

Казус:

За правилен се приема всеки мотивиран отговор, насочващ към следните правни изводи:

Въпрос №1

Описаните в казуса обстоятелства, при които е сключен договорът за покупко-продажба, не разкриват явни основания за нейната недействителност на основанията, които са посочени в чл.26 - 29 от ЗЗД.

Наличието на възбрана, наложена от КПКОНПИ към момента на сключване на договора за покупко- продажба, не мотивира категоричен извод за недействителност на договора, но създава предпоставка за това, сделката да бъде призната за недействителна по отношение на Държавата, при наличие на установените в ЗПКОНПИ особени предпоставки.

При относителната недействителност сделката е действителна и произвежда целените от страните правни последици, но тя няма действие по отношение на КПКОНПИ, в чиято полза е вписана възбраната. Съгласно чл. 401 ГПК, наложената за обезпечение на иска възбрана произвежда действието, предвидено в чл. 451 – 453 ГПК – извършените от длъжника разпореждания с възбранения имот са недействителни спрямо вискателя, като на него не могат да бъдат противопоставени прехвърлянето и учредяването на вещни права, както и решения по иски молби, които не са били вписани преди възбраната.

Въпрос №2

Съгласно тълкувателно решение № 3/2013 година от 15.11.2013 година на ОСГТК на ВКС, решението на ОС на ООД по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган (управител /управители).

Липсата на решение по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не може да се противопостави на третите лица и не представлява липса на съгласие.

Действията, извършени от управителя, обвързват дружеството. Сделките, сключени от управителя, се преценяват като действителни поради наличие на воля при сключването им. Във външните действия органният представител представлява ЮЛ и изразява волята на самото ЮЛ.

Освен ограничения, предвидени в дружествения договор при множество управители, съгласно чл. 141, ал. 2, пр. 3 ТЗ, „други ограничения на представителната власт на управителя нямат действие по отношение на трети лица”.

Несъответствия от вътрешно-организационен характер имат правно значение само в отношенията между дружеството и управителя за евентуална отговорност за вреди на последния към дружеството.

Въпрос №4

Съгласно т.7 от тълкувателно решение № 2/2013 година от 26.06.2015 година вземането, обезпечено с ипотека, вписана след вписването на възбрана върху имота се удовлетворява в реда на хирографарните кредитори.

С вписването на ипотека отпада несеквестируемостта за ипотекарния кредитор (чл. 445, ал. 1 ГПК), като той се присъединява по право при извършване на принудително изпълнение (чл. 459, ал. 2 ГПК) и има право да се удовлетвори предпочтително от цената на ипотекирания имот (чл. 173 ЗЗД).

По отношение на третите лица ипотеката има ред от вписването (чл. 169, ал. 2 ЗЗД), поради което правото на предпочтително удовлетворение на ипотекарния кредитор не може да бъде противопоставено на третите лица, които са придобили права върху имота по актове, вписани преди нейното вписване, в т.ч. взыскателят с наложена възбрана и по-късно присъединилите се кредитори (чл. 453, т. 1 и 2 ГПК).

Въпрос №3

Според разпоредбата на чл. 143, т.2 от ЗПКОНПИ: сделките, извършени с незаконно придобито имущество, са недействителни по отношение на Държавата и даденото по тях подлежи на отнемане, когато са: възмездни сделки с трети лица, ако те са знаели или са могли да предполагат, че имуществото е незаконно придобито, или са придобили имуществото с цел прикриване на незаконния му произход или на действителните права, свързани с него.