

# РЕШЕНИЕ

№ 15

гр. Монтана, 25.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – МОНТАНА** в закрито заседание на двадесет и пет ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Аделина Троева

като разгледа докладваното от Аделина Троева Търговско дело № 20211600900086 по описа за 2021 година

Предявени са иск по чл. 26, ал. 2, предл. посл. от ЗЗД за обявяване нищожността на договор за продажба на недвижими имот поради абсолютна симулация и евентуално съединен иск по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД за разваляне на същия договор поради неизпълнение.

Ищецът „В.“ ЕООД, представлявано от управителя К.К., твърди в исковата молба, че на 30 март 2018 г. е сключено четиристранно споразумение, по силата на което ищецът поел задължение да прехвърли на ответника УПИ \* в кв. \* по плана на гр. \* с площ 12 348 кв. м. с предназначение „за производство на тестени закуски и захарни изделия“. Ответникът се задължил да продължи административните процедури по одобряване на комплексен проект за инвестиционна инициатива по чл. 150 от ЗУТ. „А.“ АД (едноличен собственик на капитала на ищцовото дружество) поело задължението да понесе разноските по изготвяне на технически и инвестиционни проекти.

Ищецът „В.“ ЕООД изпълнил задължението си и с нотариален акт № \*/03.05.2018 г. продал на „В.“ ЕООД недвижимия имот за сумата 50 000 лв, която следвало да бъде платена в тригодишен срок от сключване на договора или до 3 май 2021 г. Цената не е платена от купувача.

Ищецът твърди, че договорът за продажба на имота е сключен в условията на абсолютна симулация, поради което е нищожен. Действителната воля на страните не е била прехвърляне на правото на собственост, а само създаване на привидност пред трети лица, че собственик на имота е ответното дружество, което да кандидатства за финансиране по Програма за развитие на селските райони. Аргумент в подкрепа на това е поетото задължение от „А.“ АД да поеме финансирането на проекта и изготвяне на бизнес-план за кандидатстване по Програма за развитие на селските райони. Същото дружество е платило и

разноските по прехвърляне правото на собственост. Неплащането на цената според ищеца подкрепя извода за симулативност на сделката.

Ищецът „В.“ ЕООД моли да се признае за установено, че споразумението от 30 март 2018 г. е нищожно като сключено при условията на абсолютна симулация.

Ако този иск не бъде уважен, ищецът моли да бъде развален договора от 3 май 2018 г. за продажба на имота поради неплащане на цената. Купувачът по договора „В.“ ЕООД е неизправна страна по договора за продажба на недвижимия имот, тъй като срокът за плащане е настъпил, а задължението да се плати договорената цена от 50 000 лв е останало неизпълнено. Ищецът посочва, че за него изпълнението на споразумението от 30 март 2018 г. е станало безполезно, затова с едностранно волеизявление го е развалил, а това обуславя неговия интерес и от разваляне на договора за продажба.

Ответникът „В.“ ЕООД, представлявано от управителя В.Г. (вписан като такъв в Търговския регистър в хода на делото), не взема становище по предявените иски и не е представил писмени бележки в указания от съда срок.

Доказателствата по делото са писмени.

МОС ги обсъди във връзка с доводите на ищеца и приема за установено следното:

На 30 март 2018 г. е било сключено четиристранно споразумение между „А.“ АД, „В.“ ЕООД, В.К. и „В.“ ЕООД. Страните се договорили „В.“ ЕООД да продаде на „В.“ ООД УПИ\* в кв. \*по плана на гр. \*с площ 12 348 кв. м, като купувачът се задължил да продължи започнатите процедури по одобрение на проект за инвестиционна инициатива по чл. 150 от ЗУТ и да кандидатства за финансиране по Програма за развитие на селските райони 2014-2020. Целта на подписаното споразумение била изграждане на предприятие за производство на директни сокове и замразени плодове в процесния имот. В дългосрочен план страните предвидили създаване на търговско дружество с участие на лицата, подписали четиристранното споразумение.

На 3 май 2018 г. бил сключен договор за продажба на УПИ \* в кв. \*по плана на гр. \*с площ 12348 кв. м – нотариален акт № \*, том \*, рег. № \*, дело \*/2018 г. на нотариус Д. М.. „В.“ ЕООД прехвърлило правото на собственост върху имота на „В.“ ЕООД, което поело задължението да плати продажната цена от 50 000 лв в срок от три години от сключване на договора, т.е. до 3 май 2021 г. За обезпечаване изпълнението на задължението за плащане на цената била вписана законна ипотека върху същия имот.

С писмено уведомление от „А.“ АД, „В.“ ЕООД и В.К., отправено до „В.“ ЕООД, споразумението от 30 март 2018 г. било развалено, като са изтъкнати съществени нарушения на договореностите от страна на „В.“ ЕООД и неизпълнение на поети задължения, което е довело до отпадане на интереса от продължаване на съвместната стопанска дейност.

Уведомлението е било връчено на ответното дружество чрез частен съдебен изпълнител по реда на чл. 47 от ГПК чрез залепване на уведомление след като връчителят се е убедил, че на адреса на управление, обявен в Търговския регистър, не се намира ответното дружество. За дата на разваляне на споразумението следва да се приеме 3 декември 2020 г., когато е

изтекъл срокът, указан в уведомлението по чл. 47 от ГПК за връчване на документа, съдържащ волеизявление за разваляне. В този момент волеизявлението се счита достигнало до адресата и породило правното си действие.

Ищецът „В.“ ЕООД е представил и електронна кореспонденция, предшестваща уведомлението за разваляне на споразумението, от която е видно, че ответното дружество неколкократно е било приканвано да изпълни задълженията си.

При така установените факти съдът намира иска за прогласяване нищожност на договора за продажба на недвижим имот от 3 май 2018 г. поради абсолютна симулация за неоснователен.

Твърдението на ищцовото дружество, че договорът за продажба на недвижим имот в гр. \*е бил сключен, само за да се създаде привидност за пред трети лица за прехвърляне правото на собственост, не се потвърждават от събраните доказателства.

Продажбата е осъществена в изпълнение на едно споразумение, подготвящо създаване на ново търговско дружество, което да се занимава с конкретна стопанска дейност – производство на сокове и замразени плодове. Споразумението от 30 март 2018 г. очертава последователните стъпки по проектиране на завода, осигуряване на средства за проектиране, намиране на финансиране по Програма за развитие на селските райони, осигуряване на терен. Продажбата на имота в гр. \*е извършена в изпълнение на поети с това споразумение задължения от страна на „В.“ ЕООД.

Анализът на споразумението във връзка с договора за продажба сочи на ясна воля у договарящите да постигнат определен стопански резултат и целенасочено очертаване на бизнес план за реализирането на този резултат.

За да е налице абсолютна симулация, страните трябва изначално да не са имали намерение да бъдат обвързани така, както външно са изразили воля. Проследяването на действията на страните от сключване на споразумението през договора за продажба на имота до разваляне на споразумението води до обратния извод: у договарящите е била формирана воля за извършване на правни действия, подготвящи реализирането на бизнес план за производство на сокове и замразени плодове и продажбата на процесния имот е стъпка в реализацията на това начинание.

По-късното отпадане на интереса от бизнес проекта, виновното неизпълнение от една от страните на задължения по споразумението и разваляне на същото не обосновават абсолютна симулация. Тя трябва да е била налице към момента на сключване на сделката, невъзможно е да настъпи в последствие.

Тъй като създаването на привидност при симулативните сделки се постига чрез вътрешна договореност между страните, известна само на тях, то доказването на абсолютната симулация представлява опровергаване съдържанието на договора, а това може да стане единствено с писмени доказателства. В тежест на ищеца е да ангажира обратно писмо, съставено за разкриване на симулацията. То следва да съдържа писмени изявления на страните по сделката относно действителните им отношения, за да послужи като убедително

доказателство за наличието на абсолютна симулация. Другата възможност е представянето на случаен документ, който сам по себе си не разкрива симулативния характер на явната сделка, но съдържа изявления на страна по нея относно факти и обстоятелства, които правят наличието на симулация вероятно. Този непълен обратен документ би отворил процесуалната възможност за събиране на свидетелски показания (чл. 165, ал. 2 от ГПК). По делото липсва пълен обратен документ, а от четиристранното споразумение от 30 март 2018 г. не могат да се изведат данни за прикрита воля на договарящите, изключваща намерението за прехвърляне собствеността върху УПИ \* в кв. \* в гр. \*.

Неоснователни са твърденията на ищеца, че поемането на разноски от страна на „А.“ АД по изготвяне на проекти, плащане на разходите за продажбата от продавача, а не според обичайната търговска практика от купувача, вписаната, но нереализирана ипотека потвърждавали липсата на воля за обвързване с договора за продажба. Ангажирането на „А.“ АД с разноски е елемент от участието на това дружество в осъществяване на съвместното начинание, а възлагането на разходите по прехвърляне на собствеността е въпрос на свободно договаряне. Вписването на ипотека за обезпечаване плащането на продажната цена гарантира правата на продавача и негова е преценката дали да реализира тази ипотека, за да получи цената. Учредяването на такова обезпечение по-скоро сочи на намерение за обвързване с договора и създаване на сигурност при изпълнението му, но не и на липса на воля за настъпване на транслативния ефект на продажбата.

Искът за прогласяване нищожност на договор за продажба на недвижим имот, сключен на 3 май 2018 г. между „В.“ ЕООД и „В.“ ЕООД поради симулация с правно основание чл. 26, ал. 2 от ЗЗД е неоснователен, затова съдът го отхвърля.

Предявеният евентуален иск по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД за разваляне на същия договор поради неизпълнение обаче се явява основателен.

Договорът за продажба е двустранен възмезден договор, при който продавачът прехвърля на купувача право на собственост върху вещь или имот срещу заплащане на уговорена парична сума. В разглеждания случай ищецът е изправна страна по договора от 3 май 2018 г. „В.“ ЕООД е продало на „В.“ ЕООД правото на собственост върху УПИ \* в кв. \* по плана на гр. \* с площ 12 348 кв. м и с това е изпълнило задължението си на продавач. Договорът е бил сключен в изискуемата от чл. 18 от ЗЗД нотариална форма за валидност, поради което е породил правното си действие.

Насрещното задължение за плащане на цената е останало неизпълнено. Купувачът „В.“ ЕООД е следвало в срок до 3 май 2021 г. да плати 50 000 лв. За извършване на такова плащане липсват доказателства по делото. Падежът е настъпил без да последва престация от страна на купувача, което дава основание за изправната страна да реализира правото си на разваляне на договора чрез предявяване на иска с правно основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД.

Ищцовото дружество е навело и други основания за разваляне на договора за продажба на имот, които обаче не могат да послужат за постигане на тази цел. Изтъква се, че споразумението от 30 март 2018 г. е станало безполезно за страните, поради което е

прекратено, а освен това отвеникът не бил изпълнил поетите с това споразумение задължения във връзка с проектиране на предприятието за преработка на плодове. Тези две основания са послужили за разваляне на споразумението от 30 март 2018 г., но те нямат отношение към договора за продажба, защото неизпълнените задължения не са елемент от последния. Договорът за продажба на недвижим имот е самостоятелен и макар сключен във връзка със споразумението от 30 март 2018 г., той има свое съдържание и възлага на страните конкретни задължения, различни от тези по предхождащото го споразумение. Отношението между споразумението от 30 март 2018 г. и договора от 3 май 2018 г. е като между предварителен и окончателен договор.

Основанията за разваляне на договора за продажба могат да бъдат изведени единствено от неизпълнение на задължения, поети с него. Неизпълнението на другите цитирани от ищеца задължения е било основание за разваляне на друг договор, част от който са – споразумението от 30 март 2018 г.

При така изложените изводи МОС разваля договора за продажба на УПИ \* в кв. \* по плана на гр. \* с площ 12 348 кв. м. с предназначение „за производство на тестени закуски и захарни изделия“, сключен с нотариален акт № \*, том \*, рег. № \*, дело \*/2018 г. на нотариус Д. М., поради виновно неизпълнение на задължението за плащане на цената от страна на „В.“ ЕООД.

При този изход на процеса на ищеца се дължат разноски по правилото на чл. 78, ал. 1 от ГПК. Разноските, направени в настоящото производство и в това по ч. търг. д. № 79/2021 г. на МОС по допускане обезпечение на бъдещ иск, са в общ размер на 3 594,35 лв. Като съобрази, че главният иск е отхвърлен, МОС присъжда половината от направените разноски. На основание горното МОС

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ иск на „В.“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище в гр. \*, ж.к. „\*“, бул. „\*“ № \*, представлявано от управителя К.К., против „В.“ ЕООД, ЕИК \*, със седалище гр. \*, район \*, ж. к. „\*“, ул. „\*“ № \*, вх. \*, \*, ап. \*, представлявано от В. Г., за прогласяване на основание чл. 26, ал.2, предл. последно от ЗЗД нищожност на договор за продажба на УПИ \* в кв. \* по плана на гр. \* с площ 12 348 кв. м. с предназначение „за производство на тестени закуски и захарни изделия“, сключен с нотариален акт № \*, том \*, рег. № \*, дело \*/2018 г. на нотариус Д. М., вписан в СВ при Ломския РС вх. рег. № \*/2018, акт \*, том \*, дело \*/2018 г.

РАЗВАЛЯ договор за продажба на недвижим имот, сключен с нотариален акт № \* от 3 май 2018 г., том \*, рег. № \*, дело \*/2018 г. на нотариус Д. М., вписан в СВ при Ломския РС вх. рег. № \*/2018, акт \*, том \*, дело \*/2018 г., по силата на който „В.“ ЕООД, ЕИК \*, представлявано от управителя К.К., продава на „В.“ ЕООД, ЕИК \*, урегулиран поземлен имот \* в кв. \* по плана на гр. \* с площ 12 348 кв. м. с предназначение „за производство на тестени закуски и захарни изделия“ при граници: от три страни улици и УПИ \*, с административен адрес гр. \*, ул. „\*“ № \*, за продажна цена от 50 000 лв, платима в срок от

три години от сключване на договора.

ОСЪЖДА „В.“ ЕООД, ЕИК \*, представлявано от В.Г., да плати на на „В.“ ЕООД, ЕИК \*, представлявано от управителя К.К., разноски по водене на делото в размер на 1 797,18 лв.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийския апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Окръжен съд – Монтана:** \_\_\_\_\_