 210, ал. 1 ГПК ищецът може да предяви с една искова молба срещу същия ответник няколко иска, ако те са подсъдни на същия съд и подлежат на разглеждане по реда на едно и също производство. В казуса е налице субективно и обективно съединени иски, които не подлежат на разглеждане по реда на едно и също производство. Искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД подлежи на разглеждане по реда на особеното исково производство, уредено в Глава тридесет и първа от ГПК. Искът по чл. 135 ЗЗД подлежи на разглеждане по общите правила на исковото производство, като този иск обуславя изхода на производството по иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД (така т. 2 от ТР № 2 от 09.07.2019 г. по тълк. д. № 2/2017 г. на ВКС, ОСГТК). Следователно съдът неправилно е приел, че може да разгледа двете претенции съвместно и следва да раздели производството.

По съществото на делото, следва да се прецени дали са налице предпоставките за уважаване на иска: 1. Действителен предварителен договор; 2. неизпълнение на задължението да се сключи окончателния договор; 3. Изправност на ищеца, 4. Да са спазени изискванията за прехвърляне на собствеността по нотариален ред.

Сключен е действителен предварителен договор: страните са уговорили същественото съдържание на окончателния договор, – вещта и цената. Спазена е формата по чл. 19, ал. 1 ЗЗД, като е уговорен и срок, в който да бъде сключен договора. Уговореният срок за сключване на договора е изтекъл. Не са налице данни за обективна невъзможност за изпълнение, задължението не е и *intuitu personae*.

При основателност на иска по чл. 135 ЗЗД, предявен от „Георгиев“ ЕООД срещу Петрова, Чалъкова и Иванов съдът следва да уважи и иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, предявен от „Георгиев“ ЕООД срещу Петрова и Чалъкова.