

РЕШЕНИЕ

№ 121

гр. Бургас, 22.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Илияна Т. Балтова

Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова
като разгледа докладваното от Янко Н. Новаков Въззивно търговско дело № 20232001000239 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. от Гражданския процесуален кодекс.

С Решение № 260043 от 26.07.2023 г. по търговско дело № 84/2021 г. на Окръжен съд – Бургас е отхвърлен искът на **А. Й. К. в качеството на синдик на „К.И. ООД - в несъстоятелност** с ЕИК 1*** против ответниците **„К.И. ООД (н)** с ЕИК 1***, със седалище и адрес на управление гр. С.В., ул. „С.“, к-с „П., ап. *, със съдебен адрес гр. Б., ул. „В. №*, ет. *, офис * - адв. Г. Н., **Е. П. К.**, гражданка на Р.Ф. родена на ***, с адрес: гр. М., булевард „М.ом *, корпус *, кв. * и **В. Д. К.**, гражданка на Р.Ф. родена на *** г., с адрес: гр. С., М. ул. „З.“, дом *, кв. *, двете със съдебен адрес гр. С., ул. „Ц.“ № *, ет. *, ап. * - адв. Б. И. Г. за обявяване по отношение кредиторите ответното несъстоятелно дружество на недействителността на договор за покупко-продажба, сключен с Нотариален акт ***8 г. на нотариус с рег.№ *** с район на действие РС-Н. по силата на който ответникът „К.И.“ ООД продал на ответниците К. следния недвижим имот: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА**, който е с кадастрален идентификатор *** – апартамент с площ от 50,53 кв.м. с административен адрес гр. С.В., местността „Ю.“ - под пътя, ет. *, ап. *, ведно с припадащите му се идеални части от общите части на

сградата.

В решението е обективизирано и определение за прекратяване на производството по отношение на съищите „А.Л.” ЕООД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление гр. Н. КК „С.Г., бизнес център „К.“, ет.*, офис * и В.г. ООД – в несъстоятелност, ЕИК ***, със седалище град М. и адрес на управление ул. „Д.Ц.“ №*, тъй като те не се легитимирали като кредитори на несъстоятелния ответник „К.И. ООД.

Искът е с правно основание чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ. Описаната сделка е атакувана поради това, че стойността на продадения имот съществено надхвърляла цената от 9312 евро.

Ищецът А. К. - синдик на „К.И.” ООД е подал въззивна жалба против решението, в която е изложил доводи, че то било постановено в противоречие с материалния закон, при съществени процесуални нарушения и че било необосновано.

Първоинстанционният съд неправилно кредитирал представените от ответниците предварителни договори от 11.05.2011 г. и 16.08.2012 г., допълнително споразумение от 16.08.2012 г., както и приходни ордери от 06.04.2011 г. и 10.05.2011 г. и квитанция от 19.11.2018 г., като приел, че действителната цена възлизала на 40560 евро и че тя била реално платена. Ищецът бил оспорил верността на тези документи и датите на съставянето им. Изводите на съда били направени при съществени нарушения на процесуални правила, свързани с проведените оспорвания и забрани да установяване на определени обстоятелства със свидетелски показания.

Достоверността на датите не била надлежно установена. В касовите ордери не били посочени имената на ответниците, а на трето лице. Ангажираните свидетелски показания, освен че не били убедителни, били недопустими по аргумент от чл. 164, ал.1, т.1, 3 и 4 и чл.181, ал.1 от ГПК.

Съдът се позовал и на счетоводна експертиза, която изследвала неподписан документ, именуван „Движение на документи по сметка 41103“, който не отговарял на изискванията на чл. 180 от ГПК и чл. 10 от Закона за счетоводството (ЗСч). Не можело да се говори за отразяване на информация от първични счетоводни документи. Ответниците се домогвали да установят плащания в брой с два приходни касови ордера с дати от 2011 година, за които нямало никаква счетоводна информация. Експертизата неправилно интерпретирала изписаните само с цифри стойности като такива в евро, а не в лева – в разрез с разпоредбата на чл. 5 от ЗСч.

Освен това неправдоподобно било изявлението на вещото лице, че лицето Т.А. му било осигурило достъп до счетоводните записвания на ответника „К.И.“ ООД. А. бил депозирал заявил писмено, че не притежава

никакви счетоводни отчети и документи.

Не било вярно, че ответното дружество признавало получаването на сумите по приходните касови ордери.

Не била заплатена цена по сделката, която да е еквивалентна на пазарната.

Изложеното обосновавало извод за основателност на иска по чл. чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ

Жалбата е оспорена от ответниците К.. Според тях първоинстанционният съд правилно преценил, че не се касае за сделка, при която даденото значително надхвърля полученото. От изслушаната оценъчна експертиза ставало ясно, че нямало съществено отклонение между действителната цена по договора и пазарната оценка.

На 11.05.2011 г. К. сключили с ответника „К.И.“ ООД предварителен договор за закупуване на апартамент с идентификатор 1*** (различен от процесния) за цената от 30500 евро. Тя била платена в брой съгласно приходни касови ордери от 06.04.2011 г. и 10.05.2011 г. Като основание за плащане била отразена „вноска за ап.79, Р.П.“ от лицето О. Ч., близка родственица на купувачите (съгл. показанията на свидетелката Ц. С.). Ответникът „К.И.“ ООД признал, че плащанията са направени от тяхно име и за тяхна сметка.

С допълнително споразумение от 16.08.2012 г. обещаният имот бил заменен с процесния апартамент като било уговорено доплащане. Същия ден бил подписан нов предварителен договор за апартамента срещу цената от 40560 евро, с дължим остатък от 10060 евро. В нотариалния акт било записано, че сумата от 9312 евро се заплаща на банка „О.“ АД за погасяване на задължения на ответното дружество.

При това положение правилно първоинстанционният съд приел, че действителната цена възлизала на 39810 евро, равностойни на 77861,59 лева и превишавала пазарната оценка от 66200 лева според експертизата на вещото лице Раканова. От 2012 г. ответниците били във владение на апартамента като били извършили редица ремонтни работи и подобрения.

Не били допуснати сочените в жалбата процесуални нарушения.

Оспорванията на ищцовата страна относно достоверната дата на частните диспозитивни и свидетелстващи документи били неуспешни. Документите били представени в оригинал. Изслушана била експертиза относно осчетоводяването на плащанията. Ангажирани били гласни доказателства относно ползването на апартаментите по двата предварителни договора в периода 2012 – 2018 г.

Бургаският апелативен съд се е произнесъл по допустимостта на жалбата с определение от 03.11.2023 г.

Синдикът К. е атакувал в срока по чл. 275 от ГПК и обективизираното в решението определение за прекратяване на производството спрямо ищеца „А.Л.” ЕООД.

Изложил е съображения, че това дружество се легитимира като частен правоприемник на Х.” ООД с ЕИК ***– кредитор с приети вземания в производството по несъстоятелност на ответника „К.И. ООД.

Жалбата срещу прекратителното определение е недопустима.

Синдикът участва в исковото производство като субституент на всички кредитори при условията на процесуална суброгация, а не на застъпничество. Това означава, че независимо дали кредиторите са конституирани като ищци, те ще са обвързани от силата на пресъдено нещо на решението. Дори да е отречено качеството на кредитор на лицето, по чиято инициатива е образувано делото, процесът не е компрометиран именно заради процесуалната легитимация на синдика, произтичаща от чл. 649, ал. 3 вр. ал. 1 от ТЗ. Затова синдикът няма интерес самостоятелно да атакува десезирането на съда с претенцията на първоначалния ищец „А.Л.” ЕООД. Ето защо частната жалба следва да бъде оставена без разглеждане.

За да се произнесе по въззивната жалба, настоящият съдебен състав съобразява следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с предявен от „А.Л.” ЕООД и поддържан от синдика К. иск по чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ за установяване недействителността на договор за покупко-продажба, сключен с нотариален акт от 30.11.2018 г. (л. 51- 53 от делото), с който ответникът „К.И.“ ООД продал на ответниците К. жилищен обект с кадастрален идентификатор *** с площ от 50,53 кв.м. с административен адрес гр. С.В., местността „Ю.“ - под пътя, ет. *, ап. *.

Сделката е извършена след обявената от съда по несъстоятелността дата на неплатежоспособност на дружеството – продавач – 31.12.2014 г. (виж Решение № 509 от 27.02.2020 г. по д.н. № 27/2019 г. на ОС – Бургас - л. 100-110). Тя попада и в рамките на двугодишния срок по чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ, предхождащ молбата за откриване на производството по несъстоятелност, подадена на 16.11.2019 г.

Искът е предявен на 19.02.2021 г. в едногодишния срок по чл. 649, ал. 1 от ТЗ от датата на откриването на производство по несъстоятелност. На основание чл. 649, ал. 3, изр. I от ТЗ синдикът на „К.И. ООД е конституиран служебно като ищец. Както беше коментирано по-горе, участието на тази

самостоятелна страна обосновава допустимостта на исковото производство, независимо от прекратяването му спрямо първоначалния ищец „А.Л.” ЕООД.

В нотариалния акт е записана продажна цена от 9312 евро, равностойна на 18212,69 лева. Отбелязано е, че сумата ще бъде преведена направо на ипотекарния кредитор О.Б.“ АД. Данъчната оценка към оня момент е възлизала на 31055,20 лева.

Според неоспореното заключение по изслушаната пред първата инстанция съдебно-оценъчна експертиза пазарната стойност на имота към датата на сделката се е равнявала на 66200 лева.

Съдът намира за основателни възраженията на ответниците К. и „К.И. ООД, че реалната продажна цена е в по-висок размер.

Между тези страни е бил сключен предварителен договор от 11.05.2011 г. за покупко-продажба на съседен имот на първи етаж в същата сграда - апартамент № 79 (обект с кадастрален идентификатор 1***) с площ 40,59 лева за цената от 30500 евро (л. 233-238). Сумата е била изцяло заплатена, видно от приложените приходни касови ордери от 06.04.2011 г. и 10.05.2011 г. (л. 242). Това обстоятелство е потвърдено с анекс от 16.08.2012 г. (л. 236-238), съгласно който обектът на продажбата е заменен с процесния апартамент срещу доплащане от 10060 евро, което трябвало да стане при нотариалното изповядване на сделката. На същата дата е бил сключен втори предварителен договор с новата цена от 40560 евро (л. 239 -241) . И в анекса, и в предварителния договор от 16.08.2012 г. са признати извършените до момента плащания на стойност 30500 лева.

Вярно е, че в приходните ордери като платец фигурира друго лице - О. Ч. (сочена за родственица на К.), но обектът на продажбата е описан недвусмислено. Явно Ч. е действала по възлагане от страна на купувачите като им е предала и платежните документи. Няма данни тя да е встъпила в самостоятелно продажбено правоотношение с ответното дружество.

Изслушана е и съдебноикономическа експертиза, според която плащанията са били счетоводно отразени при ответника – продавач по аналитична сметка 41103 (партида „Клиенти“).

От показанията на свидетелката Ц. С. става ясно, че още през 2011 г. ответниците К. се нанесли в апартамента по първия предварителен договор, като през 2012 г. са се преместили в процесното жилище. Там те били допуснати в очакване на нотариално прехвърляне, което се забавило твърде много поради наложените ипотeki от страна на банката, финансирала строителството. В същата ситуация се намирали много други купувачи на съседни имоти.

За ползването на жилището преди нотариалната сделка свидетелстват и представените разписки за извършени комунални плащания (л. 248 -251).

Посочените обстоятелства не са спорни между страните по продажбеното правоотношение. Всъщност в нотариалния акт от 30.11.2018г. е отразена тази част от цената, която е трябвало да бъде заплатена на банката за вдигане на ипотеката - 9312 евро. Тежестта е заличена на 03.12.2018 г. (след банков превод съгласно бордерото на л. 243) въз основа на молба – съгласие от ипотекарния кредитор „О.“ АД (л. 245-246).

При това положение правилно първоинстанционният съд е намерил за неуспешни направените от ищеца оспорвания на датите на предварителните договори от 11.05.2011 г. и 16.08.2012 г. и допълнително споразумение от 16.08.2012 г., както и оспорванията на доказателствата за извършените плащания.

От свидетелските показания и разписките за комуналните плащания може да се заключи, че ответниците – купувачи са влезли във владение на имота много преди нотариалната продажба. Очевидно това е станало след плащанията по предварителните договори.

Посочването на занижена цена в нотариалния акт и в съпътстващите го декларации е било насочено единствено срещу фиска. Кешовите плащания имат погасителен ефект, независимо че са били приети в нарушение на Закона за ограничаване на плащанията в брой.

Съгласно изслушаната икономическа експертиза на вещото лице Ели Вълчева в счетоводната отчетност на дружеството - продавач има сериозни пропуски, но това обстоятелство не трябва да се тълкува в ущърб на купувачите.

Платената цена от 39812 евро е равностойна на 77865,50 лева и надхвърля пазарната оценка от 66200 лева.

Значителна част от сумата (30500 евро) е била получена от продавача години преди изпадането му в неплатежоспособност.

При така изяснената обстановка не се констатира несъответствие между действителната цена и стойността на имотната престация по процесната сделка. Поради това предявеният иск по чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ се явява неоснователен. До същия извод е достигнал и първоинстанционният съд, поради което решението му следва да бъде потвърдено в обжалваната част.

„К.И. ООД (заради участието на синдика като въззивник) следва да заплати на въззиваемите К. съдебноделоводни разноски за въззивното

разглеждане на делото (адвокатски хонорар) в размер на 1500 лева.

В тежест на същото дружество следва да се възложи държавната такса за въззивното разглеждане на делото в размер на 165,11 лева.

Мотивиран от горното, Бургаският апелативен съд

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на А. Й. К. - синдик на „К.И. ООД - в несъстоятелност с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. С.В., ул. „С.“, к-с „П., ап. * против Решение № 260043 от 26.07.2023 г. по търговско дело № 84/2021 г. на Окръжен съд – Бургас В ЧАСТТА, с която е прекратено производството по отношение на ищеца „А.Л.” ЕООД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление гр. Н. КК „С.Г., бизнес център „КК.С.“, ет. *, офис *.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260043 от 26.07.2023 г. по търговско дело № 84/2021 г. на Окръжен съд – Бургас В ОСТАНАЛАТА ОБЖАЛВАНА ЧАСТ .

ОСЪЖДА „К.И. ООД - в несъстоятелност, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. С.В., ул. „С.“, к-с „П., ап. 41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. В.Л.“ № *, ет. *, офис * - адв. Г. Н. да заплати на Е. П. К., гражданка на Р.Ф. родена на ***, с адрес: гр. М., булевард „М.ом 16, корпус 1, кв. 195 и В. Д. К., гражданка на Р.Ф. родена на *** г., с адрес: гр. С., М. ул. „З.“, дом *, кв. *, двете със съдебен адрес гр. С., ул. „Ц.“ № *, ет. *, ап. * - адв. Б. И. Г. разноси за въззивното разглеждане на делото в размер на 1500 (хиляда и петстотин) лева.

ОСЪЖДА „К.И. ООД - в несъстоятелност, ЕИК 1***, със седалище и адрес на управление гр. С.В., ул. „С.“, к-с „П., ап. *, със съдебен адрес гр. Б., ул. В.Л.“ № *, ет. *, офис * - адв. Г. Н. да заплати по сметка на Бургаския апелативен съд държавна такса за въззивното разглеждане на делото в размер на 165,11 лева (сто шестдесет и пет лева и единадесет стотинки).

Решението в частта, с която жалбата е оставена без разглеждане, има характер на определение и подлежи на обжалване с частна жалба пред Върховния касационен съд в едноседмичен срок от съобщението.

В останалата част решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____