

# РЕШЕНИЕ

№ 107

гр. Бургас, 05.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Илияна Т. Балтова

Членове: Десислава Д. Щерева  
Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Станка Ст. Ангелова  
като разгледа докладваното от Янко Н. Новаков Въззивно търговско дело № 20232001000152 по описа за 2023 година

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

С Решение № 260025 от 29.03.2023 г. по търговско дело № 87/2021г. на Окръжен съд – Бургас са отхвърлени претенциите на ищеца **„А и Л търговско представителство” ЕООД**, ЕИК 203822483, седалище и адрес на управление гр. Несебър, КК „Слънчев бряг“, бизнес център „Корал Сити“, ет. 4, офис С5, на съищеца **„Хирон 2004” ООД**, ЕИК 102898032, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, КК „Слънчев бряг“, бизнес център „Корал Сити“, ет. 4, офис С5 и на съищеца **А. Й. К. в качеството на синдик на „Контракт Инвест” ООД**, ЕИК 102879644 - в несъстоятелност против ответниците **„Контракт Инвест” ООД - в несъстоятелност**, ЕИК 102879644, със седалище и адрес на управление гр. Свети Влас, ул. „Средна гора“, к-с „Панорама Бей 1“, ап. 41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет.3, офис 318 - адв. Г. Н. и **Н. А. М.**, руска гражданка, родена на \*\*\*\*\*, с адрес Руска федерация, гр. Москва, ул. \*\*\*\*\*, със съдебен адрес в гр. София, ул. „Г.С.Раковски“ № 99, ет. 13, офис 1-2 - адв. А. П. за обявяване по отношение кредиторите ответното несъстоятелно дружество на недействителността на договор за покупко-продажба, сключен с Нотариален акт № 49 от 15.11.2018 г., том XV, рег.№17063, дело № 2653/2018 г. на нотариус с рег.№ 208 с район на действие РС-Несебър, по силата на който ответникът „Контракт Инвест“ ООД продал на ответницата Н. А. М., следния

недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, който е с кадастрален идентификатор 11\*\*\*\*\*8 – апартамент с площ от 31 кв.м. с административен адрес гр. Свети Влас, к-с \*\*\*\*\*, ведно с припадащите му се идеални части от общите части на сградата.

В същия акт е обективизирано определение за прекратяване на производството по отношение на съищеца „Виго Груп“ ООД – в несъстоятелност, което не е обжалвано и е влязло в сила.

Искът е с правно основание 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ. Описаната сделка е атакувана поради това, че стойността на продадения имот съществено надхвърляла цената от 19144 евро.

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

По повод представения от ответницата М. отговор на исковата молба, на 28.04.2022 г. синдикът изпратил на електронната поща на съда допълнителната искова молба, в която е изложил аргументи, че цената по атакуваната сделка изобщо не била платена. Молбата обаче не била надлежно регистрирана и администрирана. Разпечатка от нея е приложена към писмената защита на синдика, представена пред окръжния съд.

Първоинстанционният съд не обсъдил в цялост възраженията, че договорената цена не била заплатена в пълен размер. Неправилно било тълкуването, че разпоредбата на чл. 647, ал.1, т.3 от ТЗ визирала само несъответствие между уговорените престации. Тя имала предвид съществено разминаване между даденото от несъстоятелния длъжник и реално получената от него цена. Затова при разрешаването на спора трябвало да се изследва дали има плащане.

Само несъстоятелният длъжник можел да предявява иск за реално изпълнение или за развалянето на договора. Затова защитата на кредиторите се реализирала именно чрез предявения отменителен иск.

С допълнителни иски молби (отделно представени по повод самостоятелните отговори на ответниците) синдикът бил оспорил получаването на цената от продавача. Купувачката е трябвало да установи надлежното си изпълнение при условията на главно доказване, но не сторила това.

От друга страна окръжният съд се позовал на експертиза относно пазарната стойност на имота, без да съобрази, че дадената от вещото лице оценка от 37310 лева не включва ДДС.

Жалбата е оспорена от ответницата Н. М. с нарочен отговор.

В него са изложени доводи за недопустимост на иска, тъй като ищецът „А и Л Търговско представителство“ ЕООД не разполагал активна процесуална легитимация. Той не притежавал качеството на кредитор по смисъла на чл. 649, ал. 1 ТЗ към момента завеждането на делото.

Вземанията на ищеца не били приети по реда на чл. 692 от ТЗ и не били установени с влязло в сила решение по чл. 694, ал. 1 ТЗ.

С договор за цесия, приложен към допълнителната искова молба ищецът действително се легитимирал като частен правоприемник на кредитора „Хирон 2004“ ЕООД. Цесията обаче била извършена след предявяването на настоящия иск и не следвало да бъде съобразявана.

По същество ответницата е изложила доводи за неоснователност на въззивната жалба.

Жалбоподателят не бил ангажирал доказателства за допуснати от съда процесуални нарушения, а и можел да изрази становище в тази насока в проведеното открито съдебно заседание. От друга страна естеството на сочените нарушения било такова, че не можело да повлияе на окончателната преценка на съда по релевантните факти и да обоснове други правни изводи.

Първоинстанционният съд правилно преценил, че не се касае за сделка, при която даденото значително надхвърля полученото. От изслушаната експертиза ставало ясно, че нямало съществено отклонение пазарната оценка с цената по договора.

Окончателният доклад на съда, с който била разпределена доказателствената тежест, бил приет без възражения от страните.

Ищцовата страна трябвало да установи, че процесната сделка ощетява кредиторите, но не ангажирала доказателства за това.

Правилно първоинстанционният съд приел, че цената от 19144 евро не била необичайна към момента на сделката - ноември 2018 г.

От значение било и обстоятелството, че ответницата заплатила допълнително сумата от 4000 лева за освобождаване на имота от вещни тежести.

Неприемлива била тезата, че трябвало да се изследва действително платената цена. От значение за валидността на сделката било постигнатото съгласие относно поетите от страните задължения, а не последващите действия по реалното им изпълнение. От друга страна по делото били събрани достатъчно доказателства, че паричната престация е осъществена.

Сделката нямала увреждащ характер. Тя предшествала с повече от

година откриването на производство по несъстоятелност. Ответницата нямала специфични наблюдения върху българския имотен пазар и не можела да бъде държана отговорна, че договаряла добросъвестно с лице изпаднало по-късно в несъстоятелност.

Бургаският апелативен съд се е произнесъл по допустимостта на жалбата с определение от 12.07.2023 г.

По съществото на спора съдът съобразява следното:

Първоинстанционният съд е сезиран от „А и Л търговско представителство” ЕООД с иск по чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ за установяване недействителността на договор за покупко-продажба, сключен с Нотариален акт № 49 от 15.11.2018 г., том XV, рег.№17063, дело № 2653/2018 г. на нотариус с рег.№ 208 с район на действие РС-Несебър (л. 65 - 67 от делото), по силата на който ответникът „Контракт Инвест“ ООД – в несъстоятелност продал на ответницата Н. М. подробно описан недвижим имот – апартамент с кадастрален идентификатор 11\*\*\*\*\*8 с площ от 31 кв.м. с административен адрес гр. Свети Влас, к-с \*\*\*\*\*, ведно с прилежащите му идеални части от общите части на сградата.

Сделката е била 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. 18-39 от делото на ОС). 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. (л. 68 -76).

Ищецът се легитимира като кредитор в производството по несъстоятелност на „Контракт инвест” ООД.

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 „Контракт инвест” ООД е конституиран служебно като съищец. В същото процесуално качество е встъпил и кредиторът „Хирон 2004” ООД – съгл. чл. 649, ал. 3, изр. II от ТЗ.

Нямо спор, че двете дружества - съищци са титуляри на вземания, приети в производството по несъстоятелност. Ищецът „А и Л търговско представителство” ЕООД е частен правоприменник на съищеца „Хирон 2004” ООД по силата на договор за цесия от 18.02.2021 г.

Легитимацията на кредиторите се преценява към момента на приключването на устните състезания. Задължителното участие на синдика като съищец санира евентуални нередовности при предявяването на иска.

От приложената по делото служебна справка става ясно, че на 28.04.2022 г. синдикът К. е изпратил на електронната поща на Бургаския окръжен съд допълнителна искова молба (л.375 – 376 от делото на първата инстанция) по повод на отговора на ответницата М.. Тази молба не е била администрирана. Преписи от нея са връчени на ответниците във въззивното производство. Развитите в тази молба и в последващи заявления доводи за липса на плащане на цената по атакуваната сделка, обаче са ирелевантни. Те биха били относими към иск за разваляне на договора, но такъв не е предявен.

От значение за основателността на иска по чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ е дали има съществено отклонение между уговорената цена и пазарната оценка на прехвърления имот.

Съгласно приложения нотариален акт от 15.11.2018 г (л. 65 - 67 от делото на ОС) ответникът „Контракт Инвест“ ООД е продал на ответницата Н. М. процесния апартамент с площ от 31 кв.м. в гр. Свети Влас за цената от 19144 евро, равностойна на 37442,41 лева (с вкл. ДДС). В акта са удостоверени изявления на страните, че сумата е била платена изцяло. Данъчната оценка е възлизала на 26248 лева.

Според неоспореното заключение по изслушаната пред първата инстанция съдебно-оценъчна експертиза пазарната стойност на имота към датата на сделката се е равнявала на 37310 лева без ДДС т.е. 44772 лева с ДДС.

При това положение не може да се говори за значително несъответствие между паричната и имотната престация. Отделен е въпросът, че съгласно приложената справка на СВ – Несебър (л. 8-17) върху имота е имало наложена възбрана в полза на трети лица П.К. и Б. К., за вдигането на която ищцата е трябвало да заплати отделно 4000 лева съгласно споразумение от 13.11.2018 г. (л. 232). Възбраната е била упомената в нотариалния акт. Тя е била заличена на 20.11.2018 г.

Предвид изложеното предявеният иск по чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ се явява неоснователен. До същия извод е достигнал и първоинстанционният съд, поради което обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

Въззивниците „А и Л търговско представителство“ ЕООД и „Хирон 2004“ ООД, както и „Контракт Инвест“ ООД (заради участието на синдика като въззивник) следва да бъдат осъдени да заплатят на въззиваемата Н. М. съдебноделоводни разноски за въззивното разглеждане на делото (адвокатски хонорар) в размер на 1500 лева.

В тежест на „Контракт Инвест“ ООД следва да се възложи държавната такса за въззивното разглеждане на делото в размер на 80,43 лева.

## РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260025 от 29.03.2023 г. по търговско дело № 87/2021г. на Окръжен съд – Бургас в обжалваната част.

ОСЪЖДА „А и Л търговско представителство” ЕООД, ЕИК 203822483, седалище и адрес на управление гр. Несебър, КК „Слънчев бряг“, бизнес център „Корал Сити“, ет. 4, офис С5, „Хирон 2004” ООД, ЕИК 102898032, със седалище и адрес на управление гр. Несебър, КК „Слънчев бряг“, бизнес център „Корал Сити“, ет. 4, офис С5 и „Контракт Инвест” ООД - в несъстоятелност, ЕИК 102879644, със седалище и адрес на управление гр. Свети Влас, ул. „Средна гора“, к-с „Панорама Бей 1“, ап. 41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет. 3, офис 318 - адв. Г. Н. да заплатят на **Н. А. М.**, руска гражданка, родена на \*\*\*\*\*, с адрес Руска федерация, гр. Москва, ул. \*\*\*\*\*, със съдебен адрес в гр. София, ул. „Г.С.Раковски“ № 99, ет. 13, офис 1-2 - адв. А. П. съдебноделоводни разноски пред въззивната инстанция в размер на 1500 (хиляди и петстотин) лева.

ОСЪЖДА „Контракт Инвест” ООД - в несъстоятелност, ЕИК 102879644, със седалище и адрес на управление гр. Свети Влас, ул. „Средна гора“, к-с „Панорама Бей 1“, ап. 41, със съдебен адрес гр. Бургас, ул. „Васил Левски“ № 16, ет. 3, офис 318 - адв. Г. Н. да заплати по сметка на Бургаския апелативен съд държавна такса за въззивното разглеждане на делото в размер на 80,43 лева (осемдесет лева и четиридесет и три стотинки).

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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