

# РЕШЕНИЕ

№ 156

гр. София, 08.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 9-ТИ ТЪРГОВСКИ**, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Светла Станимирова

Членове: Рени Ковачка  
Васил Василев

при участието на секретаря Мария Г. Паскова  
като разгледа докладваното от Васил Василев Въззивно търговско дело № 20221001000786 по описа за 2022 година

Производството е по чл.267 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба от А. Ц. Г. в качеството му на сидник на „Денков Строй-94“ЕООД-в несъстоятелност ,ЕИК 116032506,гр.Своге против решение №260 030/05.07.22г. по т.д.№48/18г. на СОС ,с което са отхвърлени предявените от жалбоподателя отменителни искиове.Поддържа се,че обжалваното решение е неправилно,поради нарушения на материалния закон,съществени на нарушения на съдопроизводствените правила и необоснованост.Иска се същото да бъде отменено и вместо него бъде постановено решение,с което бъдат уважени предявените от синдика искиове.

От въззиваемия „ПОЛИТРАФИК“ ООД, ЕИК 116587707, със седалище и адрес на управление: гр. Разград е постъпил отговор,с който се оспорва подадената жалба.Поддържа се,че ищецът по делото не е ангажирал доказателства, че процесната нотариална сделка осъществява фактическия състав на чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ и по-конкретно, че „даденото“ от продавача „ДИНКОВ СТРОИ-94“ ЕООД значително надхвърля по стойност полученото от него.Нееквивалентността на сделката в случая е в рамките на около 2 %,

което е крайно незначително, за да обоснове ретроактивните ефекти на процесния отменителен иск. Искане се обжалваното решение да бъде потвърдено. Във връзка с направеното възражение по чл.90, ал.1 от ЗЗД са направени доказателствени искания, които са уважени от съда.

В срока за отговор въззиваемия „Денков Строй-94“ ЕООД-в несъстоятелност не е представил такъв.

Софийският апелативен съд, като взе предвид подадената въззивна жалба, съдържащите се в същата оплаквания, съобразявайки събраните по делото доказателства намира следното от фактическа и правна страна:

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба от А. Ц. Г. - синдик на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД /в несъстоятелност / против „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД /н./ и „ПОЛИТРАФИК“ ООД иск за обявяване за недействителен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД /н./ на договор за продажба на недвижими имоти /поземлени имоти и построени в тях сгради/, сключен между ответниците с нотариален акт № 103 от 12.02.2016 г. на нотариус при РС – Разград и иск против ответника „ПОЛИТРАФИК“ ООД за връщане в масата на несъстоятелността на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД /н./ на част от полученото /част от имотите, предмет на договора/ от „ПОЛИТРАФИК“ ООД по договора поради отпаднало основание.

Поддържа се в исковата молба, че с нотариален акт за собственост на недвижим имот № 102, том 1, рег. № 872, дело № 45/2015 г. на Н. С. - нотариус с район на действие РС - Разград, рег. № 291 на НК, вписан в Службата по вписванията - Разград с вх. рег. № 534 от 12.02.2016 г., акт № 68, том 2, дело № 274/2016, партида 8662, „ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО – РАЗГРАД“ ЕООД било признато за собственик на следния недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61710.501.36 по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Разград, община Разград, област Разград, одобрени със заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. \*\*\*, п. к. 7200, бул. „Княз Борис I“, с площ 28835 (двадесет и осем хиляди осемстотин тридесет и пет) кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при съседи: поземлен имот с идентификатор 61710.501.500, поземлен имот с идентификатор

61710.501.651, поземлен имот с идентификатор 61710.501.652, поземлен имот с идентификатор 61710.501.364, поземлен имот с идентификатор 61710.606.5077, поземлен имот с идентификатор 61710.606.4964, поземлен имот с идентификатор 61710.606.4965, поземлен имот с идентификатор 61710.606.4968, поземлен имот с идентификатор 61710.606.5079, заедно с построените в имота 13 сгради, както следва: 1. Сграда с идентификатор 61710.501.36.1 със застроена площ 242.00 кв. м., брой етажи 2, предназначение: промишлена сграда; 2. Сграда с идентификатор 61710.501.36.3 със застроена площ 323.00 кв. м, брой етажи - 1, предназначение: складова база, склад; 3. Сграда с идентификатор 61710.501.36.6 със застроена площ 145 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 4. Сграда с идентификатор 61710.501.36.7 със застроена площ 88 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 5. Сграда с идентификатор 61710.501.36.10 със застроена площ 35 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: сграда за енергопроизводство; 6. Сграда с идентификатор 61710.501.36.12 със застроена площ 110 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: складова база, склад; 7. Сграда с идентификатор 61710.501.36.13 със застроена площ 79 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 8. Сграда с идентификатор 61710.501.36.14 със застроена площ 228 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 9. Сграда с идентификатор 61710.501.36.15 със застроена площ 85 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 10. Сграда с идентификатор 61710.501.36.16 със застроена площ 261 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: административна, делова сграда; 11. Сграда с идентификатор 61710.501.36.17 със застроена площ 167 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 12. Сграда с идентификатор 61710.501.36.18 със застроена площ 54 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; 13. Сграда с идентификатор 61710.501.36.19 със застроена площ 711 кв. м., брой етажи - 1, предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 103, том 1, рег. № 886, дело № 46/2016 г. на Н. С. - нотариус с район на действие РС -

Разград, рег. № 291 на НК, вписан в Службата по вписванията - Разград с вх. рег. № 535 от 12.02.2016 г., акт № 69, том 2, дело № 275/2016, партида 8662, „ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО – РАЗГРАД“ ЕООД продало гореописания поземлен имот, заедно с построените в него сгради, на „ПОЛИТРАФИК“ ООД за сумата 610000 лв. След вписването на нотариалния акт за продажба описаният в него поземлен имот с идентификатор 61710.501.36 бил разделен и от него били образувани 4 нови имота, както следва:

1. Поземлен имот с идентификатор 61710.501.659 по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Разград, община Разград, област Разград, одобрени със заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. \*\*\*, п.к 7200. бул. „Княз Борис I“, с площ 8081 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор 61710.501.36, номер по предходния план: от 61710.501.36, квартал 17, парцел: нов XIII при съсед: поземлени имоти с идентификатори 61710.501.500, 61710.501.660, 61710.606.4965, 61710.606.4968, 61710.606.5079 /така описаният поземлен имот бил продаден от „ПОЛИТРАФИК“ ООД на „ПОЛИПАРТС“ ООД с договор, сключен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията - Разград с № от вх. рег. 2938, № от дв. вх. рег. 2902, том 8, акт № 142, № от описна книга 1637 от 17.07.2017 г./; 2. Поземлен имот с идентификатор 61710.501.660 по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Разград, община Разград, област Разград, одобрени със заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. \*\*\*, п.к 7200. бул. „Княз Борис I“, с площ 155 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, стар идентификатор 61710.501.36, номер по предходния план: от 61710.501.36, квартал 17, парцел: нов XIV при съсед: поземлени имоти с идентификатори 61710.501.661, 61710.606.5077, 61710.606.4964, 61710.606.4965, 61710.501.659; 3. Поземлен имот с идентификатор 61710.501.661 по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Разград, община Разград, област Разград, одобрени със заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. \*\*\*, п. к. 7200. бул. „Княз Борис I“, с площ 12822 кв. м., трайно предназначение на

територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор 61710.501.36, номер по предходния план: от 61710.501.36, квартал 17, парцел: нов XVI при съседни: поземлени имоти с идентификатори 61710.501.500, 61710.501.662, 61710.501.364, 61710.606.5077, 61710.501.660, 61710.501.659, заедно с построените в него сгради, а именно: 1. Сграда с идентификатор 61710.501.661.1, вид собственост - частна, функционално предназначение - промишлена сграда, брой етажи - 2, застроена площ 242 кв. м., стар номер 61710.501.36.1; 2. Сграда с идентификатор 61710.501.661.2, вид собственост - частна, функционално предназначение - складова база, склад, брой етажи - 1, застроена площ 323 кв. м., стар номер 61710.501.36.3; 3. Сграда с идентификатор 61710.501.661.3, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 145 кв. м., стар номер 61710.501.36.6; 4. Сграда с идентификатор 61710.501.661.4, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 68 кв. м., стар номер 61710.501.36.7; 5. Сграда с идентификатор 61710.501.661.5, вид собственост - частна, функционално предназначение - сграда за енергопроизводство, брой етажи - 1, застроена площ 35 кв. м., стар номер 61710.501.36.10; 6. Сграда с идентификатор 61710.501.661.6, вид собственост - частна, функционално предназначение - складова база, склад, брой етажи - 1, застроена площ 110 кв. м., стар номер 61710.501.36.12; 7. Сграда с идентификатор 61710.501.661.7, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 79 кв. м., стар номер 61710.501.36.13; 8. Сграда с идентификатор 61710.501.661.8, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 54 кв. м., стар номер 61710.501.36.18; 4. Поземлен имот с идентификатор 61710.501.662 по кадастралната карта и кадастрални регистри на град Разград, община Разград, област Разград, одобрени със заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. \*\*\*, п. к. 7200. бул. „Княз Борис І“, с площ 7777 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор

61710.501.36, номер по предходния план: от 61710.501.36, квартал 17, парцел: нов XVI при съсед: поземлени имоти с идентификатори 61710.501.500, 61710.501.651, 61710.501.652, 61710.501.364, 61710.501.661, заедно с построените в него сгради, а именно: 1. Сграда с идентификатор 61710.501.662.1, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 228 кв. м., стар номер 61710.501.36.14; 2. Сграда с идентификатор 61710.501.662.2, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 85 кв. м., стар номер 61710.501.36.15. 3. Сграда с идентификатор 61710.501.662.3, вид собственост - частна, функционално предназначение - административна, делова сграда, брой етажи - 1, застроена площ 261 кв. м., стар номер 61710.501.36.16; 4. Сграда с идентификатор 61710.501.662.4, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 167 кв. м., стар номер 61710.501.36.17; 5. Сграда с идентификатор 61710.501.662.5, вид собственост - частна, функционално предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, брой етажи - 1, застроена площ 711 кв. м., стар номер 61710.501.36.19.

На 02.02.2017 г. по партидата на „ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО – РАЗГРАД“ ЕООД в ТР била вписана промяна на фирмата на дружеството на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД. С решение № 94 от 01.08.2017 г. по т. д. № 65/2017 г. по описа на Софийски окръжен съд била обявена неплатежоспособността на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД с начална дата 13.01.2017 г., открито било производство по несъстоятелност на дружеството, насрочено било първо събрание на кредиторите и бил наложен общ запор и възбрана на имуществото на дружеството. С решението за откриване на производството по несъстоятелност А. Ц. Г. бил назначен за временен, а впоследствие и за постоянен синдик на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД. Излага се правно твърдение, че договорът за продажба, с който първият ответник продал на втория ответник собствените си недвижими имоти, е недействителен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД на основание чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ, тъй като съставлява възмездна сделка, сключена от длъжника в двугодишен срок

преди подаване на молбата за откриване на производство по несъстоятелност и след началната дата на неплатежоспособността, при която даденото значително надхвърля по стойност полученото. С този договор първият ответник прехвърлил на втория правото на собственост върху терен от 28835 кв. м. и сгради със застроена площ общо 2528 кв. м. за цена от 610000 лв., която е силно занижена. Предявен е отменителен иск срещу двамата ответници за обявяване за недействителен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на договора, сключен между двамата ответници и осъдителен иск срещу втория ответник за връщане в масата на несъстоятелността на част от имотите, предмет на договора, образувани от поземлен имот с идентификатор 61710.501.36 и построените в него сгради, а именно поземлен имот с идентификатор 61710.501.660, поземлен имот с идентификатор 61710.501.661 заедно с построените в него сгради и поземлен имот с идентификатор 61710.501.662 заедно с построените в него сгради.

Ответникът „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД /н./ не е депозирал отговор на исковата молба, съответно не е изложил становище по исковете.

Ответникът „ПОЛИТРАФИК“ ООД оспорва предявените исковете. Поддържа, че сделката не е нееквивалентна по смисъла на чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ, тъй като цената по нея била пазарната и била постигната след продължителни опити на праводателя на „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД да продаде недвижимите имоти на по-висока цена. От страна на този ответник е направено възражение по чл. 90, ал. 1 от ЗЗД за право на задържане на имота до заплащане от страна на ищеца на стойността на извършените в имота полезни разноски на стойност 166 977,34 лв. и на извършени необходими разноски на стойност 379 116,52 лв.

За да постанови обжалваното решение СОС е приел за установено следното от фактическа и правна страна: За да бъдат уважени предявените искове ищецът следва да докаже, че действителната пазарна стойност на имотите към датата на сключване на договора значително надхвърля получената цена по договора, както и че договорът е сключен в срока по чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ - две години преди подаване на молбата по чл. 625 ТЗ и след началната дата на неплатежоспособността. Ищецът установил по делото, че договорът е сключен в срока по чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ – видно от представения нотариален акт, договорът е сключен на 12.02.2016 г. /молбата по чл. 625 ТЗ е

депозирана в съда на 23.03.2017 г. като началната дата на неплатежоспособността е 31.12.2012 г. Предвид посочените дати съдът е приел, че са налице част от предвидените в закона предпоставки, обуславящи уважаване на исковете-атакуваната сделка да е възмездна и да е сключена в посочения в закона срок. Съдът е приел, че по делото не е установено даденото по договора от „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД значително да надхвърля по стойност полученото от него по този договор. Договорената от страните по договора и получена от „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД цена на имотите срещу прехвърленото право на собственост върху тях е 610 000 лв. Според заключението по основната и първоначална съдебно-оценителна експертиза пазарната цена на имотите, правото на собственост, върху които е прехвърлено с процесния договор, към датата на сключване на договора е 616 800 лв. Според заключението по допълнителната и повторна тройна съдебно-оценителна експертиза тази цена е 625 516 лв. Съобразно двете оценки на имотите стойността на даденото по договора от „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД надвишава стойността на полученото от него по този договор с по-малко от 2.5 %. За да е налице хипотезата на чл. 647, ал. 1, т. 3 от ТЗ изисква разликата следва да е „значителна“. Не е налице легална дефиниция на понятието „значителна неравностойност“ на насрещните престации, не са дефинирани конкретни показатели за това. Налице е установена съдебна практика /основаваща се на аргументи, почерпени от други хипотези, които обаче са нормативно установени – например чл. 206 ЗЗД/, според която надвишаването на стойността на даденото по договора над стойността на полученото по него е значително, ако то надхвърля 20 % /т. е. ще е налице значителна неравностойност на насрещните престации, ако договорът е сключен при цена, по-ниска от 80 % от пазарната цена/, което в случая не е така. Съдът е отчел към релевантния момент както неголямата разлика между пазарната цена на имотите и получената за тях цена по договора /по-малко от 2.5 и е приел, че разликата между пазарната цена на даденото по договора от несъстоятелния длъжник и цената на полученото по този договор от него не представлява значителна неравностойност на насрещните престации по смисъла на чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ, поради което е отхвърлил предявения иск.

Предвид неоснователността на иска по чл. 647, ал. 1, т. 3 ТЗ, съдът е отхвърлил и иска за връщане на част от имотите, предмет на договора, в масата на несъстоятелността.



Във връзка с възражението по чл.90,ал.1 от ЗЗД пред настоящата инстанция е назначена съдебно счетоводна и оценителска експертиза.В представеното заключение вещото лице е посочило строително-монтажните работи,които са извършени в имотите предмет на оспорваната сделка ,както и стойността на същите по осчетоводените фактури в счетоводството на „ПОЛИТРАФИК“ ООД ,която е 601 440,76лв.Съгласно заключението стойността на имота към датата на изготвяне на експертизата е 865 000лв. По делото е разпитан свидетелят С. П.,който е управител на фирма „Сав-Разград“ООД,която фирма в края на 2016г. и началото на 2017г. е извършила ремонтни дейности в имота.Свидетелят установява,че е запознат със състоянието на имота още от 2015г. поради това,че е бил в търговски отношения с предишните собственици на имота.Свидетелят подробно установява какви строителни и ремонтни дейности са извършени в имота,за които е заплатено от „ПОЛИТРАФИК“ ООД.

Софийският апелативен съд счита, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно, поради което следва да бъде потвърдено. Атакуваното решение е валидно и допустимо, поради което съдът е обвързан от направените от жалбоподателя оплаквания в жалбата.

Бланкетно в жалбата се поддържа ,че обжалваното решение е неправилно,поради нарушения на материалния закон,съществени на нарушения на съдопроизводствените правила и необоснованост.

Софийският апелативен съд счита,че при разглеждане на делото и в постановеното решение не са допуснати твърдените от жалбоподателя пороци. В производството пред първата инстанция не са допуснати нарушения на процесуалните правила,а и такива конкретно се не сочат от страна на жалбоподателя.С доклада по делото и при постановяване на решението съдът е дал правилна правна квалификация на спорното право и правилно е приложил закона. Съгласно чл.647,ал.1,т.3 от ТЗ освен в предвидените от закона случаи могат да бъдат обявени за недействителни по отношение на кредиторите на несъстоятелността следните действия и сделки, ако са извършени от длъжника в посочените в т. 1 - 6 срокове преди подаване на молбата по чл. 625: възмездна сделка, при която даденото значително надхвърля по стойност полученото, извършена в двугодишен срок, но не по-рано от датата на неплатежоспособността, съответно свръхзадължеността.В

настоящия случай атакуваната сделка е сключена в посочените срокове,на правилно е прието от СОС,че не е налице предпоставката „значителност“ за уважаване на иска. При определяне на предпоставката „значително“ съдът законосъобразно е взел предвид заключенията на назначените по делото първоначална и тройни експертизи. цена на имотите срещу прехвърленото право на собственост върху тях е 610 000 лв. Съгласно заключението на първоначалната съдебно-оценителна експертиза, пазарната цена на прехвърлените имоти към датата на сключване на договора е 616 800 лв.Съгласно заключението на тройната съдебно-оценителна експертиза пазарната цена е 625 516 лв.Тези цени,съпоставени с цената по атакуваната сделка показват превишение с по-малко от 2,5%,което не е значително по смисъла на чл.647,ал.1,т.3 от ТЗ. Поради това съдът счита,че законосъобразно СОС е отхвърлил предявения иск.

Предвид отхвърлянето на иска по чл.647,ал.1,т.3 от ТЗ законосъобразно съдът е отхвърлил и предявения ревандикационен иск против ответника „ПОЛИТРАФИК“ ООД с ЕИК 116587707,поради което обжалваното решение следва да бъде потвърдено и в тази му част.

С оглед потвърждаването на решението в частта му,с която е отхвърлен предявения ревандикационен иск и в настоящето въззивно производство не следва да бъде разглеждано направеното от ответника „ПОЛИТРАФИК“ ООД с ЕИК 116587707 възражението по чл.90,ал.1 от ЗЗД.

### **По разноските**

От страна на въззиваемите не е направено искане за присъждане на разноси,поради което не следва да им бъдат присъждани такива.

На основание чл.649,ал.6 от ТЗ дружеството-жалбоподател следва да бъде осъдено да заплати на САС държавна такса в размер на 3 050лв.

Водим от горното Софийският апелативен съд

## **РЕШИ:**

Потвърждава решение №260 030/05.07.22г. по т.д.№48/18г. на СОС.

ОСЪЖДА „ДЕНКОВ СТРОЙ-94“ ЕООД /н./ с ЕИК 116032506, със

седалище и адрес на управление: гр. Своге, ул. „Осми тунел“ № 5 да заплати на Софийски апелативен съд държавна такса за производството по делото в размер на 3 050 лв.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба при условията по чл.280,ал.1 от ГПК пред ВКС в едномесечен срок от връчването на препис на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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