

РЕШЕНИЕ

№ 554

гр. Варна, 05.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I А СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

Членове: Елина Пл. Карагъзова
Ралица Ц. Райкова

при участието на секретаря Жасмина Ив. Райкова
като разгледа докладваното от Елина Пл. Карагъзова Въззивно гражданско дело № 20223100500509 по описа за 2022 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 Г. ИВ. АНГ., ЕГН *****, с адрес *****, срещу решение №262917/07.12.2021г., постановено по гр.д. № 15594/2020 г. на ВРС, с което са отхвърлени предявените от въззивника срещу „Дигри“ ЕООД, ЕИК 202961195, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Острва“ № 7, и „Айти Груп България“ ООД, ЕИК 205506473, със седалище и адрес на управление гр. Варна, кв. „Чайка“, бл. 57, вх. 1, ет. 2, ап. 6, пасивно субективно съединени установителни иски с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД да бъде обявена нищожност на договор за покупко-продажба от 21.08.2019 г., сключен с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *****, д. № 244 от 2019 г. на нотариус Р.К., рег. № 212 на НК, вписан в СВ – Варна с вх. рег. № 21787 от 21.08.2019 г., по силата на който „Дигри“ ЕООД е продал на „Айти Груп България“ ООД следните недвижими имоти: поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № 18-19/15.01.2018 г. на ИД на АГКК, с площ 1000 кв.м., находящ се в м. „Кьор бунар“ на гр. Аксаково, общ. Аксаково, обл. Варна, с трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: ***,

номер по предходен план: 037133, при граници на имота: ***** и поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № 18-96/15.01.2018 г. на ИД на АГКК, с площ 735 кв.м., находящ се в м. „Кьор бунар“ на гр. Аксаково, общ. Аксаково, обл. Варна, с трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: ***, номер по предходен план: *****, при граници на имота: *****, поради противоречие с добрите нрави, изразяващо се в явна и значителна нееквивалентност на престациите по договора.

В жалбата се излагат доводи за допуснати от ВРС процесуални нарушения, водещи до необоснованост на решението и неправилност на правните изводи. Поддържа се, че са обсъдени само доводите на ищеца за нееквивалентност на престациите, но не и тези за недобросъвестно и неморално поведение на страните по сделката с цел лишаване на ищеца от възможността да се удовлетвори от имуществото на своя длъжник. На следващо място счита за неправилно изводът за нееквивалентност на престациите да се базира единствено на съотношението между данъчна оценка и продажна цена, без да се съобразят пазарните цени и останалите обстоятелства, свързани с нарушението на принципите на справедливост и добросъвестност. Излага, че не са съобразени и направените от ответниците признания на неизгодни за тях факти, а именно, че цената, за която са водени преговорите, е била аналогична на пазарната, за която на публична продажба са закупени съседните имоти, а не тази, посочена в нотариалния акт, че страните по сделката са били наясно, че целта на купувача е била да изгради складова база върху обединените имоти, както и че се е очаквало продавачът да върне заема с получената продажна цена, т.е. че той е имал намерение да ги продаде за сума, поне равна на получените заемни средства. Поддържа, че не са изложени доводи за съотношението между продажната цена от 1735 лева и пазарната цена на процесните имоти, което според ССЕ е 32488 лева, а според въззивника - 46845 лева. Твърди, че данъчната оценка не е обективен критерий, тъй като тя е съобразена със статута на земеделска земя, а за страните по сделката е било ясно, че този статут ще бъде променен много лесно. Оспорва изводите на съда, че купувачът е направил значителни разходи по промяна на предназначението на имотите, с твърдения, че купувачът е бил улеснен от проведена през 2008г. процедура, тъй като е ползвал представената документация и заплатената такса, като тази възможност му е била известна преди изкупуване на имотите. Допълнително направените от купувача разходи по процедурата не са доказани от него, а установените по делото в размер на по 1000 лева за имот не могат да оправдаят закупуването на имотите на многократно по-ниската от пазарната цена под предтекст, че е следвало да се променя предназначението им. Оспорва приетата от съда продължителност на процедурата (1 година), като твърди, че според СТЕ искането е внесено на 07.10.2020г., а решението е постановено на 16.10.2020г. Поддържа, че следва да бъде съобразено също, че

стойността на обединения имот след промяна на предназначението според СТЕ е 200760 лева, която също счита за занижена, тъй като неправилно е намалена с посочените от вещото лице коефициенти. Твърди, че продавачът е знаел, че цените, на които са изкупени останалите имоти, са около 30 пъти по-високи, поради което не е имал интерес да ги продаде за цена 1 лев на кв.м. Излага, че съдът се е позовал на факта на закупен седми имот, за който не е разпределена доказателствена тежест, а е приет за установен въз основа на преклудирани доказателства. Посоченият имот не е бил включен в задачите на СТЕ, не е установено да е със сходни характеристики, статут и местоположение и затова не може да служи като пазарен аналог. Сочи, че процесният имот осигурява достъпът до път на шестте обединени имота след закупуването им, което обуславя в значителна степен интересът на купувача да го придобие, за да осъществи инвестиционните си намерения, като страните са знаели, че без този имот това би било невъзможно или значително затруднено. Твърди, че обясненията на вещото лице, че достъпът до път за земеделски земи не е необходим, са неотносими с оглед намеренията за ползването им като складова база.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна „Айти Груп България“ ООД, в който оспорва въззивната жалба и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение. Твърди, че уговорката между страните била за изкупуване на пет съседни имота с предназначение складов терен, но впоследствие се оказало, че процесните два имота не отговарят на това изискване, а останалите три имота са предмет на принудително изпълнение. Заплатената за имотите цена съответства на техните характеристики. Промяната на предназначението на процесните имоти изисквало значително време и финансов ресурс, промяна на ПУП и КККР, видно и от обясненията на вещото лице в с.з., а и би била невъзможна без обединяването им с останалите имоти. Поддържа, че при уговарянето на продажната цена са отчетени всички последващи действия и разходи, необходими за постигане на крайната цел. Счита, че съдът правилно е кредитирал първия вариант на експертизата, който е съобразен със статута на имотите – земеделска земя, а не втория, при който съпоставката е с имоти с различно предназначение. Цитира съдебна практика, според която пазарната цена не е критерий за нееквивалентност на престациите, след като ЗННД допуска изповядване на сделки на стойност дори под данъчната оценка на имотите. Оспорва като недоказани възраженията на ищеца, че посочената в нотариалния акт данъчна оценка е занижена, още повече, че същата съвпада с посочената в неоспорените от него удостоверения за данъчна оценка. Поддържа, че купувачът е имал интерес да продаде земеделските си земи на цената, посочена в нотариалния акт, тъй като е бил наясно, че не би могъл да промени предназначението им, ако бяха останали да съществуват самостоятелно и не би могъл да получи по-висока цена. Излага, че цената на закупения седми имот е от значение за правилното решение по предмета на делото, тъй като допуснатата по искане на самия ищец СОЕ е със задача като

пазарни аналози да се ползват извършените от ответника покупки на съседни имоти. Счита за неправилно да се вземат предвид само покупките на имоти със съвсем различни характеристики и предназначение, защото са с по-висока цена и да се игнорира покупката на имот с абсолютно идентични характеристики на земеделска земя, закупен на същата цена. Оспорва твърдението, че процесният имот е единствен достъп на обединения имот до път, с оглед обясненията на вещото лице в о.с.з., че друг достъп е налице.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК не е постъпил отговор от въззиваемата страна „Дигри“ ЕООД.

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

Производството пред ВРС е образувано по предявен от Г. ИВ. АНГ. срещу „Дигри“ ЕООД и „Айти Груп България“ ООД иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД за нищожност на сключен между ответниците договор за продажба на недвижими имоти поради противоречие с добрите нрави.

В исковата молба ищецът твърди, че е кредитор на първия ответник по договор за заем от 11.02.2019 г. за сумата от 35 000 лв., сключен с цел погасяване на публичните задължения на заемополучателя към НАП досежно процесните имоти и осуetyване изнасянето им на публична продажба. Ответникът планирал да ги продаде за около 60 000 лв., с които да върне на ищеца получената сума в срок от седем работни дни от датата на продажбата, но не по-късно от 30.09.2019 г. Уверил го, че потенциалният купувач има инвестиционни намерения за района, поради което цената щяла да е много по-висока, отколкото за земеделска земя. Ответникът не върнал сумата на падежа под предтекст, че купувачът се отказал от сделката, но всъщност се оказало, че още на 21.08.2019 г. се е разпоредил с имотите в полза на втория ответник за сумата от 1735 лв. Разпоредителната сделка е нищожна поради противоречие с морала с оглед явна и значителна нееквивалентност на престациите. Продажната цена за двата имота с обща площ 1,735 дка е тридесет пъти по-ниска от цената на съседния имот с площ от 1 дка, възложен на втория ответник с Постановление от 27.02.2019 г. за сумата от 29 601 лв. Посочената в нотариалния акт данъчна оценка на процесните имоти е занижена и неотговаряща на действителния статут на земята. Освен нееквивалентност на престациите, се твърди, че сделката е проява на недобросъвестност и е несъвместима с общоприетите норми за справедливост. Ответниците са действали очевидно в нарушение на принципите за добросъвестност, като предвид отчуждаването на имотите на толкова ниска цена, ищецът не може да се удовлетвори нито от имуществото на длъжника си, тъй като то е продадено, нито от продажната цена, която е много ниска. Като трето лице, което не е страна по сделката, обосновава правния си интерес от обявяването ѝ за нищожна, с връщането на имотите в патроимониума на „Дигри“ ЕООД при уважаването на иска.

В депозирания отговор ответникът „Айти Груп България“ ООД

изразява становище за неоснователност на предявения иск. Оспорва, че ищецът има качеството на кредитор по отношение на първия ответник, поради което счита, че няма правен интерес от водене на настоящото дело. Представените Договор за заем от 11.02.2019 г. и четири броя разписки се оспорват като неверни, без достоверна дата и създадени за целите на процеса. Твърди, че суми по договора не са предавани, респективно не са осчетоводявани, включително и предвид забраната за плащане в бройна суми над 10 000 лв., уредена в разпоредбата на чл. 3, ал. 1, т. 2 ЗОПБ. Всички задължения на „Дигри“ ЕООД към НАП и Община Варна са били платени още на 06.02.2019 г. и 07.02.2019 г., като към датата на представения от ищеца Договор за заем от 11.02.2019 г. такива не е имало. Твърди, че с първия ответник не е имал уговорка за цена от 60 000 лв. за процесните имоти. Уговорката била за закупуване на пет негови съседни земеделски имота със сменено предназначение. Три от тях впоследствие били изнесени на публична продажба, в която ответникът участвал и бил обявен за купувач, но платената за тях цена по-висока цена е обусловена от обстоятелството, че били с необходимия му начин на трайно ползване: складов терен, което обуславяло. От друга страна процесните имоти са били с трайно предназначение на територията: земеделска и начин на трайно ползване: нива. Въпреки уверенията на управителя на „Дигри“ ЕООД, че предназначението на имотите може лесно да се промени, се оказало, че за целта е необходимо заплащане на значителни суми и обединяване на двата имота със съседните три. С оглед на това обстоятелство се договорили и ответникът му заплатил цена за двата имота, напълно отговаряща на предназначението им. Поддържа, че едва впоследствие, след повече от година и след заплащане на съответните такси и разноски за административни услуги и съгласувания, след обединяване на петте имота и влизане в сила на ПУП с Решение № 8 от 16.10.2020 г. на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ към МЗХГ, предназначението на процесните имоти било променено за неземеделски нужди, като към настоящия момент обединеният поземлен имот, в който са включени и двата процесни, с идентификатор 0****, е с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за складова база. Нееквивалентност на престациите не е налице, тъй като продажната цена е почти двадесет и три пъти по-висока от данъчната оценка на продаваемите имоти и отговаря на пазарната такава за имоти с подобни характеристики. Дори е да е налице някаква нееквивалентност, тя е в рамките на допустимото с оглед свободата на договаряне.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът „Дигри“ ЕООД не е депозирал писмен отговор на исковата молба. По същество изразява становище за неоснователност на иска. Излага, че преговорите са водени за по-висока цена, аналогична на тази за придобиване на останалите четири имота.

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

Видно от приложените по делото Договор за заем от 11.02.2019 г. и разписки за получени суми от 28.02.2019 г., 25.03.2019 г., 30.04.2019 г. и 20.05.2019 г., между ищеца Г. ИВ. АНГ. и ответника „Дигри“ ЕООД е сключен договор за заем, по силата на който ищецът е предоставил на ответника на посочените дати сумата от общо 35 000 лв., като „Дигри“ ЕООД се задължил да върне заетата сума в срок до седем работни дни от датата на продажбата на собствените му ПИ с идентификатор ***** с площ от 1000 кв.м. и ПИ с идентификатор ***** с площ от 735 кв.м. в землището на гр. Аксаково, м. „Кьор бунар“, но не по-късно от 30.09.2019 г.

С договор за покупко-продажба, обективиран в НА № ***** № *****, д. № 244 от 21.08.2019 г. на нот. Р.К., „Дигри“ ЕООД е прехвърлил на „Айти Груп България“ ООД собствеността върху посочените имоти, представляващи към датата на продажбата ниви с трайно предназначение на земеделски земи, срещу обща продажна цена в размер на 1735 лв. при посочена в нотариалния акт данъчна оценка на имотите от общо 76 лв., чиято вярност се установява от приложените по делото и неоспорени от ищеца удостоверения за данъчна оценка от 12.02.2019 г.

Наред с процесните имоти ответникът „Айти Груп България“ ООД е придобил на публична продан съседни поземлени имоти с идентификатори ***** и 0018.37.132, всеки с площ от 1000 кв.м. и начин на трайно ползване – складов терен, срещу цена от 15 100 лв. за всеки и поземлен имот с идентификатор ***** с площ от 1000 кв.м. с начин на трайно ползване – нива, а по документ за собственост – складов терен, срещу цена от 29 601 лв., видно от представените по делото Постановление за възлагане на недвижим имот от 09.07.2020 г., издадено от публичен изпълнител при ТД на НАП – гр. Варна по изп.д.160005621/2016г. и Постановление за възлагане на недвижим имот от 27.02.2019 г., издадено от ЧСИ С. К. Д..

Придобитите от ответника „Айти Груп България“ ООД шест съседни поземлени имота впоследствие са преобразувани в един общ имот с идентификатор *****, целият с площ от 5735 кв.м., с трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – нива, видно от приложените по делото скица на поземлен имот № 15-758893/20.08.2020 г. и удостоверение №25-198549/20.08.2020г. за характеристики на поземлен имот в земеделска територия.

С Представеното по делото Решение №8/16.10.2020г. на Комисия по чл.17, ал.1, т. 1 от ЗОЗЗ при ОД „Земеделие“ – Варна на основание § 30, ал. 2 ПЗР към ЗИД на ЗППМ е потвърдено Решение № 7/26-27.11.2008 г., т. 175 на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ, с което е променено предназначението на 5736 кв.м. земеделска земя за изграждане на обект „Складове за строителни материали“ в землището на гр. Аксаково, местност „Кьор бунар“, имот с № *****/идентификатор ***** по КК, за което е заплатена такса в размер на 3585 лв. и е определено заинтересованото лице да заплати допълнително такса от 3871,80 лв. – разликата до размера на

определената такса по действащата към момента на внасяне на предложението такса в размер на 7456,80 лв. Наред с допълнително заплатената такса от 3871,80 лв. по Решение № 8/16.10.2020 г., ответникът „Айти Груп България“ ООД е извършил разходи по процедурата за промяна на предназначението на имот с идентификатор **** по КК, включващ и процесните два имота, в размер на 1629.82 лв., видно от представените по делото 12 броя платежни документи, 4 броя Заявление до КККР и платежни документи за дължима държавна такса за заявени услуги по заявления.

Понастоящем обединеният имот е с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за складова база, видно от представената по делото актуална скица № 15-19736/12.01.2021 г.

В съседство до новообразувания поземлен имот, на 15.04.2021 г. ответникът „Айти Груп България“ ООД е придобил от трети за спора лица поземлен имот с идентификатор ***** с площ от 1674 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: овощна градина, пета категория, за продажна цена от 1674 лв., при данъчна оценка 376.70 лева, видно от приложения НА от 128, том I, д. 101 от 15.04.2021 г. и скица на поземлен имот от 02.04.2021 г.

Представени са от ответника „Айти Груп България“ ООД 6 бр. приходни квитанции, според които данък за недвижим имот и такса битови отпадъци, дължими за горепосочените имоти за периода 30.06.2016 г. – 31.10.2018 г., е заплатен на 06.02.2019 г.

Според заключението по приетата и неоспорена от страните в тази част първоначална съдебно-техническа и оценителна експертиза с Решение № 7/26-27.11.2008 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ е променено предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди на имот № ***** с площ от 5736 кв.м. в местността „Кьор бунар“, гр. Аксаково за изграждането на обект „Складове за пакетиран строителни материали“, като процедурата по промяна на земеделската земя за неземеделски нужди е по предложение на собственика на имота „ЕМ ДИ“ ЕООД. Представени са изискващите се документи и е заплатена дължимата такса. Решението е загубило своето действие, тъй като в тригодишния срок от издаването му не е поискано разрешение за строеж на обекта. Картата на възстановената собственост е нанесена в кадастралната карта и от поземлен имот № ***** с площ от 5735 кв.м. са обособени шестте горепосочени поземлени имота с идентификатори *****, *****, 0018.37.132 и процесните – ***** и ***** . По подадено на 07.10.2020 г. предложение от ответника „Айти Груп България“ ООД е постановено Решение № 8/16.10.2020 г. на Комисията по чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗОЗЗ, като са представени документи за собственост на имота, Решение № 7/26-27.11.2008 г., изготвения ПУП и поради промяна на част от изискващите се документи при промяна на земеделска земя за неземеделски нужди са изготвени допълнително решение на РИОСВ, решение за поливност и др. Заплатена е такса, представляваща разликата

между внесената такса по Решение № 7/26-27.11.2008 г. и дължимата такава, съобразно действащата тарифа към момента на внасяне на предложението.

От обясненията на вещото лице в открито съдебно заседание се установява, че за промяна на предназначението е необходимо да се направи ПУП, улична регулация, чрез която да се осигури достъп до имотите, като тази процедура отнема от 6 месеца до една година. Процесните имоти имат възможност за смяна на предназначение, защото са с висока категория на земята, но за да се ползват като урбанизирани територии процедурата е дълга и се изискват много документи. Само имот 134 граничи с улица, имот 133 е вътрешен, до него няма достъп от път. Те са земеделски земи и за тях не се изисква прокарана улица. След смяна на предназначението се използва съществуващата улица за достъп до обединения имот. Има още един достъп през един от другите имоти, който е по-навътре в землището. Пазарната цена на земеделските земи не се влияе от това дали имат достъп до път или не, тъй като за тях това не е съществено.

По отношение на пазарната стойност на обединения имот с площ 5735 кв.м. вещото лице дава заключение за сумата от 56002 лева, като за пазарни аналози са ползвани както складови, така и земеделски площи и такива със смесен статут. Към момента на продажбата процесните имоти са със статут на земеделска земя и за тях няма влязъл в сила ПУП. Пазарната стойност на процесните поземлени имоти е 10 000 лв. за ПИ с идентификатор ***** и 7600 лв. за ПИ с идентификатор *****, при съобразяване на пазарни аналози на имоти със сходно предназначение и местоположение, осигуряващо достъп до път и комуникации. В случай, че като пазарни аналози се вземат предвид е закупените от „Айти Груп България“ ООД на публична продажба съседни имоти, впоследствие тор с идентификатор ***** възлиза на 18725 лв., а на ПИ с идентификатор ***** – на 13763 лв.

Вторият вариант на заключението не следва да бъде съобразяван, доколкото постигнатата при тайно наддаване цена не може да служи като пазарен аналог за действителна стойност на продаваемите имоти. По тези съображения по отношение на пазарната цена заключението следва да бъде кредитирано в първия вариант, според който същата възлиза на общо 17600 лева, или 10 пъти по висока от уговорената с процесната сделка продажна цена. Следва да се съобрази също така, че като пазарни аналози в първия вариант са използвани 4 имота, два от които земеделски (нива и лозе), а останалите урбанизирани (имот с приет ПУП за застрояване с производствени, складови и обслужващи сгради и имот с възможност за строителство без да се сменя предназначението). Имотът с най-сходни характеристики с процесните е първия посочен имот (нива), чиято пазарна цена е 2 лева/кв.м., т.е. само два пъти по-висока от уговорената в случая продажна цена.

От проведената в първата инстанция съдебно-счетоводна експертиза се установява, че в счетоводството на „Дигри“ ЕООД съществува

осчетоводяване на получения заем в размер на 35 000 лв., но няма осчетоводени плащания по него.

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.

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 и целта на ответниците с договора да увредят или злепоставят интересите му. Поради липсата на релевирано във въззивната жалба изрично оплакване срещу доклада на делото, на страните не са давани указания по реда на чл.146, ал.2 от ГПК във връзка с непълното разпределение на доказателствената тежест от първоинстанционния съд.

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 - аргументи от чл.307 ТЗ, чл.302 ТЗ, чл.289 ТЗ. 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 унищожаемост 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. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави.

В този ред на мисли наличието на нееквивалентност на насрещните престации само по себе си не е достатъчно, за да се стигне до извода, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. Възмездният двустранен договор противоречи на добрите нрави само тогава, когато неравностойността на престациите практически се свежда до липса на насрещна престация. Когато престацията не е толкова незначителна, следва да бъде преценявана наред с други релевантни за правоотношението факти, които в съвкупността си биха обосновавали извод за накърняване на добрите нрави. Така при преценка действителността на двустранните възмездни договори, какъвто е процесният, съдът следва да съобрази по аргумент от чл. 20 от ЗЗД действителната обща воля на страните, формирана от всичките им уговорки, взаимната им връзка, целта на договора и дали последната е насочена към удовлетворяване на допустим от закона интерес за страните. Преценката дали нееквивалентността е значителна следва да се извършва именно при съобразяване на преследваната от страните цел. Без извършването на тази преценка, не може да се направи извод дали обективната нееквивалентност на престациите опорочава сделката. Въпросът за определянето на цената при търговските сделки е предоставен на свободата на договаряне, поради което и при липсата на други установени обстоятелства, следва да се приеме, че отклонение на тази цена от пазарната цена по правило не би могло да се счете за нарушение на добрите нрави.

В конкретния случай не се констатира липса на насрещна престация като самостоятелно основание за нищожност на договора. Насрещна парична престация е налице и макар същата да се отклонява от обичайната, не води до такава недопустимост, която да прави самата сделка нищожна. Основание за нищожност на договора няма, когато цената на недвижимия имот е близка до данъчната оценка, а в случая е 23 пъти по-висока. Аргумент за това е обстоятелството, че законодателят изрично допуска възможността сделки да се сключват и при цена под данъчната оценка, но държавната такса се плаща по нея, или уговорената по-висока цена /чл.96 ЗННД вр. чл.33 ЗМДТ/. Щом не се нарушават тези императивни разпоредби и законът предвижда възможност да се договаря цена, равна на данъчната оценка и дори по-ниска от нея, то уговарянето на цена по-висока от данъчната оценка, макар и 10 пъти по-ниска от пазарната цена, не води до накърняване на добрите нрави. Това е така, тъй като данъчната оценка е призната от държавата правно значима оценка на едни имот и е въведена като законов критерий и база за определяне на задълженията на собствениците на оцененото имущество в отношенията им с държавата и общините – при плащане на данъци и такси, при съдебни спорове във връзка с определяне цената на иска и пр. Извършването на сделки за покупко – продажба на недвижими имоти по цена на или близка до данъчната им оценка не е въведено като нарушение на закона и не нарушава установените в обществото правни принципи и не би могло да накърни добрите нрави в обществото. Законодателят предвижда определени (публичноправни) последици от сключването на сделка, в която

цената на недвижимия имот е по-ниска от данъчната оценка. Тези последици са извън гражданскоправното й действие, но законовата уредба е допълнителен аргумент за това, че сделката е валидна и поражда последици.

Съществената разлика между продажната и пазарната цена обуславя наличието на втората степен на нееквивалентност на престацията, която би довела до нищожност на сделката, единствено ако е съчетана с недобросъвестност на ответниците при сключване на договора, каквито твърдения са наведени в исковата молба. Недобросъвестността в гражданското право се възприема като знание за определени обстоятелства и цел, несъвместима с добрите нрави и следователно предполага доказване на субективен елемент – намерение за злоупоставяне интересите на насрещната страна по сделката или трето лице. За разлика от недобросъвестността, разбираана в смисъл на неполагане на дължимата грижа при договорното изпълнение, в уредбата на сключването на договорите не е уредена презумпция за недобросъвестност, разбираана в смисъл на нечестност и нелоялност. Субективната добросъвестност се изразява в психологическото или интелектуалното състояние на лицето, което сключва и респективно изпълнява договора. По тези съображения недобросъвестното поведение на етапа на преддоговорните отношения и сключването на договора следва да бъде доказано при условията на пълно и главно доказване от лицето, което се позовава на нищожността. Въпросът дали поведението на конкретния правен субект съставлява действие, накърняващо „добрите нрави”, злоупоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода, следва да се преценява във всеки отделен случай въз основа на доводите на страните и събраните доказателства по конкретното дело.

В случая по делото не са събрани доказателства договорът да е сключен с цел увреждане на кредиторите на продавача. Липсват данни приобретателят въобще да е бил информиран за задължението на продавача към ищеца. Напротив, установява, се че действителната воля на страните е била собствеността върху седем съседни поземлени имота да бъде прехвърлена на ответника с оглед осъществяване на негови инвестиционни намерения, изискващи промяна в предназначението на имотите. Закупуването на имоти с оглед бъдещо реализиране на инвестиционни цели, както и договарянето на изгодна за приобретателя цена, само по себе си не противоречи на изискването за добросъвестност, при липса на данни единствената му цел да е ощетяване на кредиторите на продавача. Тази допустима от закона и съответстваща със свободата на договарянето цел е постигната чрез процесната сделката за продажба и начина, по който е уговорена цената.

Не може да се приеме за индиция за недобросъвестност знанието на страните за заплатена на публична продан значително по висока цена за съседни имоти. Това е така, тъй като тръжната цена се постига не по пътя на договарянето, а на принципа на наддаването, поради което не може да се приеме за пазарен аналог. Отделно от това в тръжната документация,

респективно в постановленията за възлагане, закупените на търг имоти фигурират със статут на складов терен, което обуславя предлагането на цена по-висока от тази за земеделска земя. Същевременно по делото са представени доказателства за закупени при пряко договаряне от ответника съседни имоти с аналогични на процесните характеристики и цена, при това от трети лица, за които не се твърди да са длъжници на ищеца. Същите са представени своевременно в първото по делото заседание, в което настъпва преклузията на процесуалните права във връзка с процеса на доказване, поради което не е налице пречка за ползването им като пазарен аналог.

Знанието на ответника, че ще бъде улеснен в процедурата по промяна предназначението на процесните имоти от вече проведената такава през 2008г., не доказва единствено релевантния факт за сключване на сделката с намерение за увреждане на ищеца. От друга страна, видно от експертното заключение, наред със зачетените предходни документи и такси, за целите на подновяването на статута са изготвени допълнителни книжа - решение на РИОСВ, решение за поливност и др., изискващи определено технологично време и разходи. Скорошното произнасяне на ОД „Земеделие“ – Варна след подаване на заявлението е показателно само за това, че същото е било окоплектовано с всички необходими книжа, като индиция за това колко време е отнело изготвянето им, е готовността за инициране на процедурата повече от година след придобиване на имотите. В този смисъл обосновано е да се приеме, че при договарянето на продажната цена страните са съобразили и разходите и технологичното време, необходими за промяна на предназначението на имотите.

Не са налице изрични признания на ответниците за неизгодни за тях факти, както се твърди във въззивната жалба. Изявлението на ответника „Дигри“ЕООД, че преговорите са водени на по-високи цени, само по себе си не обуславя извод за намерение за увреждане на ищеца и не обвързва ответника, който без да отрича този факт, разяснява, че цената е претърпяла промени в посока намаляване поради по-късно установения действителен статут на имотите.

В обобщение съдът приема, че в случая не се установява изискуемия комплекс от обстоятелства, които наред с нееквивалентността на престациите, да обусловят извода, че сделката съставлява действие, преследващо лишаването на прехвърлителя от имущество и съществено нарушаващо изискването за упражняване на търговското занятие добросъвестно и с грижата на добър стопанин.

Предвид изложените мотиви, съдът не приема, че сделката е нищожна поради нееквивалентност и накърняване на добрите нрави, поради което предявеният иск се явява неоснователен.

Поради съвпадение в крайните изводи на двете инстанции първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

С оглед допусната в първоинстанционното решение явна фактическа

грешка при индивидуализацията на имотите, диспозитивът следва да бъде преповторен.

С оглед изхода на спора и на основание чл.78, ал.3 от ГПК в полза на въззиваемия „Айти Груп България“ ООД се следват разноски в размер на 600 лева, изразяващи се в заплатено адвокатско възнаграждение.

Разноски не се присъждат в полза на въззиваемия „Дигри“ ЕООД поради липсата на направено искане и представени доказателства за сторени такива в настоящото производство.

Мотивиран от изложеното, съставът на ВОС,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №262917/07.12.2021г., постановено по гр.д. № 15594/2020 г. по описа на Районен съд-Варна, с което са отхвърлени предявените от Г. ИВ. АНГ., ЕГН *****, с адрес *****, срещу „Дигри“ ЕООД, ЕИК 202961195, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Острава“ № 7, и „Айти Груп България“ ООД, ЕИК 205506473, със седалище и адрес на управление гр. Варна, кв. „Чайка“, бл. 57, вх. 1, ет. 2, ап. 6, пасивно субективно съединени установителни искове с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД да бъде обявена нищожност на договор за покупко-продажба от 21.08.2019 г., сключен с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № ***** № *****, д. № 244 от 2019 г. на нотариус Р.К., рег. № 212 на НК, вписан в СВ – Варна с вх. рег. № 21787 от 21.08.2019 г., по силата на който „Дигри“ ЕООД е продал на „Айти Груп България“ ООД следните недвижими имоти: поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № 18-96/15.01.2018 г. на ИД на АГКК, с площ 1000 кв.м., находящ се в м. „Кьор бунар“ на гр. Аксаково, общ. Аксаково, обл. Варна, с трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: ***, номер по предходен план: 037133, при граници на имота: ***** и поземлен имот с идентификатор ***** по КККР, одобрени със Заповед № 18-96/15.01.2018 г. на ИД на АГКК, с площ 735 кв.м., находящ се в м. „Кьор бунар“ на гр. Аксаково, общ. Аксаково, обл. Варна, с трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: ***, номер по предходен план: *****, при граници на имота: *****, поради противоречие с добрите нрави, изразяващо се в явна и значителна нееквивалентност на престациите по договора.

ОСЪЖДА Г. ИВ. АНГ., ЕГН *****, с адрес *****, да заплати на „Айти Груп България“ ООД, ЕИК 205506473, със седалище и адрес на управление гр. Варна, кв.

„Чайка“, бл. 57, вх. 1, ет. 2, ап. 6, **сумата от 600 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. _____