

# РЕШЕНИЕ

№ 54

гр. Бургас, 23.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Павел Ал. Ханджиев

Членове: Десислава Д. Щерева  
Янко Н. Новаков

при участието на секретаря Станка Ст. А.  
като разгледа докладваното от Павел Ал. Ханджиев Въззивно търговско дело  
№ 20232001000056 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.

С Решение № 260009 от 01.02.2023 г., постановено по т.д. № 90/2021 г. по описа на Окръжен съд – Бургас, са отхвърлени исковете на ищеца “А и Л търговско представителство” ЕООД и на съищеца А. Й. К. в качеството на синдик на “Контракт инвест” ООД (н) против “Контракт инвест” ООД (н), И. Н. П. и Т. А. И. за обявяване по отношение кредиторите на несъстоятелността на недействителност на договор, сключен между ответниците с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 60, т. IX, рег. № 10255, н.д. № 1514/25.07.2018 г. на нотариус С. А. – Несебър, на осн. чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ.

Недоволен от решението е останал съищецът А. К. в качеството му на синдик на “Контракт инвест” ООД (н), който го е обжалвал с въззивна жалба. В нея поддържа, че решението е постановено при съществени нарушения на процесуалните правила, довели до лишаване от правото на защита на синдика-съищец, в резултат на което решението е необосновано и незаконосъобразно.

В нарушение на съдопроизводствените правила първоинстанционният съд приел като доказателства документи, представени от ответниците с отговора на допълнителната искова молба, на чужд език, без да задължи ответниците да представят превод. Съдът приел като доказателства документи, които ответниците представили в с.з. на 26.01.2023 г., както и преводи на документите, представени с отговора на допълнителната искова молба, без да ги връчи на синдика и да му даде възможност да изрази

становище.

Съдът не се произнесъл по искането на синдика да се изискат от трето лице – “Първа инвестиционна банка” АД преписи от движенията на всички банкови сметки на “Контракт инвест” ООД за установяване на твърдението на синдика, че по сметката на продава не са постъпвали суми по процесната сделка.

Неправилно съдът отменил определението си за допускане на съдебно-счетоводна експертиза, тъй като ищецът “А и Л търговско представителство” ЕООД не внесъл определените разноски за извършване на експертизата. В тази хипотеза съдът бил длъжен да укаже на синдика-съищец да внесе разноските.

В нарушение на чл. 183 ГПК съдът не приложил по делото представените от ответниците оригинали, а след справка ги върнал на страната. Оригиналите следвало да останал в кориците на делото, за да са налични при последващ инстанционен контрол на решението.

Необосновани и незаконосъобразни били изводите на съда, че ищите не представили доказателства относно пазарната стойност на даденото по сделката. Според разпоредбата на чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ значителното несъответствие следвало да се преценява не с оглед договореното, а с оглед полученото по сделката. Ответниците не оборили възражението на съищеца, че няма плащане по сделката, поради което даденото от ответниците винаги е значително спрямо полученото. Незаконосъобразен бил изводът на съда, че реалното плащане на договорената цена не било от значение за действителността на договора. С отменителните иски на кредиторите се предоставяли по-лесни и по-бързи възможности да защитят правата си, а освен това те не били легитимирани да предявят иски за разваляне на договорите поради неизпълнение, тъй като не са страна по тези договори.

Иска се отмяна на обжалваното решение. Тъй като допуснатите процесуални нарушения не можело да бъдат отстранени във въззивното производство, се иска след отмяната на решението делото да се върне на първоинстанционния съд за ново разглеждане.

Ако се приеме, че допуснатите процесуални нарушения може да се отстранят във въззивното производство, се правят доказателствени искания.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил **отговор на въззивната жалба** от въззиваемите ответници И. П. и Т. Игнатъевна. С отговора се оспорва въззивната жалба и конкретните оплаквания на въззивника за допуснати процесуални нарушения. Не се правят искания. Претендират се разноски.

В срока по чл. 263 ГПК не е постъпил отговор на въззивната жалба от ответника “Контракт инвест” ООД (н).

**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 29.03.2023 г. е приета за разглеждане по същество.

Окръжен съд – Бургас е бил сезиран с искова молба от “А и Л търговско представителство” ЕООД против “Контракт инвест” ООД (н) и против И. Н. П. и Т. А. И.. Ищецът се легитимирал като кредитор в производството по несъстоятелност на “Контракт инвест” ООД (н). Изложил твърдения, че между длъжника “Контракт инвест” ООД (н) и другите две ответници е сключен договор за продажба на недвижим имот с цена 12 000 евро без включен ДДС или 250 евро/кв.м., при положение че пазарната цена за подобни имоти в същото населено място през същия период била над 700 евро/кв.м. Тъй като даденото по сделката от длъжника значително надхвърля 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 “Контракт инвест” ООД (н).

Първоинстанционният съд на осн. чл. 649, ал. 3, изр. 1 ТЗ конституирал като съищещ синдика на “Контракт инвест” ООД (н).

Ответниците П. и И. оспорили иска. Възразили, че е недопустим, като предявен след предвидения законов преклузивен срок. По съществото на спора възразила, че действително платената цена по сделката надвишава стойността на имота в размер на 40 000 евро, а не 30 000 евро, както е посочено в нотариалния акт. Между ответниците бил сключен предварителен договор от 25.03.2011 г. за продажба на същия имот за сумата 40 000 евро, която цена към онзи момент не била “никак ниска” за имот, обременен с възбрана и ипотека. Ответницата заплатила на продавача в брой сумата 2000 евро на 24.03.2011 г. срещу издадена квитанция, а 06.04.2011 г. заплатила още 38 000 евро срещу издаден приходен касов ордер. След заплащането на цената ответницата влязла във владение на имота и до настоящия момент го ползвала. Поискала отхвърляне на иска.

Ответникът “Контракт инвест” ООД (н) представил отговор на исковата молба, с който оспорил претенцията.

С обжалваното решение съдът отхвърлил иска изцяло.

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 ищецът “А и Л търговско представителство” ЕООД е кредитор с прието вземане в производството по несъстоятелност на “Контракт инвест” ООД (н) и в това си качество е легитимиран да води исковите 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 № 60, том IX, рег. № 10255, д. № 1514 от 25.07.2018 г. на нотариус С. А. – Несебър “Контракт инвест” ООД продало на И. П. и Т. И. недвижим имот – апартамент, представляващ СОС с идентификатор \*\*\*\*\*, находящ се в гр. \*\*\*\*, о.Н., комплекс Панорама бей, с обща площ 48,07 кв.м., за сумата 14 400 евро с вкл. ДДС. В акта е удостоверено волеизявление на представителя на дружеството-продавач, че продажната цена “е получена от купувачите изцяло и по банков път през 2011 г.”

По делото е извършена съдебно-техническа експертиза от в.л. Ч., чието заключение не е оспорено от страните и са възприема от съда като пълно, обосновано и дадено от компетентен и безпристрастен експерт. Вещото лице дава заключение, че към датата на сключване на сделката пазарната стойност на имота е била 43 455 лв. с вкл. ДДС. При отчитане на наличните вещни тежести (вписана договорна ипотека) според експерта пазарната стойност на имота е била 36 940 лв. с вкл. ДДС.

При тези факти с правно значение искът е неоснователен. 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 продадения имот. 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 престира (прехвърлил е собствеността върху) недвижим имот, който е бил обременен с ипотека, с пазарна стойност 36 940 лв. Ответниците-купувачи са платили срещу прехвърлената им собственост цена в размер на 14 400 евро или 28 163,94 лв. За плащането, респ. получаването, на цената страните са направили нарочни изявления, които са удостоверени от нотариуса в нотариалния акт при сключване на сделката. Възраженията на синдика-съищец за липса на всякакво плащане по сделката, нямат отношение към предмета на спора, тъй като плащането на цената не е сред предпоставките за уважаване на иска по чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ. Хипотетичната липса на плащане би създала за синдика възможност да упражни потестативното право на едностранно разваляне на договора поради неизпълнение, но с такъв иск съдът не е сезиран. Ето защо и искането на синдика за събиране на доказателства за установяване на липсващото плащане е отклонено като неоснователно.

При тези данни не може да се приеме, че даденото по сделката от страна на дружеството значително надхвърля по стойност полученото. Получената цена от 28 163,95 лв. е равна на 76 % от пазарната стойност на имота при съобразяване, че върху него е учредена договорна ипотека. Дори да не се

вземат под внимание вещните тежести при определяне на пазарната стойност на апартамента, платената цена е равна на 65 % от стойността му, като това несъответствие не е драстично, може да се приеме за израз на свободата на договаряне и не е основание за обявяване недействителност на сделката на осн. чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ.

Крайният извод, че искът е неоснователен, съвпада с този на първоинстанционния съд, поради което решението следва да се потвърди.

Оплакванията на синдика във въззивната жалба за допуснати от първоинстанционния съд процесуални нарушения във връзка с приети като доказателства документи, съставени на чужд език и без превод; за невръчени на синдика документи, представени с допълнителната искова молба и за върнати на ответниците след справка оригинали на документи, са неоснователни, тъй като доказателствата, за които се отнасят са без правно значение за изводите за неоснователност на претенцията.

Поради изхода на делото в полза на въззиваемите П. и И. ще се присъдят разноски за въззивното производство в размер на 900 лв. за платен адвокатски хонорар.

Мотивиран от изложеното, Бургаският апелативен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 260009 от 01.02.2023 г., постановено по т.д. № 90/2021 г. по описа на Окръжен съд – Бургас.

**ОСЪЖДА** “Контракт инвест” ООД (н), ЕИК \*\*\*\*\*, на осн. чл. 649, ал. 6, изр. 2 ТЗ да заплати на бюджета на съдебната власт по сметка на Апелативен съд – Бургас държавна такса за въззивното производство в размер на 124,72 лв., която сума да се събере от масата на несъстоятелността.

**ОСЪЖДА** “Контракт инвест” ООД (н), ЕИК \*\*\*\*\*, да заплати на И. Н. П. и Т. А. И., двете гражданки на Руската Федерация, със съдебен адрес: гр. Бургас, ул. Княз Борис № 2, ет. 1, офис 6, адв. Л. Г., сумата 900 лв. – разноски за въззивното производство, която да се събере от масата на несъстоятелността.

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

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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