

Милко Милчев прехвърлил на Георги Генчев чрез договор за продажба поземлен имот в гр. Враца, заедно с построената в него едноетажна къща. Сделката била сключена с нотариален акт на 10.03.2016 г. Поведението на Милчев по време на сделката се сторило странно на нотариуса и той го попитал дали се чувства добре. След като получил потвърждение, нотариусът продължил извършването на нотариалното производство.

Цената на описания имот в размер на 45 000 лв. била платена от Генчев по банковата сметка на Милчев в деня на извършване на нотариалния акт. В същия ден било предадено и владението върху имота. Данъчната оценка на имота съгласно представеното на нотариуса удостоверение била в размер на 23 000 лв.

Почти веднага Георги Генчев сменил здравата, но остаряла входна врата с нова; боядисал всички стаи и сменил стария паркет с нов. Общата стойност на вложените материали и труда на наетите за ремонта майстори била в размер на 7500 лв.

На 19.04.2016 г. съпругата и синът на Милко Милчев предявили иск за поставянето му под ограничено запрещение. От събраните по делото доказателства, включително назначената съдебно-медицинска експертиза, било установено, че Милчев действително страда от психическо заболяване, чието начално проявление предхожда извършването на нотариалния акт и което му е пречело до известна степен да разбира и ръководи постъпките си. Искът бил уважен с решение, влязло в сила на 24.03.2017 г.

На 18.04.2017 г. Милчев, със съгласието на съпругата си в качеството на попечител, предявил иск за унищожаване на сделката на основание чл. 31 ЗЗД. Искът бил уважен с решение, влязло в сила на 07.06.2018 г.

Независимо от решението, Георги Генчев отказвал да предаде имота на Милчев. Поради това на 20.08.2018 г. последният, действайки със съгласието на попечителя си, предявил ревандикационен иск.

В отговора на исковата молба Генчев предявил насрещен иск за заплащане на извършените в сградата подобрения. Твърдял, че в резултат на тях стойността на имота се е увеличила с 18 000 лв., и претендирал обезщетение в този размер. В отговора на насрещната искова молба адвокатът на Милчев направил възражение, че Генчев е недобросъвестен владеец и му се дължи обезщетение в размер само на 7500 лв.

ВЪПРОСИ:

- 1. Владеец ли е Генчев, ако да – от кой вид?*
- 2. В какъв размер може да претендира обезщетение Генчев за извършените подобрения?*
- 3. Какъв вид другарство е налице при предявения иск за поставяне под запрещение? Какви са правните последици от това?*
- 4. Пред кой родово и местно компетентен съд е следвало да бъде предявен всеки от исковете в казуса? От какъв вид са те?*