

## Здравейте, колеги!!

Пиша основно на тези, които не можах да преминам писмения държавен изпит по ГПН 2016 г. с желанието да ги ориентирам какво се очаква от тях на писмения изпит, за да могат следващия път да го преминат успешно.

Основните слабости, които забелязах в писмените работи са следните:

Колегите:

1. Не могат да работят с нормативни актове и да прилагат закона към конкретния казус;

А за да можете да направите това, следва никога да не забравят матрицата в правото: Обективно право – ЮФ – конкретно правно отношение - правни последици, съответно субективно право или съответно задължение.

2. Не могат да отговарят конкретно на поставените въпроси – отговорите по правило са много общи и често нямат връзка с въпроса;

Например при отговора на втория въпрос от казуса .- вместо да отговорите дали дружеството-купувач има право на обезщетение от продавача Рангел, ако бъде осъдено да предаде  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от земята на Гергана, много колеги обсъждат въпроса дали дружеството има право на обезщетение от Гергана.

3. При отговора не само на отделните въпроси, но дори при отговор на конкретен въпрос, се изразяват взаимно изключващи се тези. Това е недопустимо.

Например, твърди се, при отговора на първия въпрос от казуса за ДИ, че договорът, сключен за продажба на земеделска земя от съпруга Рангел е нищожен, а при отговора на втория въпрос се твърди, че дружеството купувач може да се защити, като развали договора??!! Знаете, че нищожен договор не може да се развали – може да се развали само действителен договор, който впоследствие не е изпълнен виновно от едната страна.

Конкретно в казуса от ДИ трябваше да направите следното:

1. Трябваше да установите създадените правоотношение, страните по тях, ЮФ от който са създадени и неговата квалификация, както и какви правни последици са възникнали за страните по правоотношението.
2. Ключовият въпрос беше Първият – дали договорът за продажба на земеделската земя е произвел правни последици.

Тук следваше да съобразите следното:

- Дали Рангел продава своя земя или такава, която е съсобствена с неговата съпруга. Че е налице обикновена съсобственост и то при равни части между съпрузите, следва от факта на сключения между съпрузите брачен договор – аргум. От чл. 27, ал. 3 и 28 СК.

След като е налице обикновена съсобственост, очевидно Рангел е продал  $\frac{1}{2}$  ид. ч. от земя, която не е негова собственост. В този случай има продажба на чужда вещ. Трябваше да съобразите дали тази продажба е действителна. Очевидно да, на основание 189 и сл. ЗЗД – но продажбата ще има само облигационно, но не и вещно действие по отношение на  $\frac{1}{2}$  ид. Ч. от земята – никой не може да прехвърля права, които не притежава.

- Тъй като е налице съсобственост, трябваше да отговорите дали тя е обикновена или е СИО. Отговорът има ключово значение за отговора на 4-ти въпрос. Тъй като е налице обикновена съсобственост, искът на Гергана, предявен на основание чл. 24, ал. 4 СК, е неоснователен – такъв иск би бил основателен само ако беше налице СИО по отношение на земеделската земя, продадена от Рангел на дружеството. Общността обаче е прекратена по силата на брачния договор, сключен между съпрузите.
- По отговора на втория въпрос – той следва логично от отговора на първия. Купувачът на чужда вещ може да бъде отстранен от вещта. Следваше да съобразите правилата на ЗЗД за евикция на купувача по 189 и 190 ЗЗД и от там да изведете възможностите за неговата защита с оглед на това дали купувачът е отстранен от купената чужда вещ или още не е отстранен, както и дали е знаел или те при сключване на договора за покупка, че част от земята не е собственост на продавача. Трябваше да съобразите и че правата, които купувачът има са само срещу продавача Рангел, но не срещу Гергана – договорът няма действие за нея, защото тя не е страна по него.
- Отговорът на третия въпрос също се извежда логично от правилния отговор на първия въпрос – трябваше да съобразите чл. 190 ЗЗД- при разваляне на договора за продажба за  $\frac{1}{2}$  ид. Част за продадената земя, от Рангел може да се претендира само получената цена, както и необходимите и полезни разноски за вещта. В случая следваше да помислите дали изораването на земята представлява такива разноски. Би могло да се обоснове, макар и много трудно, че изораването е довело до увеличаване на цената на земята.
- По отговора на петия въпрос – дали Гергана се е разпоредила правомерно с къщата в София. Трябваше да изясните чия собственост е къщата, както и дали тя е семейно жилище. Къщата е само на Гергана, защото макар през време на брака, е придобита по наследство. Затова тя може да го продава по принцип свободно, без да се нуждае от съгласието на Рангел. Такова съгласие би било нужно само ако къщата е семейно жилище – отговор на въпроса дава §1 доп. Разп. СК, който дава легално определение на семейно жилище. Ако приемете, че има семейно жилище, трябва да съобразите какъв е редът за разпореждане със семейното жилище по СК – чл. 26 и 34 СК. Необходимо е съгласие на другия съпруг по принцип. Но липсата на такова не прави сделката нищожна, а само относително недействителна по отношение на другия съпруг – Рангел.

Абсолютно задължително е да обосновете всички ваши изводи с текстове от закона – както съм го направил. Правните последици повтарям винаги възникват от правната норма след осъществяване на конкретен ЮФ – продажбата на земеделска земя, продажба на чужда вещ, брачния договор, продажбата на къщата на Гергана и т.н.

Надявам се да съм бил полезен,  
Доц. Григор Григоров