

# РЕШЕНИЕ

№ 557

гр. София, 11.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 6-ТИ ТЪРГОВСКИ**, в публично заседание на трети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Иван Иванов

Членове: Николай Метанов  
Валентин Бойкинов

при участието на секретаря Ваня Ил. Иванова  
като разгледа докладваното от Иван Иванов Въззивно търговско дело № 20231001000216 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение № 6 от 9.01.2023 г. по т.д. № 63/ 2022 г. на Софийския окръжен съд, търговско отделение, IV състав е отхвърлен иска с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, предявен от „Даесеф“ АД - гр. София срещу „Астелс“ АД - гр Ботевград, Софийска област за разваляне на договор за продажба, сключен с нотариален акт № 13, т. I, рег. № 279, дело № 13/2004г. на нотариуса Т. Р., вписан в Агенцията по вписванията с вх. рег. № 181 от 16.02.2004 г., акт № 101, том I, дело № 123/ 2004 г. на следните недвижими имоти: УПИ, находящ се в строителните граници на гр. Правец, съставляващ по скица парцел IV, отреден за Завод за механична комплектация в кв. 23 по регулационния план на гр. Правец, с урегулирана площ от 39 241.76 кв.м., при съседни : на изток - общински път, на юг - парцел V (обектова охрана), на запад - общински път, на север- парцел III - ЗМТ, заедно с построените в него едноетажна масивна сграда - производствен корпус № 1 със застроена площ от 2 646 кв. м., масивна сграда - спомагателен корпус № 1 със застроена площ от 2 200 кв. м. и временен склад за материали - метална конструкция със застроена площ от 250 кв. м.

Срещу решението е подадена въззивна жалба от „Даесеф“ АД - гр. София, в която се твърди, че е неправилно и незаконосъобразно.

Неправилно съдът не взел предвид изявленията на страните, в обратното писмо и споразумението от 10.04.2014 г., от които ставало ясно, че те са желаели прехвърлянето на

собствеността. Дори хипотетично обратното писмо да обуславяло привидност на сделката, при тази фактическа обстановка на спора били налице всички елементи от фактическия състав на чл. 17, ал. 1 от ЗЗД. Страните формално прикрили действителната си воля с привидно съглашение по отношение на един от съществените елементи на договора - начина на плащане на цената. Това не обуславяло недействителност на цялата сделка и следвало да се приложат правилата за прикритото съглашение, което не противоречало на закона.

Молбата е решението да бъде отменено, като бъде постановено друго решение, с което договора да бъде развален.

Ответникът по въззивната жалба „Астелс“ АД - гр Ботевград, Софийска област не е представил отговор в срока по чл. 263 от ГПК. В съдебното заседание по делото процесуалният му пълномощник заявил, че задължението за плащане на цената не е било изпълнено, поради което и искът бил основателен.

Софийският апелативен съд, търговско отделение, шести състав съобрази следното.

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба, в която „Дасеф“ АД твърдяло, че с договор за продажба, сключен на 16.02.2004 г. продало на „Астелс“ АД недвижим имот в гр. Правец, подробно описан в молбата. В деня на сключване на договора подписали обратното писмо, в което заявили, че посочената в нотариалния акт цена 334 000 лева не е платена и владението на имотите не е предадено, като цената щяла да бъде платена в срок от 5 години от подписване на договора. В споразумение от 10.02.2014 г. удължили срока за плащане на цената до 10.02.2019 г. След като до изтичането на срока сумата не била платена продавачът отправил покана за доброволно изпълнение, но плащане не последвало

Молбата към съда била да постанови решение, с което да развали договора.

Ответникът „Астелс“ АД не представил писмен отговор.

С решение, постановено при условията на чл. 376 от ГПК, с което отхвърлил иска като неоснователен.

В изпълнение на правомощията си по чл. 269 от ГПК настоящият състав на въззивната инстанция съобрази следното.

- 3 -

Въззивната жалба е процесуално допустима - подадена е в установения процесуален срок от надлежна страна в процеса, която има правен интерес от обжалването на подлежащ на въззивен контрол валиден и допустим съдебен акт.

Установената от доказателствата фактическа обстановка на спора е следната.

С договор за продажба, сключен с нотариален акт № 13, т. I, рег. № 279, дело № 13/2004г. на нотариуса Т. Р., вписан в Агенцията по вписванията с вх. рег. № 181 от 16.02.2004 г., акт № 101, том I, дело № 123/ 2004 г. „Даесеф“ АД - гр. София продало на „Астелс“ АД - гр Ботевград, Софийска област следните недвижими имоти: УПИ, находящ се в строителните граници на гр. Правец, съставляващ по скица парцел IV, отреден за Завод за механична комплектация в кв. 23 по регулационния план на гр. Правец, с урегулирана площ от 39 241.76 кв.м., при съседи : на изток - общински път, на юг - парцел V (обектова охрана), на запад - общински път, на север- парцел III - ЗМТ, заедно с построените в него едноетажна масивна сграда - производствен корпус № 1 със застроена площ от 2 646 кв. м., масивна сграда - спомагателен корпус № 1 със застроена площ от 2 200 кв. м. и временен склад за материали - метална конструкция със застроена площ от 250 кв. м., за сумата 334 000 лева, която продавачът заявил, че е получил изцяло при подписването на договора.

В обратно писмо от 16.04.2004 г. страните констатирани, че плащането на посочената в нотариалния акт цена не се е осъществило, както било първоначално договорено по банков път в тази връзка не е било предадено владението върху имотите. Споразумели се цената да бъде платена в петгодишен срок, най - късно до 16.04.2009 г., като владението бъде предадено след пълното изплащане на цената.

В споразумение от 10.02.2014 г. купувачът се задължил да плати цената на равни годишни вноски, всяка една от тях платена до 10.02. на съответната година, но не по - късно от 10.02.2019 г.

В покана за доброволно изпълнение, получена на 1.12.2021 г., на купувача бил предоставен двуседмичен срок да плати цената.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното.

Основателността на иска с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД е обусловена от установяването от ищеца при условията на пълно и главно доказване на наличието на валидно сключен договор, надлежното изпълнение от негова страна на поетото задължение и, за настоящия

случай, безполезност на дължимата от ответника престация поради прекомерна забава.

В конкретния случай въпросът за валидността на договора се поставя във връзка с изявленията на страните в обратното писмо, от които може да се направи извод, че те не са имали намерение да изпълнят обявените в нотариалния акт насрещни престации. В правната доктрина понятието симулация е дефинирано като съглашение, чиито последици страните не желаят да настъпят в действителност, а искат само да създадат привидни правни последици на обвързаност. По отношение на привидните сделки в практиката на касационната инстанция е проведено разграничение, което ги разделя на : 1) сделки,

сключени при абсолютна симулация - когато между страните е постигнато вътрешно съгласие сделката да не прояви правните си последици между тях и 2) сделки, с които се прикрива друго съглашение, чиито правни последици са целените от страните по сделката- явната сделка е привидна и поради това нищожна, а прикритото съглашение валидно обвързва страните, ако са изпълнени изискванията на закона за неговата валидност. Исковете за обявяване на привидността по чл. 26, ал. 2 от ЗЗД и за разкриване на симулацията по чл. 17, ал. 1 от ЗЗД имат различен предмет - единият нищожността на явната сделка, а другият- обвързващата сила на прикритото съглашение. (Решение № 107 от 23.03.2012 г. по гр.д. № 689/ 2011 г. на ВКС, IV г.о.).

В нотариалния акт от 16.04.2004 г. са удостоверени волеизявленията на страните по договора за продажба на недвижим имот, че договорената от тях цена е 334 000 лева и че същата е получена изцяло от дружеството- продавач при подписването на договора. Изявленията в обратния документ от същата дата следва да се квалифицират като такива за симулативност, засягаща волеизявленията единствено относно начина (срока) за плащане на цената. Те опровергават съдържанието на нотариалния акт по отношение на волеизявленията на страните, изразени чрез органа, осъществяващ представителството им и съдържат действителната им воля, която е била договора за продажба да породи желаните правни последици (вещноправния транслативен ефект), но при посочения начин на плащане на продажната цена.

Разкритата симулация (привидност) на явната сделка в частта относно волеизявленията на страните за начина на плащане на цената налага приложението на разпоредбата на чл. 17, ал. 1 от ЗЗД, като за действителна следва да бъде приета уговорката, че цената на имота ще бъде платена в петгодишен срок от деня на сключването на договора.

В контекста на изложеното споразумението от 10.02.2014 г. също има значението на „обратен документ“, тъй като с изявленията в него не се отрича желанието на страните да настъпят последиците на договора, а се

- 5 -

засяга отново само уговорката за начина на плащане на продажната цена, срока за който е бил продължен с още пет години.

В обобщение на казаното, с оглед така установената действителна воля на страните относно съществения елемент на договора за продажба съдът приема, че крайния срок за плащането на цената е изтекъл на 10.02.2019 г., като не се спори, че цената не е била платена.

Неизпълнението на дължимата насрещна престация за толкова продължителен период от време безспорно е направило изпълнението на длъжника - купувач безполезно за кредитора - продавач, което е основание за разваляне на договора в хипотезата на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД.

Поради несъвпадането на крайният извод на настоящия състав на въззивната инстанция с този на първостепенния съд решението ще следва да бъде отменено и да бъде постановено друго решение, с което договора за продажба да бъде развален.

При този изход на спора на въззивника се дължат разноските, направени в двете производства, като съобразно изявлението на процесуалния му представител в съдебното заседание бъдат присъдени само тези за държавна такса, които са в размер на 5 056.37 лева за първоинстанционното производство и 2 528.19 лева за въззивното производство.

По изложените съображения Софийският апелативен съд, търговско отделение, шести състав

## РЕШИ:

РАЗВАЛЯ на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД договора за покупко-продажба на недвижим имот, сключен във формата на нотариален акт № 13, т. I, рег. № 279, дело № 13/2004г. на нотариуса Т. Р., вписан в Агенцията по вписванията с вх. рег. № 181 от 16.02.2004 г., акт № 101, том I, дело № 123/ 2004 г., с който „Даесеф“ АД - гр. София продало на „Астелс“ АД - гр Ботевград, Софийска област следните недвижими имоти: УПИ, находящ се в строителните граници на гр. Правец, съставляващ по скица парцел IV, отреден за Завод за механична комплектация в кв. 23 по регулационния план на гр. Правец, с урегулирана площ от 39 241.76 кв.м.,

при съседни : на изток - общински път, на юг - парцел V (обектова охрана), на запад - общински път, на север- парцел III - ЗМТ, заедно с построените в него едноетажна масивна сграда - производствен корпус № 1 със застроена площ от 2 646 кв. м., масивна сграда - спомагателен корпус № 1 със застроена площ от 2 200 кв. м. и временен склад за материали - метална конструкция със застроена площ от 250 кв. м.

**ОСЪЖДА „Астелс“ АД - гр Ботевград, Софийска област, ул. „Цар Освободител“ № 37, с ЕИК 131022476 да заплати на „Даесеф“ АД - гр. София, ул. „Поручик Неделчо Бончев“ № 8, с ЕИК 131022476 на основание чл. 78, ал.1 от ГПК сумите, както следва : 5 056.37 (пет хиляди петдесет и шест лева и тридесет и седем стотинки) лева, представляваща разноски, направени в първоинстанционното производство и 2 528.19 (две хиляди петстотин двадесет и осем лева и деветнадесет) лева, представляваща разноски, направени във въззивното производство.**

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд на Републиката в

едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_