

РЕШЕНИЕ

№ 116

гр. Бургас, 19.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Илияна Т. Балтова
Десислава Д. Щерева

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова
като разгледа докладваното от Павел Ал. Ханджиев Въззивно търговско дело
№ 20232001000238 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 260040 от 11.07.2023 г., постановено по т. д. № 83/2021 г. по описа на Окръжен съд – Бургас, по иск на осн. чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ на кредитора “А и Л т. пр.” ЕООД при конституирани съищци “Х.” ЕООД и синдика на “К. инв.” ООД (н) А. К. е прогласена за недействителна по отношение на кредиторите на “К. инв.” ООД (н) сключената между “К. инв.” ООД (н) и Д. С. Г. сделка – договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт за покупко-продажба № 172, т. I, рег. № 1253, нот.дело № 160/13.02.2019 г. на нотариус С. Ан. – Несебър, с предмет СОС с идентификатор 11538.4.28.1.53 и СОС с идентификатор 11538.4.28.1.54.

Недоволна от решението е останала ответницата Д. С. Г., която го е обжалвала с **въззивна жалба**.

Въззивницата поддържа, че решението е неправилно и постановено в противоречие със събраните доказателства, при неправилно приложение на материалния закон и допуснати процесуални нарушения. Изразява несъгласие с изводите на съда, че съставянето на оспорените от синдика по отношение датата им документи, е привидно и с оглед нуждите на това производство, както и с извода, че е налице значително несъответствие и очевидна неравностойност на престациите по сделката, което е довело до ощетяване на дружеството в несъстоятелност и накърняване интересите на кредиторите му.

В жалбата се излагат доводи за истинност на датите на договорите за строителен надзор между “К. инв.” ООД (н) и “Гл.” ЕООД, които не били

съставени с оглед настоящото производство и предхождали въвеждането в експлоатация на сградите. Те били предмет на протокола за прихващане между тези две дружества от 21.06.2009 г. Съдът пропуснал да обсъди факта, че услугите по упражнението строителен надзор не били заплатени и стигнал до неправилния извод, че протоколът за прихващане няма достоверна дата, а оттам – че не е доказана и достоверна дата на предварителния договор за продажба на процесните два имота, сключен между “К. инв.” ООД (н) и “Гл.” ЕООД.

Ответното дружество още преди подписването на предварителния договор обещало на “Гл.” ЕООД, че ще уреди задълженията си договорите за строителен надзор чрез предоставяне на недвижими имоти – процесните студиа, като още през 2007 г. предоставило владението върху тях. “Гл.” ЕООД и ответницата Г. били в непрекъснато владение, явно и несмущавано, от 2007 г.

Причината за ненавременното сключване на окончателния договор било наличието на ипотека върху имотите. Ето защо цената, посочена в нотариалния акт, била платена по сметка на банката-ипотекарен кредитор с цел заличаване на ипотеката.

Не следвало да се цени в ущърб на ответницата обстоятелството, че дружеството-длъжник не предало на синдика счетоводните си книжа, и да се прави от това извод за неистинност на съдържанието на предварителния договор и последващите документи.

Съдът не коментирал, че синдикът оспорил датата на предварителния договор, но не и неговото съдържание по отношение на плащането на цената в деня на сключване на предварителния договор чрез прихващане. Оттук – задължението на продавача за прехвърляне собствеността върху имотите възникнало още през 2009 г. и било новирано през 2010 г. при встъпването на ответницата в договора между “К. инв.” ООД (н) и “Гл.” ЕООД.

Съдът не обсъдил направеното оспорване на представителната власт на лицето, подписано споразумението от името на длъжника. Съдът не посочил какви изгодни за себе си факти черпи длъжникът от процесния предварителен договор.

Оспорва се в жалбата наличието на предпоставки по чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ за обявяване недействителност на сделката поради значително несъответствие между платената цена и стойността на продадените имоти. Платената цена по сделката била 39 052,80 евро, а не посочената в нотариалния акт 12 204 евро. Съдът не обосновал в решението си защо възприема за пазарна стойност на имотите, посочената в основното експертно заключение, а не тази по допълнителното.

Отправено е искане за отмяна на първоинстанционното решение и отхвърляне на иска.

Ответникът “К. инв.” ООД (н), конституиран на осн. чл. 352, ал. 2 ГПК, като въззивник, не е изразил становище.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от **синдика на “К. инв.” ООД (н) А. К.** Според синдика решението е правилно и законосъобразно и следва да бъде потвърдено.

Сочи се в жалбата, че предмет на иска е нотариално изповяданата сделка за покупко-продажба на собственост на длъжника, а всякакви други предварителни договорки между страните не са предмет на отменителния иск, тъй като с тях не се прехвърля собственост и те не водят до увреждане на кредиторите. От нотариалната сделка не ставало ясно, че тя се явява окончателен договор по повод конкретен предварителен договор. Нямало съвпадение между клаузите на предварителния договор и окончателната сделка. Нито страните, нито продажната цена, нито начина на плащане били същите. Дори посочената в нотариалния акт цена не била платена.

Предварителните договорки между страните можело да се ползват единствено при неяснота и необходимост от тълкуване на неясни ири противоречиви разпоредби на договора.

В жалбата се навеждали доводи и се обсъждали писмени доказателства и твърдения, които ответницата не направила своевременно. Искането на ответницата по чл. 192 ГПК за изискване на договорите за строителен надзор от “Гл.” ЕООД в първото съдебно заседание било преклудирано, но дори в съдебното заседание, в което е направено ответницата не е навела твърдение, че плащането на цената по предварителния договор е станало чрез прихващане. За първи път в процеса се появява протокол за прихващане, когато го представя третото лице “Гл.” ЕООД, без да е задължено да представи този документ. Твърдението за прихващане и представянето на протокола за прихващане били изцяло преклудирани.

Оспорват се с отговора конкретните оплаквания на въззивницата и се излагат насрещни доводи по повод оспорването на представените частни свидетелстващи документи и съществуването на насрещни задължения на дружеството-длъжник и “Гл.” ЕООД.

Ищците “А и Л т. пр.” ЕООД и “Х.” ЕООД не са отговорили на въззивната жалба.

Апелативен съд - Бургас, като взе предвид оплакванията и доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и съобрази закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирана да обжалва страни, срещу акт, подлежащ на обжалване, и с определение от 06.11.2023 г. е приета за разглеждане по същество.

Окръжен съд – Бургас е бил сезиран с искова молба от “А и Л т. пр.” ЕООД против “К. инв.” ООД (н) и против Д. С. Г.. Ищецът се легитимирал като кредитор в производството по несъстоятелност на “К. инв.” ООД (н). Изложил твърдения, че между длъжника “К. инв.” ООД (н) и втората ответница е сключен договор за продажба на недвижими имота – апартаменти

с идентификатори 11538.4.28.1.53 и 11538.4.28.1.54 с цена 12 204 € или 149 евро/кв.м., при положение че пазарната цена за подобни имоти в същото населено място през същия период била над 700 €/кв.м. Тъй като даденото по сделката от длъжника значително надхвърляло по стойност полученото, на осн. чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ ищецът поискал сделката между ответниците да бъде обявена за недействителна по отношение на кредиторите на “К. инв.” ООД (н).

Първоинстанционният съд на осн. чл. 649, ал. 3, изр. 1 ТЗ конституирал като съищец синдика на “К. инв.” ООД (н).

На осн. чл. 649, ал. 3 ТЗ като съищец встъпил кредиторът “Х.” ООД.

Ответникът “К. инв.” ООД (н) оспорил иска. С отговора на исковата молба въвел твърдения, че атакуваната сделка се предхожда от предварителен договор за продажба на същите имоти, сключен между “К. инв.” ООД (н) и “Гл.” ЕООД, с уговорена продажна цена в размер на 39 052,80 евро, която била платена изцяло от купувача “Гл.” ЕООД към момента на сключването на предварителния договор. С последващ анекс като купувач по предварителния договор встъпила ответника Д. Г.. При отчитане платената за заличаването на ипотеката върху имотите в полза на “ОББ” АД сума в размер на 12 204 евро общата цена възлизала на 51 256,80 евро.

Ответницата Д. Г. също оспорила иска. С отговора на исковата молба заявила, че реално владението върху процесните имоти било предадено още преди 2009 г. в състояние “почти като груб строеж”. Голяма част от довършителните СМР били извършени от купувача. Оспорила, че даденото по сделката от дружеството значително надхвърля по стойност полученото.

В срока за допълнителна искова молба съищецът синдик К. изразил становище, че искът е основателен, като въвел твърдения, че ответницата-купувач не е платила уговорената цена.

С обжалваното решение съдът уважил иска.

При извършената служебна проверка съгласно правомощията по чл. 269 ГПК Апелативен съд – Бургас констатира, че постановеното първоинстанционно решение е валидно и допустимо.

По същество:

Няма спор, че ищите “А и Л т. пр.” ЕООД и “Х.” ООД са кредитори с приети вземания в производството по несъстоятелност на “К. инв.” ООД (н) и в това си качество са легитимирани да водят исковете по чл. 649 ТЗ, в т.ч. по чл. 647, ал. 1, т. 3 КТЗ. Няма спор, че производството по несъстоятелност на дружеството-ответник е открито с решение № 509 от 27.02.2020 г. по т.д. № 27/2019 г. на Окръжен съд – Бургас, а началната дата на неплатежоспособността е 31.12.2014 г. Искът е предявен на 19.02.2021 г., т.е. в срока по чл. 649, ал. 1 ТЗ.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 172, том I, рег. № 1253, д. № 160 от 13.02.2019 г. на нотариус С. Ан. – Несебър “К. инв.”

ООД продало на Д. С. Г. свои собствени недвижими имоти – апартамент, представляващ СОС с идентификатор 11538.4.28.1.53, находящ се в гр. Св. Вл., Община Несебър, комплекс П. б. 2, с обща площ 40,90 кв.м., и апартамент, представляващ СОС с идентификатор 11538.4.28.1.54, находящ се в гр. Св. Вл., Община Несебър, комплекс П. б. 2, с обща площ 40,90 кв.м., за обща цена в размер на 12 204 евро (с равностойност 23 869 лв.). В акта е удостоверено волеизявление на страните, че продажната цена “е изплатена напълно по банков път от купувача преди нотариалното изповядване на сделката”. Към датата на сделката данъчната оценка на всеки от двата имота е била 17 448 лв. или общо 34 896 лв.

Отбелязано е в акта, че участниците в нотариалното производство са информирани за вписаните върху имота договорна ипотека от 26.08.2011 г., възбрана от 21.12.2013 г. и подновена договорна ипотека от 15.11.2016 г.

По делото е извършена съдебно-техническа експертиза от в.л. Р. с основно и допълнително заключение, неоспорени от страните и възприемани от съда като дадени от компетентен и безпристрастен специалист. В основното заключение вещото лице посочва средна пазарна стойност на двата имота към датата на сделката съответно 36 000 лв. и 34 400 лв. или общо 70 400 лв., като уточнява, че с оглед вписаната ипотека стойността се намалява с 10-15 % до ликвидационна стойност. Намалена с 15 % общата стойност на двата имота възлиза на 59 840 лв. Намалена допълнително със стойността на изпълнените от купувача довършителни работи, оценени с допълнителното заключение на в.л. Р. на общо 8072 лв, общата пазарна стойност на двата имота към датата на сделката и в състоянието им към онзи момент възлиза на 51 768 лв.

При тези факти с правно значение искът е основателен. За да бъде прогласена за недействителна по отношение на кредиторите на несъстоятелността сделката между ответниците в хипотезата на чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ, е необходимо по сключена възмездна сделка даденото от длъжника да надхвърля значително по стойност полученото. В случая това означава да има значително несъответствие между платената цена и действителната стойност на продадените имоти. Преценката за това дали несъответствието е “значително” следва да се прави към момента на сделката и във всеки конкретен случай, без да съществува единен критерий за това.

В случая длъжникът-продавач е престирали (прехвърлил е собствеността върху) недвижими имоти, които са били обременени с ипотека, с пазарна стойност 51 768 лв. в най-благоприятния за ответниците вариант – при отчитане както на вписаната ипотека, така и на недовършеното състояние на апартаментите. Срещу това купувачът се е задължил да плати продажна цена в общ размер на 12 204 € или 23 869 лв. Уговорената цена е 68 % от данъчната оценка (34 896 лв.) и едва 46 % от действителната пазарна стойност на имотите и то в най-благоприятния за ответниците вариант. Тези разлики са значителни и не могат да бъдат обяснени със свободата на

договаряне. Налице е възмездна сделка, по която даденото значително надхвърля полученото по смисъла на чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ.

Поддържаната с въззивната жалба теза на ответницата Г., че задължението за плащане на продажната цена по предварителния договор между продавача “К. инв.” ООД и купувача “Гл.” ЕООД е погасено чрез извършено прихващане на насрещни парични задължения на страните по него, не е заявена своевременно – с отговора на исковата молба. Такава теза е формулирана за пръв път в писмената защита на пълномощника на ответницата Г. адв. Р., поради което всички доказателства, свързани с търговските отношения между “К. инв.” ООД (н) и “Гл.” ЕООД, насрещните им задължения, уговорки за прихващане или за даване вместо изпълнение, са извън предмета на делото и не следва да се обсъждат.

Възражението на ответника “К. инв.” ООД (н) за това, че атакуваната сделка се явява следствие на сключен предварителен договор за продажба на същите имоти с друг купувач – “Гл.” ЕООД при различна уговорена цена, е неоснователно. Оспорването от страна на съищеца синдик К. на предварителния договор и на протокола за встъпване на Д. Г. като купувач е успешно. На първо място, в нотариалния акт от 2019 г. липсва всякакво позоваване на предхождащ сделката предварителен договор, на различни уговорки относно цената като съществено съдържание на договора и на правоприемство на страната на купувача. На следващо място, уговорките в представените предварителен договор и нотариален акт относно цената на продаваните апартаменти са различни. По-нататък, в предварителния договор (чл. 4) изрично е констатирано от страните “К. инв.” ООД и “Гл.” ЕООД, че *“заплащането на договорената цена от купувача на продавача е извършено при подписването на настоящия договор”*, но изпълнената по делото ССЕ е установила, че по банковата сметка на продавача не е постъпил превод на сумата от купувача, а по делото не са представени доказателства за плащане на тази сума по друг начин, нито има данни за осчетоводяване на такова плащане при някоя от страните. Липсват каквито и да е несъмнени и обективни данни за съществуването на предварителния договор и за изпълнение по него преди момента на представянето му по делото, вкл. липсват данни за такова сделка и за плащания по нея в годишните финансови отчети на дружеството-купувач. По-нататък, позицията на ответниците относно цената по предварителния договор е непоследователна и противоречива. В отговора на исковата молба ответникът “К. инв.” ООД (н) казва, че цената по предварителния договор е била платена изцяло от купувача и това е било отразено в договора. В отговора на исковата молба ответницата Г. изобщо не коментира цената по предварителния договор: в какъв размер е, платена ли е, как и от кого. Едва в писмената защита на пълномощника □ адв. Р. се развива тезата, че с цената по предварителния договор е извършено прихващане на насрещни задължения между двете дружества, т.е. че цената не е платена, но задължението за плащането □ е погасено чрез прихващане. По-нататък, представеният “протокол за встъпване

в предварителен договор” от 17.03.2010 г. е съставен като подписан от представители на “К. инв.” ООД и “Гл.” ЕООД и от Д. Г.. От името на “К. инв.” ООД протоколът е подписан от Огнян Каменов Найденов, който към съответната дата не е бил вписан в ТР като представляващ дружеството, нито в протокола е посочено, че той действа като пълномощник.

По тези съображения съдът приема, че ответниците не успяват да докажат симулативност на изявленията си в нотариалния акт относно цената на имотите и наличието на други, различни уговорки между тях, при които сделката не би била недействителна по отношение на кредиторите на несъстоятелността на осн. чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ, като сделка, по която има значително несъответствие между стойността на даденото от длъжника и полученото от него.

Крайните изводи на инстанциите относно основателността на предявения иск съвпадат, поради което първоинстанционното решение следва да се потвърди.

При този изход на делото въззивницата дължи на бюджета на съдебната власт по сметка на Апелативен съд – Бургас на осн. чл. 649, ал. 6 ТЗ сумата 146,82 лв. – държавна такса за разглеждането на въззивната ѝ жалба.

Мотивиран от изложеното, Бургаският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260040 от 11.07.2023 г., постановено по т. д. № 83/2021 г. по описа на Окръжен съд – Бургас.

ОСЪЖДА Д. С. Г., ЕГН *****, от гр. София, ул. Ш. пл. № 75, ет. 6, ап. 19, на осн. чл. 649, ал. 6 ТЗ да заплати на бюджета на съдебната власт по сметка на Апелативен съд – Бургас държавна такса за въззивното производство в размер на 146,82 лв.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____