

РЕШЕНИЕ

№ 37

гр. Варна, 02.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Г. Йовчев

Членове: Николина П. Дамянова
Даниела Ил. Писарова

при участието на секретаря Д. Ив. Шинева Чипева
като разгледа докладваното от Николина П. Дамянова Въззивно търговско дело № 20233001000527 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК, образувано по въззивна жалба вх. № 18083/19.07.2023г. на А. Н. Р., А. Л. А. и А. Н. С., тримата граждани на Руска Федерация, представлявани от адв. Р. М. от ВАК, срещу решение № 266 от 14.06.2023г., постановено по т. д. № 657/2021г. по описа на Варненски окръжен съд, с което са отхвърлени исковете, предявени от въззивниците срещу „ВАРНА ЮГ БГ“ ООД- гр. Варна, ЕИК 202641761, и Г. Д. Х. от гр. Варна, за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба, обективиран в нот. акт № 188, т. IV, д. 901/2016 г., на Нотариус № 513, с район на действие ВРС, по силата на който „Варна Юг БГ“ ООД е продало на Г. Д. Х., поземлен имот с идентификатор 10135.5506.845, по КК и КР, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, м-ст "Вилите", поради противоречие на закона, на основание чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД, евентуално поради заобикаляне на закона, на основание чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД, евентуално поради липса на съгласие, на основание чл. 26, ал. 2, предл. второ ЗЗД, евентуално като привиден, на основание чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД, евентуално поради противоречие с добрите нрави, на основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, и евентуално поради липса на форма, на основание чл. 26, ал. 2, предл. трето ЗЗД.

В жалбата са релевирани оплаквания за неправилност на изводите на първоинстанционния съд относно правните последици от оспорената

автентичност на представено пред нотариуса решение на общо събрание на съдружниците в ответното дружество за продажба на имота, релевантна по предявените иски за нищожност на процесния договор поради противоречие със закона, поради заобикаляне на закона, поради липса на съгласие и поради липса на форма, както и относно преценката във връзка с твърдяната съществена нееквивалентност на престациите по иска за прогласяване нищожност на договора поради противоречие с добрите нрави. Според жалбоподателите това, че не е доказана автентичността на протокола с решение на ОСС за продажба на имота, и той не е с нотариална заверка на подписи и съдържание, извършени едновременно, води до нищожност на договора на пет от шестте предявени основания за нищожност на сделката от кръга на предвидените в чл. 26 ЗЗД. Иск се отменя на решението и уважаване на исковите, с присъждане на съдебно-деловодни разноски за две инстанции.

Жалбата е подадена в срок, от легитимирани лица, чрез надлежно упълномощен процесуален представител, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, при наличие на правен интерес от обжалването и е процесуално допустима. Същата е редовна, както и надлежно администрирана от първоинстанционния съд.

Процесуалният представител на ответниците „Варна Юг БГ“ ООД и Г. Д. Х. е депозирал общ отговор за двете представлявани лица в срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК, в които е изразено становище за неоснователност на въззивната жалба, с подробно изложени доводи и съображения.

За да се произнесе по спора съставът на ВнАпС съобрази следното:

Варненският окръжен съд е бил сезиран с искова молба на А. Н. Р., А. Л. А. и А. Н. С., тримата граждани на Руска Федерация, с която са предявени срещу „Варна Юг БГ“ ООД със седалище гр. Варна и Г. Д. Х. от гр. Варна, шест обективно съединени, при условията на евентуалност, установителни иски за прогласяване нищожност на сключена между двамата ответници транслативна сделка: Договор за покупко- продажба на недвижим имот, обективиран в нот. акт № 188, т. IV, дело 901/2016 г. на Нотариус № 513, с район на действие ВРС, основаващи се на различни фактически състави на чл. 26 ЗЗД.

В съответствие с константната съдебната практика по приложението на правната уредба относно недействителността на сделките по ЗЗД в случаите на предявени повече от един иск за недействителност на сделка, при които начинът на съединяването на исковите не зависи от волята на ищеца, исковите за нищожност на процесната сделка са докладвани и разгледани в следната поредност: - противоречие на закона (чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД); - заобикаляне на закона (чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД); -липса на съгласие (чл. 26, ал. 2, предл. второ ЗЗД); - привидност (чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД); - противоречие с добрите нрави, поради нееквивалентност на престациите (чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД);- липса на форма (чл. 26, ал. 2, предл. трето ЗЗД).

В исковата молба се твърди, че ишците са съдружници във „Варна Юг БГ“ ООД от 26.05.2014 г., заедно с А. М., който до тази дата е бил едноличен собственик на капитала на търговското дружество. М. е бил определен за управител и е закупил за „Варна Юг БГ“ ООД процесния имот през м. февруари 2014 г., със средства, предоставени в заем на дружеството от съдружниците, по силата на предложена им от управителя финансова схема за извършване на строителство и финансирането му. Излага се, че строителство в придобития недвижим имот не било реализирано, а същият бил продаден на втория ответник – Г. Д. Х., с нотариален акт от 16.09.2016 г. Твърди се също, че общо събрание на съдружниците по повод решение за продажба на имота никога не е свиквано и провеждано, ишците никога не са подписвали или потвърждавали подписите си под документ- протоколно решение на ОСС за продажба на имота, въпреки че, видно от нотариалният акт при сключването на договора е било представено някакво протоколно решение на ОСС. Ишците считат, че ако такъв протокол от ОСС е бил представен пред нотариуса, то той е неистински документ, съставен от управителя М. и ползван от него, с цел създаване на убеждение за взето решение от съдружниците за продажба на имота.

С доводи, произтичащи от разпоредбата на чл. 137 ТЗ, предвиждаща компетентността на ОСС за вземането на решения за отчуждаване на недвижими имоти на дружество, както и че за взетите решения се съставя протокол с нотариално удостоверяване на подписи и съдържание, едновременно, (освен ако в дружествения договор е предвидена писмена форма, каквато в случая не била предвидена), се иска прогласяване нищожността на сделката, поради противоречие на закона -чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД), евентуално, поради заобикаляне на закона - чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД, евентуално поради липса на съгласие -чл. 26, ал. 2, предл. второ ЗЗД.

По четвъртия евентуален иск с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД се излага допълнително, че цена по договора не е била заплатена и единствената цел е била създаване на погрешна представа у трети лица, вкл. у ишците- съдружници, че дружеството-продавач вече не е собственик на имота, следователно процесният договор е привиден, тъй като страните не са желали нито прехвърляне на правото на собственост, нито да бъде платена цената по него.

По петия евентуален установителен иск по чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД допълнително се сочи нееквивалентност на престациите, по съображения, че имотът е продаден за сумата от 40 000 лв., която е няколко пъти по ниска от пазарната му цена, а това създава условия за обогатяване на купувача – втория ответник и противоречи на добрите нрави.

По шестия евентуален иск, който е за прогласяване нищожност на сделката поради липса на форма- чл. 26, ал. 2, предл. трето ЗЗД, се твърди нищожност на нотариалното удостоверяване по смисъла на чл. 576 ГПК по

съображения, че нотариусът не е изпълнил задължението си по чл. 586, ал. 1 ГПК да проверил дали са налице особените изисквания за извършване на сделката, в случая тези по чл. 137, ал. 4 във вр. ал. 2, т. 7 ТЗ, а ако е бил представен такъв протокол, то лицата, които са го подписали, не са се явили пред нотариуса, за да положат подписи или да потвърдят вече положените подписи (според ищците с това са допуснати нарушения на чл. 578, ал. 4 и чл. 589, ал. 2 ГПК).

Ответниците „Варна Юг БГ“ ООД и Г. Д. Х. представят пред първоинстанционния съд, в срок, идентични писмени отговори, в които е изразено становище за неоснователност на исковете по съображения, че решението на ОСС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на процесната разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружество, което при сключване ѝ е било представлявано от неговия управител. Излага се също, че уговорената между страните цена по сделката е била реално заплатена по банковата сметка на дружеството-продавач и представлява актуалната пазарна цена, предвид това, че към онзи момент имотът е с предназначение „друг вид земеделска земя“. Релевират се доводи за неприложимост на новата ал. 4 на чл. 137 във вр. чл. 137, ал. 1, т. 7 от ТЗ, на която се позовават ищците, тъй като изменението на ТЗ, изискващо протокол с нотариална заверка на подписи и съдържание, извършени едновременно, досежно някои решения на ОСС, вкл. на решението за отчуждаване на недвижими имоти, е последващо.

Съставът на въззивния съд намира, че обжалваното първоинстанционно решение, с което са отхвърлени всички обективно съединени искове, е валидно, по критериите, възприемани в мотивите към ТР № 1/2011г. от 10.02.2012г. по тълк. д. № 1/2011г. на ОСГТК на ВКС, като постановено от надлежен съдебен състав, в рамките на предоставената му правораздавателна власт и компетентност, и съдържащо реквизитите по чл. 236 ГПК. Решението се преценява и като допустимо предвид наличието на всички, предвидени от закона предпоставки и липсата на процесуални пречки за надлежното упражняване на правото на иск. Всеки от установителни искове е правилно квалифициран в съответствие със заявените фактически основания и петитуми.

Предвид конкретните оплакванията в жалбата и становището на насрещната страна, съставът на въззивния съд намира, че в тази инстанция страните не спорят по съществена част от посочените от ищеца обстоятелства, съставляващи фактическо основание на предявените искове.

Не се спори и се установява от вписванията по електронната партидата на „Варна Юг БГ“ ООД, ЕИК 202641761, водена от ТР при АВп, че ищците А. А., А. Р. и А. С. са вписани като съдружници в ответното дружество на 26.05.2014г. А. М., който е бил едноличен собственик на „Варна Юг БГ“ ЕООД до тази дата, също е останал съдружник в ООД, заедно с тримата ищци. М. е и управител на дружеството от момента на учредяването му като

ЕООД и до настоящия момент.

По силата на сделка- покупко-продажба на недвижим имот, обективирана в нот. акт № 102, т. I, д. № 88/2014г. на Нотариус К. К., вписана с № 513 в НК, на 03.02.2014г. ответното дружество „Варна Юг БГ“ ЕООД, представлявано от управителя А. М., в качеството на купувач, е придобило от продавачите Л. К. и А. К., право на собственост по отношение на Поземлен имот, идентификатор 10135.5506.845, по КК и КР, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, м. „Вилите“, с площ от 844 кв.м., по КК и 832 кв.м. по документ за собственост, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, при граници: ПИ идентификатори 10135.5506.381, 10135.5506.410, 10135.5506.414, 10135.5506.523, 10135.5506.357, за сумата от 30 000 евро, платена изцяло и по банков път на продавачите от купувача, при данъчна оценка на имота- 30 913.20 лв.

Процесната сделка за продажба на придобития от дружеството недвижим имот по нот. акт № 102, т. I, д. № 88/2014г., е обективирана в нот. акт № 188, т. VI, д. № 901/2016г. на Нотариус К. К., вписана с № 513 в НК. С тази сделка, сключена на 16.09.2016 г., „Варна Юг Бг“ ООД, представлявано от управителя А. М., е продало на втория ответник- Г. Д. Х., посочения погоре Поземлен имот, идентификатор 10135.5506.845, по КК и КР, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, м. „Вилите“, за сумата 40 000лв., платима по банкова сметка на продавача. Данъчната оценка на имота, посочена в нот. акт от 16.09.2016 г. няма промяна в сравнение с тази към датата на сделката от 03.02.2014г.- 30 913.20 лв.

Въз основа на официален документ- писмо вх. № 28661/05.12.2022 г. от „Юробанк България“ АД, Централно управление, се установява, че „Варна Юг Бг“ ООД е титуляр на сметка IBAN BG10BPBI79451069840501, която е открита на 15.09.2016 г. и закрыта на 30.10.2017 г., като и че на 16.09.2016 г. по сметката е постъпила сумата 40 000 лв. с наредител Г. Д. Х., с посочено основание „м-ст Вилите, Кв. Аспарухово“, и на същата дата - 16.09.2016г., по- голяма част от сумата, а именно 39 725лв. са изтеглени на каса от А. М. в качеството му на управител на дружеството– титуляр на сметката.

Въззивният съд не намира основание да направи други, различни изводи от ВОС, въз основа на извършената самостоятелна преценка по чл. 202 ГПК на заключението на назначената от първоинстанционния съд тричленна съдебно – оценителна експертиза за средна пазарна цена на процесния имот. Изпълнението на експертизата е възложено на вещи лица, разполагащи с необходимите специалност и квалификация за изпълнение на задачата, и е изчерпателно и ясно мотивирана. Въз основа на заключението съдът приема, че към 16.09.2016 г. средната пазарна цена на недвижимия имот, който е отчужден с процесната сделка, възлиза на сумата 87 500лв. При определяне на тази оценка вещите лица са съобразили както всички характеристики на имота към датата на сделката - с денивелация от 8.00м., без

път с трайна настилка до него, без комуникации- ток, вода, канал, и неговия статут като „друг вид земеделска земя“, така и бъдещата (спрямо сделката) възможност за промяна предназначението на имота, свързана с необходимост от изработване и одобряване на ПУП- ПРЗ съобразно ЗУТ и изпълнение на други изисквания по ЗОЗЗ и ППЗОЗЗ.

В жалбата са направени оплаквания срещу изводите на първоинстанционния съд по повод образувано производство по чл. 193 ГПК за проверка автентичността на документ- „протоколно решение от ОС на дружеството“, по които съдебният състав намира следното:

В разпоредбите на чл. 193, ал. 1 ГПК е предвидено процесуалното право на заинтересованата страна да оспори истинността на представен документ по делото и по този начин да постави началото на производството по чл. 193- чл. 194 ГПК. Целта е да се обори обвързващата съда доказателствена сила на документа, който е представен по делото – формалната доказателствена сила на подписан частен документ и материалната доказателствена сила на официален удостоверятелен документ. С установяване неистинността или съответно с потвърждаване истинността на документа в резултат на оспорването по чл. 193 ГПК се решава със сила на пресъдено нещо спора относно неговата истинност. Ако след проверката на документа, чрез способите по чл. 194, ал. 1 ГПК, съдът признае с определение или с решението по делото, че документът е неистински, той се изключва от доказателствата и се изпраща на прокурора, заедно с препис от съответния съдебен акт по чл. 194, ал. 2 ГПК/.

В случая, автентичността на документ, вписан в нот. акт № 188, т. VI, д. № 901/2016г. като представено на нотариуса „Протоколно решение от ОС на дружеството“, при съставяне на нотариалния акт, е оспорена още в исковата молба по отношение подписите на тримата ищци, евентуално, в случай, че ответниците представят такъв документ и се установи, че той формално носи подписи, които следва да са на съдружниците- ищци или на някой от тях. Ответникът „Варна Юг Бг“ ООД, представлявано от управителя А. М. като органен представител, а в процеса- от адв. Д. П. от АК- гр. Варна, не представя Протокол от ОСС с въпросното решение и не твърди, че такъв съществува в търговската документация на дружеството, в оригинал, заверен препис или незаверено копие, или е загубен или унищожен не по вина на дружеството, (при доказване на които обстоятелства било допустимо установяване на съставянето му и неговото съдържанието с всички доказателствени средства).

С определение № 846/09.06.2022г. по т. д. № 657/2021г. първоинстанционният съд е открил производство по оспорване автентичността на документ- Протоколно решение от ОСС по отношение подписите, положени от ищите, на основание чл. 193 ГПК, и е указал, че тежестта на доказване е на ищите.

Тъй като оспорването истинността на документ по чл. 193, ал. 1 ГПК

представлява по същността си предявяване на инцидентен установителен иск за установяване неистинност на документ, в случая, в който такъв документ не е бил представен по делото и съответно, не е част от доказателствения материал, производството по чл. 193 ГПК се явява недопустимо поради липса на предмет, а разпределението на доказателствената тежест е направено въз основа на предположение, че непредставеният документ би следвало да е подписан от ищците.

Същевременно, по повод изискването на нотариална преписка, е постъпил отговор от К. К., Нотариус № 513 и с район на действие – ВРС, от което се установява, че след изтичане на предвидения за съхранение 5-годишен срок, нотариално дело № 901/2016г. е унищожено съгласно Заповед № 1/05.01.2022 г. на Председателя на Съвета на Нотариусите на НК и Акт от 24.02.2022 г. за унищожаване на неценни документи с изтекъл срок на съхранение. Следователно, и чрез това доказателствено средство по чл. 192, ал. 1 ГПК е неуспешно приобщаването към доказателствения материал по делото на посочения в нотариалния акт документ като приложение: Протоколно решение от ОСС. В тази връзка, следва да се посочи, че унищожаването, поради изтекъл срок за съхранение, на нотариалното дело, не е основание за отпадане тежестта на доказване на ответното дружество относно наличието на взето решение по чл. 137, ал.1, т. 7 ТЗ от ОСС за осъществяване на процесната сделка, (доколкото липсата на решение е въведен в процеса, с исковата молба, отрицателен факт, като съществена част от фактическото основание), тъй като всички протоколи от проведени общи събрания на съдружниците, в оригинал, следва да се съхраняват в дружеството като част от търговската документация.

Ответниците поддържат защитната теза, че взетото от съдружниците в ООД решение за продажба на недвижим имот е ирелевантно по предявените искове, не е направен опит за доказване наличието на протокол от ОС на съдружниците с решение в този смисъл, като част от търговската документация (по нотариалното дело се представя препис), или за доказване на съдържанието му и съдружниците, които са взели участие в събранието, с гласни доказателства, при предварително успешно доказване на конкретни твърдения за загубване или унищожаване на протокола, обосноваващи приложение на чл. 165, ал. 1 ГПК.

По тези съображения и предвид доказателствената тежест за спорния факт, съставът на въззивния съд приема, че не установява съдружниците във „Варна Юг БГ“ ООД да са взели решение по чл. 137, ал.1, т. 7 ТЗ от ОС за осъществяване на процесната сделка по нот. акт № 188, т. IV, д. 901/2016 г.

При тази фактическа установеност, въззивният състав прави следните правни изводи:

Порок на сделката по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД е налице, респ. сделката противоречи на закона, когато тя има основание, но това основание (причина, кауза) не е позволено от закона, когато тя има

предмет, но този предмет е забранен от закона, както и когато нейният резултат (приложението на правните й последици) противоречи на закона.

Сделката заобикаля закона по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД, когато страните съзнават противоправността на сделката, но се стремят да постигнат желания от тях резултат с позволени средства.

Съгласно мотивите по т. 2 на Тълкувателно решение № 5/12.12.2016г. по тълк. дело № 5/2014 г. на ВКС, ОСГТК, „липсата на съгласие по смисъла на чл. 26, ал.2, пр.2 ЗЗД е тежък порок на сделката, който е налице, когато волеизявлението е направено при т. нар. „съзнавана липса на съгласие“ /например – изтръгнато е с насилие, направено е без намерение за обвързване – на шега, като учебен пример и др./ Този тежък порок е непоправим и непреодолим, поради което за да породи действие договорът трябва да бъде сключен отново.“, т.е. прието е, че за да е налице липса на съгласие по смисъла на чл.26, ал.2, пр.2 ЗЗД волеизявление трябва да е направено и в същото време е нужно то да е направено в хипотезата на съзнавана липса на съгласие; липсва съгласие и когато няма две насрещни противоположни по съдържанието си волеизявления или тези волеизявления не се отнасят до един и същи предмет.

По силата на задължителната практика на ВКС, формирана с ТР № 3/15.11.2013 г., по т. д. № 3/2013 г., ОСГТК на ВКС, решение на ОС на ООД по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ не е необходимо условие за действителност на разпоредителна сделка с недвижим имот, собственост на дружеството или вещно право върху него, сключена от представляващия дружеството орган (управител /управители). Въпросът дали управителят е действал без предходно решение на ОС по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ, е от значение за вътрешните му отношения с дружеството и е без значение за третите лица, които нямат задължение да проверяват какво е прието в дружествения договор за представителството, нито дали има решение на ОС по въпроси от неговата компетентност.

Въз основа на посоченото, съдът прави извода, че исковете с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД, чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД и чл. 26, ал. 2, предл. второ ЗЗД, основани на липсата на решение на ОС на ООД по чл. 137, ал. 1, т. 7 ТЗ за продажбата на недвижим имот на ответното дружество, осъществена с процесната сделка, са неоснователни изначално, по твърдения, тъй като се иска установяване на правни последици, каквито законът не свързва със заявените като обуславящи факти. По тези икове е заявено като част от фактическото основание и неплащане на цената по сделката от купувача, но истинността на този факт, който също е ирелевантен при конкретно заявените основания за нищожност, е отречена посредством проведено главно пълно доказване от ответниците за плащане на посочената в нотариалния акт продажна цена от втория ответник- физическо лице, по банков път в деня на сделката.

Следващият евентуален установителен иск, който следва да бъде

разгледан, е с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. пето ЗЗД.

Същият е недоказан по основание. В хода на производството не са ангажирани доказателства, въз основа на които да се приемат за установени твърденията в исковата молба, че страните по сделката са я сключили без да искат да се прехвърля правото на собственост и да се заплати цената. Няма данни, че покупко- продажбата е сключена, единствено за да се създаде погрешна представа у третите лица, че продавачът вече не е собственик или че процесната сделка е относително недействителна като прикриваща действителната воля на страните за сключване на договор за дарение. Уговорената цена е платена от купувача, на датата на сделката, по банков път, по сметка на „Варна Юг Бг“ ООД. Приобретателят е отчуждил, чрез покупко– продажба през 2018г., недвижимия имот, който впоследствие, през 2019г., е апортиран в новоучредено дружество.

Петият евентуален установителен иск с правно основание чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, за нищожност на процесния договор поради накърняване на добрите нрави, предвид нееквивалентността на двете насрещни престации, също се преценява като неоснователен, по следните съображения:.

Накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал.1, пр.3 ЗЗД е налице при нарушаване на правен принцип, който може и да не е изрично законодателно формулиран, но спазването му е проведено чрез създаване на други разпоредби, част от действащото право. Такива са принципите на справедливост, на добросъвестност в гражданските и търговските правоотношения и на предотвратяване на несправедливо облагодетелстване. В практика на ВКС, формирана с решения, постановено по реда на чл. 290 ГПК (напр. решение № 119 от 22.03.2011 г. по гр. д.№ 485 от 2011 г. на ВКС, ГК, Първо г.о. и решение № 452 от 25.06.2010г. по гр. д.№ 4277 от 2008 г. на ВКС, ГК, Първо г.о.,) се приема, че при преценката дали една сделка е действителна поради нарушение на добрите нрави, съдът не трябва да се ограничава единствено и само до простото сравняване на уговорените насрещни престации с пазарната стойност на имота- предмет на сделката, а следва да тълкува волята на страните, за да изясни действителните им отношения, да отчете взаимната им връзка и целта на договора, както и че щом законът (ЗМДТ и ЗННД) предвижда възможност (не забранява) недвижими имоти да се прехвърлят по цени по-ниски дори и от данъчната им оценка, то в тези случаи не е налице нееквивалентност на престациите като основание за признаване на сделката за нищожна поради нарушение на добрите нрави.

В конкретния случай, няма такава неравностойност на престациите по договор за покупко- продажба, обективизиран в нот. акт № 188, т. IV, д. 901/2016 г., на Нотариус № 513, с район на действие ВРС. Имотът е продаден на цена от 40 000 лв., която е по – висока с 22.7 % от данъчната му оценка, възлизаща на сумата 30 913.20лв., и съставлява 45.7 % от средната пазарна цена, определена посредством съдебно- оценителна експертиза. Предвид на това не може да се приеме, че неравностойността на престациите е такава, че да се свежда до фактическа липса на престация от една от двете страни по договора.

Продажбата на недвижимия имот на цена, по – висока от данъчната му оценка и съставляваща почти половината от средната пазарна цена за подобни имоти, не представлява накърняване на добрите нрави и, съответно, не е основание за прогласяване нищожност на договора поради нееквивалентност на престациите.

По предявения шести евентуален иск, който е правно основание чл. 26, ал.2, изр. първо, предл. трето ЗЗД, за прогласяване нищожност на процесната сделка поради липса на форма, се твърди нищожност на нотариалното удостоверяване по смисъла на чл. 576 ГПК по съображения, че нотариусът не е изпълнил задължението си по чл. 586, ал. 1 ГПК да проверил дали са налице особените изисквания за извършване на сделката, в случая тези по чл. 137, ал. 4 във вр. ал. 2, т. 7 ТЗ, а ако пред нотариуса е бил представен такъв протокол, то лицата, които са го подписали, не са се явили пред него, за да положат подписи или да потвърдят вече положените подписи- нарушения на чл. 578, ал. 4 и чл. 589, ал. 2 ГПК.

В константната практика на ВКС се приема, че тъй като нотариалните действия по съставянето на нотариалния акт имат съществено значение за действителността на самата сделка, нищожното нотариалното удостоверяване по смисъла на чл. 576 ГПК влече нищожност, на основание чл. 26, ал. 2, изр. първо, предл. трето ЗЗД, и на сделката, за която законът изисква нотариална форма.

Соченото от ищите нарушение на чл. 586, ал. 1 ГПК на нотариуса относно проверката за наличието на особените изисквания за извършване на сделката, не е предвидено от закона- чл. 576 ГПК, като водещо до нищожност на нотариалното удостоверяване. Следователно, искането в тази част е за установяване на правни последици, каквито законът не свързва със заявления като обуславящ факт.

Отречена от данните по делото е основателността на твърденията за допуснати от нотариуса нарушения на чл. 578, ал. 4 и чл. 589, ал. 2 ГПК (предвидени в чл. 576 ГПК като основания за нищожност на нотариалното удостоверяване), тъй като съдружниците в дружеството- продавач не са страни в нотариалното производство, а нотариалното удостоверяване, чиято нищожност се претендира, не е за удостоверяване по реда на чл. 589 ГПК на подписи на ищите върху частен писмен документ, съставляващ протокол от ОСС. Още повече, че към датата на сделката не е съществувала ал. 4 на чл. 137, ал. 2 ТЗ / нова -ДВ, бр. 105 от 2016г./, с която впоследствие е предвидена специална форма за удостоверяване на някои решения на общо събрание на съдружниците в ООД, вкл. решенията по чл. 137, ал.1, т. 7 ГПК. Следователно, не се установява порок, водещ до нищожност на процесния договор поради липса на форма по см. на чл. 26, ал.2, изр. първо, предл. трето ЗЗД и искът е неоснователен.

Поради съвпадение на правните изводи на двете съдебни инстанции по съществото на спора първоинстанционното решение следва да се потвърди изцяло.

В отговора на въззивната жалба е направено искане от името на въззиваемите за присъждане на съдебно – деловодни разноси, но не са представени доказателства за реално направени от тях разноси за тази инстанция.

Воден от горното, ВнАпС, ТО, III - ти състав,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 266 от 14.06.2023г., постановено по т. д. № 657/2021г. по описа на Варненски окръжен съд.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд, при условията на чл. 280 ГПК, в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____