

РЕШЕНИЕ

№ 875

гр. Варна, 12.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марин Г. Маринов

Членове: Мария К. Терзийска
Елина Пл. Карагьозова

при участието на секретаря Христина Здр. Атанасова
като разгледа докладваното от Елина Пл. Карагьозова Въззивно гражданско дело № 20233100500526 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе пред вид следното:

Производството по делото е по реда на чл.258 ГПК.

Производството по делото е образувано по постъпила въззивна жалба от "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Радко Димитриев № 53, вх.В, ет.4, ап.4, срещу решение №85/09.01.2023г., постановено по гр.д. № 4106/2021 г. на ВРС, с което са отхвърлени предявените от въззивника срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** искове с правно основание чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД, чл.26, ал.1, предл.2 ЗЗД и чл. 40 ЗЗД за нищожност на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт, вписан под № 75, том LXXXV, дело № 18821 от 9.12.2020 г. на Служба по вписвания Варна, със страни "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354 – продавач и Л. Г. Л., ЕГН ***** – купувач за продажба на собствения на дружеството поземлен имот с идентификатор 30497.502.214 по КККР, одобрена със Заповед № РД18-17/6.3.2015г. на изп. дир. на АГКК, находящ се в с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "Орехчето", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори 30497.502.41, 30497.502.215, 30497.502.356, 30497.502.213, 30497.502.39,

30497.502.40, заедно с всички подобрения и приращения в имота, като сключен при липса на съгласие, евентуално при противоречие на закона, при заобикаляне на закона и при накърняване на добрите нрави и поради сключването му във вреда на представявания.

В жалбата се излагат доводи за неправилност и необоснованост на решението. Цитира се съдебна практика, с която се дават принципни разрешения относно обективното съединяване при исковете за нищожност, като се твърди, че предявеният иск е един, а основанията – много, а съдът се е произнесъл по два иска. Поддържа се, че липсва произнасяне по искането на ищеца в с.з. на 15.07.2021г. съдът служебно да се произнесе за наличието на висяща недействителност по чл.42, ал.2 от ЗЗД на основание ТР 1/27.04.2022г. по т.д. 1/2020г. на ВКС. Излага се, че в решението не са коментирани електронните писма, чието авторство неправилно е възложено в доказателствена тежест на ищеца в нарушение на чл.4 от ЗЕДЕУС, предвиждащ презумпция за авторство. Поддържа се, че тяхната автентичност се доказва от ангажираните гласни доказателства и не се опровергава от допуснатата СТЕ. Твърди се, че приетата за автентична от СТЕ кореспонденция съдържа договорка за продажба на имота за 20000 евро, а не за 2000 евро. Поддържат се доводите, че договорът е сключен при липса на съгласие, тъй като решението на ЕС на капитала е нищожно, евентуално не предвижда продажба на подобренията. Твърди се, че декларацията по чл.25, ал.9 от ЗННД винаги е лична, поради което представянето на такава подписана от пълномощник опорочава сделка, тъй като противоречи на закона. Излага се, че с договора страните са целели заобикаляне на закона с оглед избягване на данъчни задължения за прехвърлителя, което се твърди да е установено от кореспонденцията. Поради значителна нееквивалентност на престациите се поддържат доводите за противоречие на договора с добрите нрави, доколкото според СОЕ само земята е на стойност 26900 лева, а сградата – 106200 лева. По иска по чл.40 от ЗЗД се излага, че е достатъчно, че е доказано увреждането и знанието за увреждането, без да е необходимо да се установява сговор. Независимо от това се счита, че такъв е доказан с оглед отправените заплахи, че ако договорът не бъде сключен, сградата ще бъде умишлено разрушена, предвид факта, че купувачът – ответник и пълномощникът на ищеца съжителстват на един и същ адрес, както и поради факта, че ответникът разполага с двата оригинала на предварителния договор.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна, в който оспорва въззивната жалба и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение. Твърди, че ищецът не е доказал нищожност на нотариалното удостоверяване по чл.576 от ГПК. Пълномощното и решението на ЕС са с нотариално заверени подпис и съдържание. Решението

е снабдено с апостил. Неясни са твърденията на ищеца откъде черпи аргументи за липса на форма на двата документа съгласно чл.137, ал.4 от ТЗ. Поддържа, че авторството на оспорената от него ел.кореспонденция не е доказано от ищеца. Според вещото лице поради липса на оригинал не може да се установи автентичността на част от писмата, която не се доказва и от събраните гласни доказателства. Писмата, за които е доказана автентичност, не подкрепят нито едно от твърденията на ищеца, тъй като в тях не се споменава сумата от 20000 евро, а единствено сумата от 2000 евро. По делото е установено само, че пълномощникът се е информирал за данъчното третиране на сделката, но не и че е действал извън волята и против интересите на представлявания. Нормата на чл.25, ал.9 от ЗННД въвежда задължение за деклариране на действителната цена от участниците в нотариалното производство, а в случая това са купувачът и пълномощникът на продавача, които са подписали такава декларация. По делото не се установява участниците по сделката да са обсъждали начин за избягване на данък печалба. Това, че свидетелят И.М. е консултирал пълномощника за данъците, които следва да се заплатят, по никакъв начин не доказва намерение за заобикаляне на закона, още повече, че ответникът няма никакъв интерес от вписване на по-ниска цена, тъй като данъците не са в негова тежест, а от друга страна е уязвим при евентуално разваляне на договора. Неправилни са възраженията за липса на произнасяне по чл.42 от ЗЗД, тъй като в мотивите се съдържат съображения, че упълномощаването е надлежно.

За да се произнесе по спора, Варненски Окръжен съд съобрази следното:

Производството пред ВРС е образувано по предявени от "СМОЛИС" ЕООД срещу Л. Г. Л. в условията на обективно евентуално съединяване искове с правно основание чл.26, ал.1, предл.1, 2 и 3 от ЗЗД, чл.26, ал.2, предл.2 от ЗЗД и чл.40 от ЗЗД за прогласяване за нищожен, респективно за недействителен, на сключения между страните договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт, вписан под № 75, том LXXXV, дело № 18821 от 9.12.2020г. на СВ – Варна, поради противоречие със закона и по-конкретно нормата на чл.25, ал.9 от ЗННД, евентуално поради заобикаляне на закона с цел избягване на плащане на данък печалба, поради противоречие на добрите нрави с оглед нееквивалентност на престациите, поради липса на съгласие и евентуално поради договаряне във вреда на представлявания.

В исковата молба ищецът твърди, че в качеството си на собственик на процесния поземлен имот и построената в него сграда е ангажирал като посредник за недвижими имоти И. А. Л., ЕГН ***** от гр. Варна, с оглед неговата продажба. Снабдил я с нотариално заверено пълномощно на 18.08.2020г. от английски нотариус, заверено с апостил. Пълномощникът Л. е

уверявала ищцовото дружество чрез представител на управителя С.А.С. - Б.Р., че имотът няма стойност, тъй като строителството било лошо и нямало строителни книжа. Въпреки че твърдяла, че има инвеститор за имота, впоследствие на 08.12.2020г. в качеството си на пълномощник на ищеца продала имота, заедно с всички подобрения и приращения, на физическо лице - Л. Г. Л., което никога не било упоменавано на продавача, за сумата от 2000 евро. Заявила на представлявания, че е договорила сделка за 20000 евро. Съветвала го да заобиколи плащане на данък печалба и да прехвърли имота за сумата от 2000 евро. Уверявала ищеца, че не следва да се превежда сумата от 20 000 евро наведнъж, тъй като това щяло да събуди подозрение. Заявила, че купувачът е наясно и е съгласен със заобикалянето на закона относно цената и начина на плащане. Обещавала, че няма да извърши нотариалното прехвърляне, докато остатъкът от 17 000 евро не е преведен по сметка на едноличния собственик на дружеството. Сумата от 1000 евро представлявала договорената комисионна за нея, която тя си е взела от купувача. Твърдяла, че има предварителен договор за сумата от 20 000 евро. По сметка на продавача постъпила само сума от 2000 евро. След осъществяване на нотариалната сделка представляваният настоявал да получи сумата от 17 000 евро /20000евро, минус 2000, минус 1000/. Представителят Л. заявила, че се срещнала с купувача - ответник, неговият адвокат и й било заявено, че сделката е приключила при заплащане на сума само от 2000 евро. При изготвяне на книжата за сделката, представителят изготвил Решение на едноличния собственик на капитала С.А.С., в което се давало съгласие за продажба само на земята за сумата от 2000 евро. В Решението не се споменава нищо за сградата от 206.88 кв.м. или подобрения и приращения в имота. В нотариалния акт е вписано, че цената от 2000 евро е платена в брой и получена от представляващия. Участниците в сделката - представляващ и купувач, са заявили, че това е действителната цена по сделката. Представляващият Л. не е имала правомощие да прави подобно изявление за действителната цена по сделката, тъй като пълномощното й не съдържа подобно правомощие. Дори и пълномощното да се тълкува разширително и да се приеме, че съдържа разписано подобно право, то се явява недействително, като противоречащо на закона и заобикалящо закона. Към 2019-2020г. цената на недвижимия имот - земя от 646 кв.м. в близост до гр. Варна и изградена сграда от 206.88 кв.м., има стойност далеч над сумата от 2000 евро. Твърди, че решението на едноличния собственик на дружеството е било да продаде само земята, респективно липсва дадено съгласие за продажба на сградата. От тези твърдения ищецът заявява, че за него е налице правен интерес от прогласяване на сделката за недействителна на посочените по-горе основания.

В депозирания отговор ответникът изразява становище за неоснователност на предявения иск. Нормата на чл. 25, ал. 9 от ЗННД не въвежда задължение за продавача и купувача, а въвежда задължение участниците в нотариалното производство да декларират в извършвания акт, че сумата, посочена в него, е действително уговореното плащане по сделката. В настоящия случай участници в нотариалното производство са пълномощникът на продавача И. А. Л. и купувачът Л. Г. Л.. В допълнение на това собственикът „СМОЛИС“ ЕООД чрез решение на едноличния собственик на капитала С.А.С. е взел решение за продажбата на недвижимия имот за сумата от 2000 евро, за възлагане на пълномощника И. Л. да представлява дружеството пред нотариус в гр. Варна и да декларира пред нотариуса, че посочената в акта цена е действително уговорената. В нотариално завереното пълномощно на основание на описаното решение пълномощникът е овластен да продаде процесния недвижим имот при условия и цена, каквато намери за добре. Оспорва договорът да е сключен с цел избягване на данък печалба. Данък печалба би се дължал по ЗКПО от ищцовото дружество, а ответникът в качеството си на купувач няма никакво задължение за начисляване и внасяне на данък печалба, предвид това за него не съществува никакъв правен интерес от сключване на сделка с цел избягването му. За противоречащи на добрите нрави се считат сделки, с които неравноправно се третират икономически слаби участници в оборота, използва се недостиг на материални средства за облагодетелстване на друг. В случая едната страна е търговец, който е вписал на първо място в предмета си на търговска дейност покупко-продажба на недвижими имоти, което означава, че това е основната му дейност и предвид това очевидно е, че в качеството си на професионалист следва да направи напълно обоснована преценка относно еквивалентността на престациите. Договорената цена за покупката на процесния имот е много над данъчната оценка. Съгласието на продавача е обективизирано в решение на едноличния собственик на капитала на „СМОЛИС“ ЕООД съгласно изискването на Търговския закон. В изпълнение на решението ищецът е упълномощил с нотариално завереното пълномощно И. Л. да продаде процесния недвижим имот при условия и цена, каквато намери за добре заедно с всички насаждения, подобрения и права за и в имота. Пълномощникът И. Л. изцяло е действала в кръга на предоставените ѝ от продавача правомощия. Твърди, че липсват доказателства за споразумяване между представителя и ответника във вреда на представлявания. Оспорва автентичността и верността на всички електронни писма по пункт 7 от исковата молба с твърдения, че същите не са електронен документ по смисъла на чл. 3, ал. 1 от ЗЕДЕУУ, предвид факта, че не са подписани с квалифициран електронен подпис съгласно чл. 13, ал. 3 ЗЕДЕУУ и че не са изпращани от лицата, посочени в тях. В допълнение, въпросните

писма са създадени нарочно за целите на настоящето производство, а от друга страна се явяват неотносими към спора.

Съдът, като съобрази предметните предели на въззивното производство, очертани в жалбата и отговора, приема за установено от фактическа страна следното:

С договор за продажба на недвижим имот по нотариален акт №173, том ХСV, дело № 22662 от 06.11.2006 г., на 3.11.2006 г. ищцовото дружество "Смолис" ЕООД е придобило поземлен имот № 5020214, кадастрален район 502 по ПНИ на местност "Орехчето", одобрен със Заповед № 1038/21.9.2001г. на Областен управител на област Варненска, с площ от 646 кв.м., находящ се в землището на с. Звездица, ЕКАТТЕ 30497, община Варна, местност "Орехчето", при съсед: имоти №№ 215, 40, 213 и 9506, за сумата 730.60 лв., която е данъчната оценка на продаваемия имот, изплатена напълно и в брой на продавача от пълномощника на купувача в деня на подписване на договора.

Безспорно е, че впоследствие в имота е построена сграда съобразно Разрешение за строеж № 126 от 12.8.2008 г. на главен архитект на район "Аспарухово", общ.Варна, с което се разрешава "Изграждане на сграда за ваканционно обитаване" със ЗП 129.50 кв.м. и РЗП 206.88 кв.м.

На 22.10.2020 г. едноличният собственик на капитала на „Смолис“ ЕООД е взел решение за продажба на поземлен имот № 5020214 с площ 646 кв.м. за сумата от 2000 евро, представено по делото в двуезичен протокол с нотариална заверка на подписа. Взето е и решение за възлагане на пълномощника И. Л. да продаде от името и за сметка на дружеството, на когото намери за добре вкл. и с правото да договаря сама със себе си, за цена и при условия, каквито договори, както и да получи от името и за сметка на дружеството продажната цена, като го представлява пред нотариус и подписва всички документи за сделката, включително изявление, че дружеството е единствен собственик на продавания имот, че същият не е обременен с вещни тежест, че представените пред нотариуса документи са автентични, че имотът не е ипотekiран, апортиран или отдаден под наем, както и да декларира, че посочената в акта цена е действително уговореното плащане по сделката.

С пълномощно, заверено с апостил от 19.8.2020 г. на държавен гл.секретар на външните и на общността работи на Обединено Кралство Великобритания и Северна Ирландия, управителят и представляващ дружеството „Смолис“ ЕООД С.А.С. е упълномощил И. А. Л. да го представлява и подписва пред местни физически и юридически лица и пред нотариус, като продаде от името на дружеството на лица, които намери за

добре и при условия и цена, каквито намери за добре, да договаря цена сам със себе си, да подписва предварителни и окончателен договори за покупко-продажба, да получава от името и за сметка на дружеството продажната цена при нотариалното изповядване на сделката за собствения на дружеството недвижим имот, заедно с всички насаждения, подобрения и права за и в имота.

Ответникът е представил Предварителен договор за продажба на недвижимия имот от 24.11.2020 г., съгласно който продажната цена е 2000 евро - в оригинал /л. 245-247/ и в заверен по реда на чл.183 от ГПК препис /л. 201-203/. От заключението на СПЕ, допусната по повод открито производство по чл.193 от ГПК, се установява, че подписите в оригинала на предварителния договор са изпълнени от И. А. за продавач и от Л. Л. за купувач. Приложеното по делото копие на договора не е снето от оригинала. Подписите в копието също са на И. А. и Л. Л..

Представени са по делото в легализиран превод от английски език извлечения от електронна кореспонденция, проведена между И. Л., Б.Р. и И.М. в периода 24.05.2019г. – 06.01.2021г., за по-голямата част от които не е изписана годината на изпращането им. От заключението на СКомпТЕ се установява, че част от приложените ел.писма, описани в т.10 на раздел III, не са открити в техния оригинален вид, а като електронни документи, които са копирани и записани в текстов формат. Заключението е, че тяхната автентичност не може да бъде доказана от експертизата, тъй като оригиналите са унищожени.

С договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 133, том III, рег.№ 5977, дело № 454 от 08.12.2020 г. на нотариус К.К., вписан в СВ – Варна акт № 75, том LXXXV дело № 18821, дв.вх.регистър 31535, ищцовото дружество „Смолис“ ЕООД, действащо чрез пълномощника си И. А. Л., продава на ответника Л. Г. Л. процесния недвижим имот с идентификатор №30497.502.214, заедно с всички подобрения и приращения, за цена 2000.00 евро, която е платена в брой от купувача на пълномощника на продавача в деня на подписване на нотариалния акт. На осн.чл.25, ал.9 от ЗННД участниците в нотариалното производство са декларирали, че посочената в нотариалния акт продажна цена е действителната договорена по договора, както и че са запознати с наказателната отговорност за невярно декларирани данъци.

Видно от приложеното към изисканата нотариална преписка на нотариус К.К. с район на действие – района на ВРС, удостоверение за данъчна оценка на отчуждения имот с идентификатор 30497.502.214, представляващ земя с площ 646 кв.м., към датата на разпоредителната сделка същият е с данъчна оценка в размер на 2750.00 лева.

От представеното пред въззивната инстанция удостоверение се установява, че данъчната оценка на построената в процесния имот жилищна сграда е 6441.70 лева, а на гаража – 764 лева.

От заключението на СОЕ се установява, че към датата продажбата пазарната стойност на земята е 26 900 лева /13770 евро/, а пазарната стойност на сградите е 106 200 лева, или общо 133100 лева.

От заключението на СТЕ се установява, че стойността на услугите по извозване на строителни отпадъци от събаряне на постройките в ПИ 30497.502.214 и почистване на имота към 08.12.2020 г. е в размер на 3200.00 лева.

От показанията на призования по искане на ищеца свидетел И. Л., разпитана в качествено й на негов пълномощник при сключване на договора, не се установяват релевантни за спора обстоятелства, доколкото същата твърди, че няма никакви спомени за обстоятелствата по сделката. Излага единствено, че в имота е имало разрушена необитаема къща и че е познавала купувача отпреди сделката по повод бизнес дела, но не й е близък.

От показанията на водения от ищеца свидетел М.Л.С., разпитан с преводач от английски език, се установява, че в периода 2011г. – 2013г. по възлагане от ищеца е довършил строежа на къща в процесния имот с площ 210 кв.м. и 60 кв.м. тераса, с изглед към варненското езеро, на два етажа. Ищецът възнамерявал да живее в къщата, но после се разболял и помолил свидетеля да му съдейства да я продаде. Бил склонен на ниска цена, защото бил разочарован от проблемите със строителните книжа и сроковете в България. Ищецът предоставил на свидетеля цялата документация. Свидетелят намерил купувач за 75000 евро, което било с 10000 евро от желаната от ищеца цена, но последният бил подведен от посредника си Б.Р., че може да получи и по-висока цена. След това ищецът възложил продажбата на имота на И.. Според свидетеля между нея и Б.Р. имало някакви задкулисни отношения. Публична оферта за къщата нямало обявена. И. била поканена от свидетеля да вземе документите за имота, ако намери купувач, но тя не се явила. Свидетелят излага, че е предупреден да стои далеч от имота и да не се занимава с него, чрез съобщение до адвоката му по ел.поща, изпратено от И.М., в качеството му на адвокат на ищеца.

От показанията на свид. И.М. се установява, че свидетелят бил упълномощен от ищеца да го снабди с документи за собственост и строителни книжа за сградата, тъй като последният не бил доволен от пълномощника си Марсел Салк. Продажбата е осъществена от И. Люцкакова, която свързала свидетеля с ищеца. Нейният зет бил английски гражданин и имал агенция за недвижими имоти. Взето било решение имотът да не се

продава докато сградата не бъде узаконена. Имотът се продавал от агенция „Мирела“ за 88000 евро, но по молба на ищеца свидетелят се свързал с тях и им казал да свалят офертата. През юли 2020г. свидетелят получил съобщение, че има оферта за 20000 евро. Свидателят също имал клиент, който предложил по-висока цена, но сделката се осъществила с клиента на Л.. Здравословното състояние на С. не позволявало да води кореспонденция, поради което свидетелят комуникирал с негов приятел Б.Р.. Вече не пази кореспонденцията, защото ищецът решил да продължи продажбата без него. Л. му поискала съвет за данъците. Договорената цена била 20000 евро. Сделката била изповядана по данъчна оценка, за да се намали данъкът. Свидателят обяснил, че може да се раздели цената на продажна цена и цена за подобренията, извършени от самия С. като физическо лице. С. в лично качество бил изпратил на Марсел 120000 паунда във връзка със закупуването на имота и строителството на сградата. Свидателят бил предупреден от И. Л. да не се намесва в сделката и че ако неговият клиент закупи имота, е налице опасност в имота да „отидат хора, които да му начупят дограмата и да направят други поразии“. Получил и обаждане от лице, представило се за купувача, което също настоявало клиентът на свидетеля да се оттегли от сделката.

При така установеното от фактическа страна съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата, инициирала настоящото въззивно произнасяне, е подадена в срок, от надлежно легитимирана страна, при наличието на правен интерес от обжалване, поради което е допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно чл.269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. В обхвата на така посочените въззивни предели, ВОС намира обжалваното решение за валидно и допустимо.

По отношение на правилността на първоинстанционния съдебен акт, съобразно разпореждането на чл.269, ал.1, изр. второ ГПК, въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания, като служебно се произнася в хипотезите на нарушение на императивна правна норма.

Съгласно трайно установената съдебна практика, когато са предявени иски за недействителност на прехвърлителна сделка, начинът на съединяването им не зависи от волята на ищеца. Каквато и поредност и каквото и съотношение да е посочил ищецът, всички иски са предявени в условията на евентуалност, тъй като никоя сделка не може да бъде нищожна на повече от едно основание, нито е възможно едновременно тя да е нищожна

и да подлежи на унищожение, и наред с това да съществува някаква форма на относителна или висяща недействителност. Във всички случаи съдът е длъжен да разгледа първо основанията на нищожност, подредени според тежестта на порока: от най-тежкия – противоречие на закона или заобикалянето му, през по-леките – липса на основание, липса на съгласие, привидност, невъзможен предмет, противоречие на морала или липса на форма. Когато съдът прогласи нищожността на сделката на едно от сочените от ищеца основания, разгледани в поредност според тежестта на порока, отпада вътрешнопроцесуалното условие, под което са предявени останалите евентуално съединени иски, основаващи се на по-леки пороци. Съдът не може да се произнася в решението си по тези иски, тъй като условието, под което те са предявени не се е сбъднало, а постановеното решение по тези иски подлежи на обезсилване като недопустимо. (Решение 52/14.05.2021г. по гр.д.4923/2019г. на ВКС, IV ГО., Решение 2/22.04.2020г. по гр.д.1153/2019г. на ВКС, IV ГО и др.).

По изложените съображения предявените иски следва да бъдат разгледани в поредност според тежестта на релевираните пороци.

По иска с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД:

Нищожни поради противоречие със закона са сделките, чието съществено съдържание противоречи на императивна правна норма или са сключени с участието на лица, за които съществува императивна забрана (чл.185 ЗЗД, чл.46 ЗДС и др.). Ако противоречащи на закона са само несъществени клаузи е налице само частична нищожност с оглед чл.26, ал.4 от ЗЗД.

В случая липсват изложени твърдения за който и да е посочените фактически състави.

Същественото съдържание на договора включва онези уговорки, които го определят като договор от определен вид. Съдържанието на сделката е съгласието по елементите от нейния фактически състав – волеизявлението, основаниято, предмета, обекта и типичните права и задължения на страните. Несъщественото съдържание на сделката са уговорките, без които сделката може да съществува и постигането на съгласие по които не е необходимо за сключването ѝ (условие, срок и др.). При продажбата същественото съдържание на сделката е прехвърлянето на собственост срещу пари.

В разглеждания случай противоречие на определена клауза от същественото съдържание на договора с конкретна императивна правна норма нито се твърди, нито се установява. Искът е основан единствено на твърдения, че в нотариалното производство декларацията по чл.25, ал.9 от ЗННД не изхожда лично от ищеца, а от негов пълномощник. Неизпълнението

на това формално изискване изначално не е в състояние да обоснове релевирания от ищеца порок на сделката. Декларацията е единствено задължителен реквизит в нотариалното производство, но не засяга съществените параметри на сделката и съдържанието на волеизявленията. Отделно от това няма пречка за съставянето ѝ чрез пълномощник, който както в разглеждания случай е изрично овластен за това по силата на решението на едноличния собственик на капитала от 22.10.2020г. Законът изисква декларацията да се подаде от участниците в нотариалното производство, а в хипотезата на договор, сключен чрез пълномощник, именно той се явява участникът, който прави волеизявлението от името на представлявания.

Налага се изводът, че не е налице твърдяното от ищеца основание по чл.26, ал.1, пр.1 от ЗЗД за нищожност на договора.

По иска с правно основание чл.26, ал.1, пр. 2 от ЗЗД:

Заобикаляне на закона е налице, когато чрез формално позволена сделката страните целят постигането на забранен от закона резултат, въпреки липсата на изрична забрана за сключване на сделката и при съответствие на съдържанието ѝ със закона. Този порок предполага и наличието на субективен елемент – страните да съзнават, че преследват неправомерна цел, макар и използвайки допустими средства. Субективното основание не се презумира, а трябва да се докаже.

За да обоснове релевирания порок, ищецът въвежда твърдения за вписване в нотариалния акт на цена по-ниска от действителната, с цел избягване на данък печалба.

Избягването на данъчно облагане безспорно представлява забранен от закона резултат, но по делото не се установява това да е единствената обща цел на страните по сделката. Напротив всички събрани доказателства сочат, че договорът е сключен с цел прехвърляне на собствеността. Данъчното третиране на сделката е неизбежна юридическа последица, а не цел на сключването на договора. Житейски необосновано е ответникът като физическото лице да е действал с намерение да се намали дължимият от ищеца корпоративен данък. Интерес от постигане на забранения резултат има единствено ищецът, поради което същият не е материално легитимиран да се позовава на нищожността с оглед общия принцип, че никой не може да черпи облаги от собственото си противоправно поведение.

Отделно от това наличието на заобикаляне на закона в случая се предпоставя от доказване на твърдяната симулация в цената, с какъвто иск съдът не е сезиран. В производството по чл.26 от ЗЗД, съдът не дължи инцидентен контрол за валидност на сделката на различни от предявените основания. Позоваването на симулация относно цената, без такъв иск да е бил

предявен, не ангажира валидно правораздавателната компетентност на съда. При липса на успешно проведен иск за разкриване на симулацията, съдът е обвързан да приеме, че обективизираните в договора волеизявления не са привидни, а съответстват на действителната воля на страните. За пълнота на изложението следва да се посочи, че симулацията подлежи на доказване само с обратно писмо или начало на писмено доказателство, каквито по делото не са представени. Приложената ел.кореспонденция представлява индиция за съществуването на подобни уговорки, но същата не е водена между ответника и органен или упълномощен представител на ищеца, поради което не може да послужи за надлежно разкриване на симулацията. При липсата на представен изходящ от ответника документ по чл.165, ал.2 от ГПК, ангажираните гласни доказателства в частта относно действителните уговорки за цената се явяват недопустими на основание чл. 164, ал.1, т.5 от ГПК.

Налага се извод за неоснователност на предявения иск с правно основание чл.26, ал.1, предл.2 от ЗЗД.

По иска с правно основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД:

Съгласно чл.9 от ЗЗД страните имат свобода на договарянето, която се рамкира от приложимите към правоотношението законови разпоредби и от добрите нрави. Добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките. Такива са принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения и на предотвратяването на несправедливото облагодетелстване. Същевременно понятието „добри нрави” предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес. Следващата степен на нееквивалентност на престациите може да представлява сделка, сключена при явно неизгодни условия и ако страната е в състояние на крайна нужда, порокът би бил унищожаваност по чл.33 от ЗЗД. При най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева. В този случай основанието е обективно, т.е. не е необходимо страните да осъзнават противоречието.

По предявения иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже факта на сключване на атакуваната сделка в нарушение на принципите на морала и добросъвестността и по-конкретно твърденията си за значителна нееквивалентност на престациите.

От съдържанието на процесния транслативен договор недвусмислено се установява, че негов предмет е поземлен имот с площ 600 кв.м., ведно с всички подобрения и приращения. От събраните по делото доказателства се установява, че приращенията се изразяват в двуетажна жилищна сграда с РЗП 181.53 кв.м. и гараж с площ 25.35 кв.м.

Според трайно установената практика на ВКС, в случаите, при които се прехвърля право на собственост върху застроен имот, без в договора изрично да е посочено, че заедно със земята се прехвърля и съществуващата върху нея сграда или сгради, щом като продавачът не е изключил изрично от продажбата сградите, които се намират в прехвърляния имот, те също са предмет на прехвърлителната сделка, освен ако са с несамостоятелен характер – Решение № 19 от 27.01.2016 г. на ВКС по гр. д. № 1600/2015 г., III г. о., Определение № 206 от 17.05.2021 г. на ВКС по гр. д. № 685/2021 г., I г. о., ГК, Решение № 50130 от 20.01.2023 г. на ВКС по гр. д. № 1207/2022 г., II г. о., ГК. Безспорно е между страните, че към момента на сключване на договора, наличните към настоящия момент в имота сгради са съществували. Същите са със самостоятелен характер и не са изключени изрично като предмет на сделката. Напротив изрично е посочено в нотариалния акт, че земята се прехвърля ведно с всички приращения към нея.

С оглед изложеното следва да се приеме, че при прехвърляне на земята купувачът е придобил и изградените в нея сгради. Общата пазарна стойност на продаваемите имоти според СОЕ възлиза на 133100 лева. Данъчната им оценка е в общ размер на 9955.70 лева.

Налага се изводът, че насрещната престация в размер на 2000 евро с левова равностойност 3911.66 лева е значително неравностойна, доколкото е 34 пъти по-ниска от действителната цена и 2.5 пъти по-ниска от данъчната оценка на продаваемите имоти. Съотнесена към пазарната стойност уговорената цена се явява незначителна.

Престациите съдът приема за явно неравностойни независимо, че продажната цена съвпада с определената от едноличния собственик на капитала на дружеството продавач. Съдържащата се в решението от 22.10.2020г. индивидуализация на имота сочи, че същото има за предмет само земя без сгради. Индиция за това е и фактът, че определената в решението цена е близка до данъчната оценка на поземления имот. С окончателния договор обаче се прехвърлят и приращения на значителна стойност, за които липсват дА. ищцовото дружество да е формирало воля относно цената.

Инвестиционните намерения на ответника за събаряне на сградите и изграждане на нова също са без правно значение за обема на прехвърлените вещни права и справедливата продажна цена. Обективизираното в договора

волеизявление е за придобиване на застроен имот, поради което продажната цена следва да е съответна на полученото. Дали купувачът ще ползва сградите по предназначение или ще ги разруши е въпрос на негова суверенна преценка, но не е основание за заплащане на продажна цена само за терена. Основание за приспадане от продажната цена на стойността на разходите за събаряне на сградата би било налице само при безспорна установеност, че сградата е опасна или негодна за ползване по предназначение, което нито се твърди, нито се доказва в настоящото производство. Дали сградата разполага със строителни книжа, дали отговаря на изискванията за търпимости и дали подлежи на узаконяване са въпроси, които купувачът е могъл и е бил длъжен да прецени преди закупуването ѝ.

По изложените съображения съдът намира, че договорът е сключен при съществена нееквивалентност на престациите до степен противоречаща на добрите нрави, поради което искът за прогласяването му за нищожен на основание чл.26, ал.1, пр. 3 от ЗЗД се явява основателен и следва да бъде уважен.

Изходът от спора по иска с правно основание чл.26, ал.1, пр. 3 от ЗЗД е пречка за разглеждане на следващите евентуално съединени иски поради несбъждане на вътрешно-процесуалното условие, под което са предявени.

В контекста на изложеното в частта, с която исковите по чл.26, ал.1, предл.1 и 2 от ЗЗД са отхвърлени, първоинстанционното решение е правилно е следва да бъде потвърдено. В частта по иска с правно основание чл.26, ал.1, пред. 3 от ЗЗД решението следва да бъде отменено, а вместо него да бъде постановено друго, с което искът бъде уважен. В останалата част досежно другите евентуално съединени иски решението се явява недопустимо, поради несбъждане на вътрешно-процесуалното условие за разглеждането им по същество, поради което следва да бъде обезсилено.

По отговорността за разноси:

С оглед изхода от спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК в тежест на ответника следва да бъдат възложени сторените от ищеца разноси в размер на 964 лева, за първоинстанционното производство и 190.34 лева, за въззивното производство.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №85/09.01.2023г., постановено по гр.д. № 4106/2021 г. по описа на ВРС, в частта, с която са отхвърлени предявените от "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354, седалище и адрес на управление

гр.Варна, ул.Радко Димитриев № 53, вх.В, ет.4, ап.4, срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** , в условията на обективно евентуално съединяване искове с правно основание **чл.26, ал.1, пр. 1 и 2 от ЗЗД** за прогласяване на нищожността на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт, вписан под № 75, том LXXXV, дело № 18821 от 09.12.2020 г. на Служба по вписвания - Варна, за продажба на собствения на дружеството поземлен имот с идентификатор 30497.502.214 по КККР, одобрена със Заповед № РД18-17/06.03.2015г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "Орехчето", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори 30497.502.41, 30497.502.215, 30497.502.356, 30497.502.213, 30497.502.39, 30497.502.40, заедно с всички подобрения и приращения в имота, като сключен при противоречие на закона, а евентуално при заобикаляне на закона.

ОТМЕНЯ решение №85/09.01.2023г., постановено по гр.д. № 4106/2021 г. по описа на ВРС, в частта, с която е отхвърлен предявеният от "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Радко Димитриев № 53, вх.В, ет.4, ап.4, срещу Л. Г. Л. с ЕГН ***** , иск с правно основание чл.26, ал.1, пр. 3 от ЗЗД **и вместо него ПОСТАНОВЯВА:**

ПРОГЛАСЯВА за нищожен договор за продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт № 133, том III, рег.№ 5977, дело № 454 от 08.12.2020 г. на нотариус К.К., вписан в Служба по вписвания - Варна с акт № 75, том LXXXV дело № 18821, дв.вх.регистър 31535, със страни "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354 – продавач и Л. Г. Л., ЕГН ***** – купувач, за продажба на поземлен имот с идентификатор 30497.502.214 по КККР, одобрена със Заповед № РД18-17/06.03.2015г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в с. Звездица, п.к. 9027, община Варна, местност "Орехчето", с площ на имота 646 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид обществен комплекс, с номер по предходен план: 502214, при граници: имоти с идентификатори 30497.502.41, 30497.502.215, 30497.502.356, 30497.502.213, 30497.502.39, 30497.502.40, заедно с всички подобрения и приращения в имота, като сключен при накърняване на добрите нрави, **на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД.**

ОБЕЗСИЛВА решение №85/09.01.2023г., постановено по гр.д. № 4106/2021 г. по описа на ВРС, в частта, с която са отхвърлени предявените от "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354, седалище и адрес на управление

гр.Варна, ул.Радко Димитриев № 53, вх.В, ет.4, ап.4, срещу Л. Г. Л. с ЕГН *****, в условията на обективно евентуално съединяване искове с правно основание **чл.26, ал.2, предл.2 ЗЗД и чл. 40 ЗЗД** за прогласяване нищожността, респективно недействителността, на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт, вписан под № 75, том LXXXV, дело № 18821 от 09.12.2020 г. на Служба по вписвания - Варна, като сключен при липса на съгласие, евентуално поради сключването му във вреда на представлявания.

ОСЪЖДА Л. Г. Л. с ЕГН *****, да заплати на "СМОЛИС" ЕООД, ЕИК 148040354, седалище и адрес на управление гр.Варна, ул.Радко Димитриев № 53, вх.В, ет.4, ап.4, **сумата от 964 лева**, представляваща сторени в първоинстанционното производство разноси и **сумата от 190.34 лева**, представляваща сторени във въззивното производство разноси, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВКС при условията на чл. 280 от ГПК в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____