

Отговор 1.

Предявени са два обективно съединени при условията на евентуалност искове:

Иск с пр. основание чл. 19, ал.3 от ЗЗД. Процесуално легитимирани са Иван Методиев /ищец/ срещу „Сириус“ ООД /ответник/

Иск с правно основание чл. 12 от ЗЗД. Процесуално легитимирани са Иван Методиев /ищец/ срещу „Сириус“ ООД /ответник/. Искът би могъл да бъде предявен и срещу управителя на „Сириус“ ООД като втори ответник, при условията на солидарна отговорност или самостоятелно.

Иск по чл. 93, ал.2 от ЗЗД не следва да се счита предявен, тъй като в условията на казуса не се посочва договорът да е бил развален, което е предпоставка за възникване на материална легитимация за предявяване на такъв иск.

Отговор 2.

Исковете са формално допустими. На основание чл. 210, ал.2 от ГПК, исковете не следва да бъдат разглеждани в рамките на едно и също производство, поради факта, че искът по чл. 19, ал.3 от ГПК се разглежда като особено исково производство.

Отговор 3.

Решението на общото събрание на ТД не е елемент от фактическия състав на сделката. Липсата на решение на ОС не опорочава предварителния договор и не е пречка за обявяването му за окончателен по съдебен ред. Отговорът се съдържа в ТР № 3 /2013 на ОСГТК на ВКС.

Отговор 4.

Отговорът е насочен към разкриване на субективните възможности на кандидата да формира ясни и последователни мотиви по определен правен въпрос. Цени се коректното използване на юридически термини, последователна и ясна мисъл. Структуриране на текста, като мотиви на съдебен акт. Искът по чл. 19, ал.3 от ЗЗД не би могъл да бъде уважен така, както е предявен, тъй като в условията на казуса е посочено, че имотът не принадлежи изцяло на продавача.

Искът по чл.12 от ЗЗД следва да се счита основателен.

Всеки пълен, прецизен и добре обоснован отговор носи 10 точки. Необоснованият, но правилен отговор носи минимум 6 точки.

КАЗУС

На 04.12.2025г. дружеството „Сириус“ ООД и ИВАН МЕТОДИЕВ сключили предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, представляващ етаж от къща с кадастрален идентификатор 43212.222.333.541.1. срещу заплащане на продажна цена от 190 000 евро.

Уговорено било окончателният договор да бъде сключен най- късно до 01.04.2026г.

При огледа на имота, още преди да бъде сключен предварителния договор, управителят на „Сириус“ ООД заявил пред бъдещия купувач и пред брокера, че имотът принадлежи изцяло на дружеството. Управителят заявил също, че макар да не е юрист по образование, е сигурен, че имотът не е обект на съдебни спорове и че е свободен от тежести, с изключение на една ипотека, която предстои да бъде заличена преди сключване на окончателния договор.

При сключване на предварителния ИВАН МЕТОДИЕВ платил капаро в размер на сумата от 9 000 евро. В съдържанието на предварителния договор, страните уговорили изрично право на бъдещия купувач ИВАН МЕТОДИЕВ, да се откаже от договора и да получи двойния размер на капарото, ако настъпи забава на „Сириус“ ООД с повече от 7 дни. Страните уговорили също, че ако след сключването на предварителния договор имотът стане предмет на иски, на обезпечителни или на изпълнителни производства или пък, ако върху него бъде наложена възбрана - бъдещият купувач ИВАН МЕТОДИЕВ може да се откаже от сключване на окончателен договор.

След изтичането на срока за сключване на окончателния договор, бъдещият купувач ИВАН МЕТОДИЕВ узнал, че имотът не е лично притежание на продавача, а се намира в режим на съсобственост - по ½ идеална част, притежавани от „Сириус“ ООД и трето лице. При справка в имотния регистър, ИВАН МЕТОДИЕВ разбрал, че още в момента на сключване на предварителния договор, имотът е бил предмет на дело за делба между двамата съсобственици, което все още не било приключило.

За да защити правата си, бъдещият купувач предявил иск - да бъде обявявен за окончателен предварителният договор, а наред с това, но при условията на евентуалност - поискал да бъде осъден „Сириус“ ООД, да му заплати обезщетение за имуществените и неимуществени вреди, за които ИВАН МЕТОДИЕВ твърдял, да е понесъл в резултат от сключването на договора.

В подадения отговор на исковата молба от името на „Сириус“ ООД, ответното дружество заявило, че оспорва предявените иски. Заявило също, че искът за обявяване на окончателен договор е недопустим, тъй като дружеството не могло да прехвърли на ищеца имот, който не му принадлежи изцяло, а освен това, не било взето решение от общото събрание на съдружниците за извършване на разпоредителни действия с конкретния имот.

При това, ответното дружество оспорило както допустимостта, така и основателността на втория иск (обезщетение за вреди), като заявило, че устно декларирането на неистинни обстоятелства преди сключване на предварителния договор, не може да бъде квалифицирано като неизпълнение на облигационно задължение, поради което не може да бъде основание за реализиране нито на договорна, нито на деликтна отговорност. При това, заявило, че е недопустимо да се търси обезщетение за неимуществени вреди в резултат от сключване на договор.

Въпроси: