

# РЕШЕНИЕ

№ 81

гр. София, 20.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ**, в закрито заседание на двадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Елена Тахчиева  
Кристина Филипова

като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20211000502210 по описа за 2021 година

**Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.**

С решение № 261871/17.12.2020г., постановено по гр.д. № 16212/2013г. по описа на СГС, ГО, 11 състав, са отхвърлени обективно евентуално съединени установителни искове, с правно основание чл.26, ал.2, пр. второ ЗЗД, в условие на евентуалност по чл.26 ал.1 пр.1 ЗЗД, в условие на евентуалност по чл.26 ал.1, пр.4 ЗЗД, предявени от **И.П. С. и И. Л. С.** срещу „ИСМА“ ЕООД ЕИК: 121327675 и „М. КОМЕРС“ ЕООД, ЕИК: 175277838 за обявяване за **нищожен на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 3/12.11.2013 г.** на нотариус М. Г., а именно сграда с идентификатор 68134.4084.1594.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК със застроена площ от 2644 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.4084.1594.32 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, със застроена площ от 675 кв.м., построени в поземлен имот 68134.4084.1594, с адрес гр. София, район Младост, кв. Горубляне, поради липса на съгласие, тъй като решението на едноличния собственик на капитала и упълномощителната сделка за сключване на договора са извършени от лице, което не е било съдружник в дружеството, респ. негов управител към момента на сделката, като противоречащ на закона, поради неплащане по банков път на дължимата по него цена и липса на това удостоверяване по чл.25 ал.9 и ал.10 ЗННД, както и поради противоречието

му с добрите нрави, поради липса на еквивалентност в престациите, като неоснователни.

Със същото решение е уважен иск с правно основание чл.135 ал.1 ЗЗД, като е обявен за **относително недействителен** по отношение на **И.П. С. и И. Л. С.** на горепосочения договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 3/12.11.2013 г. на нотариус М. Г., сключен между „ИСМА“ ЕООД, ЕИК: 121327675, в качеството му на продавач и „М. КОМЕРС“ ЕООД, ЕИК: 175277838, в качеството му на купувач.

Без разглеждане са оставени предявените в условие на евентуалност установителни иски по чл.42 ЗЗД за обявяване на същия договор за продажба на недвижим имот, обективиран в н.а. № 3/12.11.2013г. за недействителен, поради сключването му без представителна власт по отношение на представителя на „ИСМА“ ЕООД, както и за обявяването му за относително недействителен на основание чл.40 ЗЗД, поради сключването му във вреда на представлявания „ИСМА“ ЕООД.

Едновременно с това е отменено на основание чл.253 ГПК определение от 11.05.2018 г., с което като трето лице - помагач на ответника „М. Комерс“ ЕООД е конституирано дружество „Хик-91-П. с-ие“ СД, като без уважение е оставено искането на И.П. С. и И. Л. С. за конституиране „Хик-91-П. с-ие“ СД, ЕИК: 825010394 като трето лице - помагач на страната на ответника „М. Комерс“ ЕООД.

Присъдени са разноси, като „ИСМА“ ЕООД, ЕИК: 121327675 и „М. КОМЕРС“ ЕООД, ЕИК:175277838 са осъдени да заплатят солидарно на И.П. С. на основание чл. 78, ал.1 ГПК сумата в размер на 51184,18 лева - разноси по делото. По компенсация И.П. С. и И. Л. С. са осъдени да заплатят солидарно на „ИСМА“ ЕООД, ЕИК: 121327675 на основание чл. 78, ал.3 ГПК сумата в размер на 600 лева - разноси.

С Определение от 29.03.2021г., постановено от СГС, ГО, 11 с-в, по гр. д. № 16212/2013 г. на СГС, е оставено без уважение искането на **И.П. С. и И. Л. С.** за изменение на решението в частта за разноските.

***В срока по чл.259 ГПК срещу решението е депозирана въззивна жалба от ответника по делото.***

***В срока по чл.263 ал.2 ГПК в срока за отговор е депозирана насрещна въззивна жалба от ищците по делото.***

***В срока по чл.248 ал.3 ГПК е депозирана частна жалба от ищците срещу определението по чл.248 ГПК.***

***Жалбоподателите-ищци И.П. С. и И. Л. С.*** оспорват решението в частта, в която са отхвърлени предявените иски за обявяване за нищожен на договор за продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 3/12.11.2013г. на нотариус М. Г. на следните основания: поради липса на съгласие на основание чл. 26, ал.2, пр. второ ЗЗД, тъй като решението на едноличния собственик на капитала и упълномощителната сделка за сключване на договора са извършени от лице, което не е било съдружник в дружеството, респ. негов управител към момента на сделката; поради противоречието с добрите нрави на основание чл.26, ал.1, пр.4 ЗЗД, поради липса на еквивалентност в престациите. За да

отхвърли този иск СГС се е мотивирал, че към датата на сключване на процесния договор на 12.11.2013г. в Търговския регистър като управител на ИСМА ЕООД е вписан Н. И. Р., а приключилото производство по т.д. № 360/2013г. на ОС - Пловдив с решение от 16.10.2013г., с което е признато за несъществуващо вписването на Н. Р. за управител на ИСМА ЕООД има действие за третите лица, каквито са ищците и купувачът по процесната сделка, едва от отразяването му в Търговския регистър на 20.01.2014г. По тези съображения е прието, че с подписаното на 30.10.2013г. пълномощно от Н. Р. като управител на ИСМА ЕООД в полза на Г. К. е извършено валидно упълномощаване. Считат, че гр.д. № 360/2013г. на ОС - Пловдив е образувано по предявен иск по чл.29 ЗТР именно от Г. К. като ищец срещу Н. Р.. Решението, по делото, с което е уважен предявеният иск, е постановено на 16.10.2013г. и е влязло в сила на същия ден, тъй като е неприсъствено. Именно Г. К. на 23.10.2013г. е заявил за вписване съдебното решение в Търговския регистър следователно най - късно на тази дата той е узнал за постановеното решение. Установените в това производство обстоятелства обвързват Г. К. от влизане в сила на съдебното решение. "Заличаването на вписването прекратява занапред действието на вписването". Следователно, до заличаването на вписването в ТР, вписаните обстоятелства имат действие по отношение на третите лица, сключили сделки с дружеството и вътрешните отношения между съдружниците не са им противопоставими. Съгласно чл.10, ал.1 ЗТР /ЗТРРЮЛНЦ от 01.01.2018 г. / обаче, само трети добросъвестни лица могат да се позоват на вписването, дори ако вписаното обстоятелство не съществува. В случай че се установи, че третото лице е недобросъвестно, то не може да се ползва от защитата на горесцитираните две правни норми. По смисъла на тези разпоредби ищците не са добросъвестни лица, тъй като именно по тяхно искане е постановено Определение по т.д. № 797/2013г. на ОС - Пловдив, с което се спира заявеното за вписване обстоятелството по постановеното решение по гр.д. № 360/2013г. на ОС - Пловдив. Това Определение е публикувано и по партидата на дружеството в Търговския регистър на 25.10.2013г. **Посочената дата е преди 30.10.2013г., когато е подписано пълномощното, и преди 12.11.2013г., когато е изповядана процесната сделка.** По този начин се оборва презумпцията, че двете ищци са добросъвестни, следователно те могат да се позоват на обстоятелството, а именно че Н. Р. няма право да прави каквито и да е волеизявления от името на ИСМА ЕООД, считано от 16.10.2013г. занапред. От друга страна твърдят, че след като сделката е сключена чрез лицето Г. К. с ясното съзнание, че Н. Р. не е нито едноличен собственик на капитала, нито законен представител на ИСМА ЕООД, нито пълномощник на дружеството и няма право да прави волеизявления от негово име, няма как да се приеме, че е налице валидно изразена воля от името на това дружество за извършване на покупко- продажбата. Твърдят, че не е налице валидно учредена представителна власт по отношение на лицето Г. К., което е посочено като пълномощник на ИСМА ЕООД в н.а., следователно и процесният договор се явява нищожен, поради липса на съгласие от страна на ИСМА ЕООД, което да е изразено от неговия законен представител или пълномощник с валидно учредена представителна власт.

На второ място посочват, че правилно съдът е приел, че е налице значителна разлика

между действителната пазарна цена на имотите и заплатената такава, която е по - ниска дори от данъчната им оценка. Имотите са продадени за 1 050 528 лв. В допълнителното заключение вещото лице посочва, че общата стойността на сграда 68134.4084.1594.32 към датата на сделката е 716 500 лв. Това означава, че ако се вземе предвид тази стойност на сградата, събрана със стойността на сградата с идентификатор 68134.4084.1594.33 от вещото лице в размер на 1 167 700 лв. отново се установява, че двата имота са продадени **почти два пъти под пазарната им стойност**. Стойността на двата имота общо е в размер на 1 884 200 лв, или с 883 672 лв. повече от цената по сделката. Макар цената да е заплатена формално, тя не е използвана от ИСМА ЕООД, а веднага непосредствено след сделката е прехвърлена в полза на лицето Г. К..

На трето място считат, че процесната сделка е нищожна поради противоречие с добрите нрави, тъй като продавачът ИСМА ЕООД, /ако се приеме, че е изразил валидна воля за сделката/, е предпочел удовлетворяване на собствения си и на трети лица интерес, а не този на съществуващите към този момент кредитори на дружеството с вписани възбрани и запори върху имуществото на дружеството. Към 12.11.2013г. двете ищци - И.П. С. и И. Л. С. са били кредитори на дружеството ИСМА ЕООД за стойността на дружествения дял на техния общ наследодател П. С. в това дружество, като за вземанията си същите са предявили иск по чл.125 ТЗ, наложили са запор на всички банкови сметки на дружеството и възбрана върху един от продадените с процесния н.а. имоти. Въпреки това и конкретно въпреки наложените запори, Г. К. е открил нова банкова сметка на дружеството, която не се обхваща от запора, по която е преведена продажната цена за имота, и след това се е разпоредил с получената по нея цена в своя полза, без да е доказано да е налице основание за това. По този начин се е стигнало до увреждане на ишците като кредитори и е предпочетен интереса на продавача, съответно на Г. К.. Обстоятелство, което доказва, че сделката противоречи на добрите нрави и на практика с нея се преследва цел различна от типичната за прехвърлителните сделки, са събитията, случили се след като М. Комерс ЕООД е придобило имотите. От тези събития се установява, че целта на дружеството не е била да ползва този имот като негов собственик, а максимално да се затрудни удовлетворяването на кредиторите на ИСМА ЕООД и да се стигне до несправедливо обогатяване на трети лица, както следва :

На 27.08.2014г. с вх. № 43143/27.08.2014г. в имотния регистър е вписана покупко - продажба на същия недвижим имот, с която „М. Комерс“ ЕООД прехвърля на „Моникс Имоти 14“ ЕООД горепосочените недвижими имоти с идентификатор 68134.4084.1594.33 и идентификатор 68134.4084.1594.32. На същата дата с вписване с вх.№ 43261/28.08.2014г. в Имотния регистър към Агенция по вписванията е вписана законна ипотека с длъжник „Моникс Имоти 14“ ЕООД и кредитор „М. Комерс“ ЕООД върху имотите - предмет на сделката.

С Решение № 22/28.04.2017г. по т.д. № 23/2017г. на ОС - Хасково е открито производство по несъстоятелност за втория купувач „Моникс Имоти 14“ ЕООД, по искане на първия купувач „М. Комерс“ ЕООД, обосновало твърденията си за неплатежоспособност

на „Моникс Имоти 14“ ЕООД с факта, че по сключения договор за покупко - продажба на недвижими имоти на 27.08.2014г., е заплатена само част от продажната цена в размер на 400 000 лева, а остатъкът от 1 038 000 лева е следвало да бъде заплатен в срок от 60 месеца. В следствие на преговори между двете дружества размерът на задълженията бил определен на 813 000 лева, като „Моникс Имоти 14“ ЕООД се задължило да заплати и неустойка в размер на 300 000 лева. На падежа на това задължение, а именно на 24.01.2017г. „Моникс Имоти 14“ ЕООД не е заплатило задължението си от 813 000 лв., поради което дължало и договорената неустойка за забава от 300 000 лева. На 30.06.2017г. в Търговския регистър е публикуван списък на приетите от синдика вземания на кредиторите на „Моникс Имоти 14“ ЕООД, в който списък е включено и вземането на втория ответник „М. Комерс“ ЕООД в общ размер на 1 323 366 лева. Вземането на дружеството е обезпечено със законна ипотека от 28.08.2014г., като е посочено, че същото ще се удовлетворява по реда на чл.722, ал.1 т.1 ТЗ. Списъкът на приетите вземания е одобрен от съда с определение от 29.06.2017г. по същото дело. С Обявление от 31.08.2017г. синдикът на „Моникс Имоти 14“ ЕООД е обявил за продажба описаните в обявлението недвижими имоти с обща начална цена за имотите, предмет на прехвърлителната сделка от 1494 000 лева. На 05.10.2017г. в служба по вписванията е вписано влязло в сила постановление за възлагане, от което е видно, че търгът е спечелен от дружеството „ХИК - П. и СИЕ“, поради което е направено искане за привличането им като трето лице - помагач. На 12.09.2017г. по партидата на дружеството в несъстоятелност в ТР е обявена сметка за разпределение на наличните сума в масата на несъстоятелността на „Моникс Имоти 14“ ЕООД. В полза на кредитора „М. Комерс“ ЕООД е разпределена сумата от 1 330 658,33 лева, с която са удовлетворени изцяло вземанията на този кредитор. В заключение посочват, че „М. Комерс“ ЕООД, придобил имотите от ИСМА ЕООД, не е запазил собствеността върху тях, а непосредствено след първата покупко-продажба, ги е препродал и то, без да получи цена за тях. Всичко това се е случило въпреки вписаните възбрана и ИМ в полза на ишците, следователно са налице недобросъвестно извършени действия, които намаляват възможността им да се удовлетворят като кредитори на „ИСМА“ ЕООД, в случай, че процесната сделка бъде обявена за нищожна или за относително недействителна спрямо тях. Претендират разноски.

**Жалбоподателят-ответник „ИСМА“ ЕООД**, гр.Пловдив, оспорва решението в частта, с която е обявен за недействителен на основание чл.135 ЗЗД по отношение на ишците И.П. С. и И. Л. С. договор за покупко-продажба на недвижими имоти, обективиран в н.а. № 3/12.11.2013г. на нотариус М. Г., сключен между „ИСМА“ ЕООД, в качеството му на продавач и „М. КОМЕРС“ ЕООД, в качеството на купувач. Изтъква факта, че относителната недействителност на сключения договор следва и от разпоредбата на чл.452 ал.2 ГПК вр.чл. 401 ГПК. Наложена възбрана за обезпечение на иск произвежда същото действие, като възбрана наложена в хода на производство по принудително изпълнение и има за последица относителна недействителност на разпоредителните действия, вписани след възбраната.”. Към датата на предявяване на исковите по чл.135 ЗЗД вече е налице установена от закона (чл.452, ал.2 ГПК) относителна

недействителност на атакувания договор за продажба на имоти по отношение на ищците, тъй като вече е имало наложена и вписана възбрана. Съгласно задължителната практика на ВКС, в случаите, когато относителна недействителност на една сделка е установена с нормативен акт или със съдебен акт, последващото предявяване на иск за признаване на такава сделка за относително недействителна се явява категорично недопустимо. „Вписването на обезпечителна възбрана е обстоятелство, което несъмнено е достигнало до знанието на М. комерс" ЕООД преди сключване на сделката, което по силата на закона - чл.452, ал.1 и ал.2 ГПК я прави противопоставима до размера на обезпеченото вземане. Затова счита, че решението в тази част е недопустимо и следва да бъде обезсилено, а производството - прекратено в тази част. **На следващо място твърди, че съдът е дал неправилна правна квалификация на иска.** В настоящия случай е налице хипотезата на чл.135 ал.3 ЗЗД, тъй като сделката за покупко-продажба е извършена няколко години преди да възникне вземането на ищците към „Исма" ЕООД. Няколко години след завеждане на настоящото дело №16212/2013г. пред СГС ищците са представили решения на съда, с които е било признато вземането им към ответното дружество. Когато увреждащата сделка е възмездна (чл.135, ал.1, изр.2 ЗЗД), кредиторът трябва да докаже, освен, че длъжникът е знаел за увреждането и че за увреждането е знаело и третото лице, с което длъжникът е договарял. В нормата на чл.135, ал.1, изр.2 ЗЗД не съществува презумпция за знание. Знанието не е доказано пълно и главно в процеса, тъй като вписването на възбрана само по себе си не означава, че третото лице, с което длъжникът „Исма" ЕООД е договарял, е знаело точно какви са фактите и обстоятелствата, които пораждат вземането на ищците. Обезпечителната възбрана е допусната във висящо производство, в което вземанията на ищците още не са били установени нито по основание, нито по размер. По тази причина фактът на вписана възбрана не може да съставлява презумпция за знание на купувача. В случая е налице хипотезата на чл.135 ал.3 ЗЗД, в която на доказване подлежи освен знанието на „М. комерс" ЕООД за увреждането и още един допълнителен елемент, а именно че сделката е сключена от „Исма" ЕООД и от „М. комерс" ЕООД с единствената цел (била е предназначена само) - да увреди ищците. Твърди, че доказателства в тази насока няма ангажирани. Претендира разноски.

**Въззиваемата страна** М. КОМЕРС" ЕООД, ЕИК 175277838 оспорва жалбата на ищците и моли съда да я остави без уважение. Присъединява се към жалбата на ответника, която счита за основателна по същите съображения. Посочва, че изцяло неоснователни са съображенията в насрещната въззивна жалба за това дали Г. К. е имал или не е имал качеството на упълномощител. Неоснователни са и твърденията за това дали Н. Р. е бил надлежен управител и представляващ дружеството „Исма" ЕООД. Аргументите на жалбодателите не са съобразени със закона, регламентиращ момента, от който вписването в търговския регистър на определени обстоятелства има действие, а именно - занапред.

**Софийски апелативен съд, действащ като въззивна инстанция, след като разгледа жалбите и обсъди събраните доказателства, приема за установено следното от фактическа и правна страна:**

Първоинстанционният съд е бил сезиран с обективно евентуално и субективно активно и пасивно съединени иски по чл.26 ал.1, пр. първо ЗЗД, по чл.26 ал.1 пр.трето ЗЗД, чл.26 ал.2, пр. второ ЗЗД, в условие на евентуалност по чл. 135 ал.1 ЗЗД, а в условие на евентуалност - по чл.40 и 42 ЗЗД.

Ишците И.П. С. и И. Л. С. твърдят, че са наследници по закон на П. С., починал на 28.02.2013г. Сочат, че П. С. бил едноличен собственик на капитала на дружества „ИСМА“ ЕООД, в което Г. С. К. чрез симулативна сделка придобил дялове и станал съдружник, а след смъртта на С. той поел дяловете му. Твърдят, че решенията за придобиване на дяловете от капитала на „ИСМА“ ЕООД от Г. С. К. са обжалвани от тях. Също така твърдят, че имат вземане за равностойността на дружествения дял на техния наследодател по чл. 125, ал.3 ТЗ в размер на 2 169 000 лева. Сочат, че едноличния собственик на капитала на „ИСМА“ ЕООД Г. С. К. извършил поредица от действия с цел да избегне удовлетворяването на претенциите им. Първото от тях е прехвърляне на всички дружествени дялове на Н. И. Р., което вливане е обявено за несъществуващо обстоятелство по т.д. № 360/2013 г. по описа на ОС-Пловдив. Второ - че се е разпоредил с всички налични в дружеството парични средства. Трето - че се е разпоредил с основните производствени сгради на дружеството, в което то осъществявало дейността си с договор за покупко-продажба, обективиран в н.а. № 3/12.11.2013 г. на нотариус М. Г.. Твърдят, че така сключената сделка е нищожна, поради липса на съгласие, тъй като Н. Р., който взел решението за продажба на имота като едноличен собственик на капитала и като управител, е заличен като такъв, въз основа на решение по чл.29 ЗТР по т.д. № 360/2013 г. по описа на ОС - гр. Пловдив, обявено в регистъра на 17.10.2013г. Твърдят, че сделката е нищожна поради противоречието ѝ с добрите нрави, тъй като пълномощникът е договарял във вреда на дружеството-продавач - продажната цена е значително по-ниска от данъчната оценка на имота, а и разпореждането е с основната производствена и административна сграда на дружеството.

*От фактическа страна се установява, че на 28.02.2013г. е починал П. С. С. - съдружник в „ИСМА“ ООД, притежаващ 50% от дружествените дялове, чийто наследници по закон са ишците И.П. С. и И. Л. С..* Двете претендират заплащане на дружествен дял по реда на чл.125 ал.3 ТЗ, като на 14.03.2013г. са депозирали ИМ срещу „ИСМА“ ЕООД, за заплащане на сумата от по 300 000 лв., /частничен иск от сумата от по 1 250 000 лв./ представляваща равностойност на наследствен дружествен дял, дължим в полза на наследодателя им П. С. С.. От влязло в сила на 29.08.2017 г. решение по т.д. № 1357/2013г. по описа на СГС, ТО, VI-15 състав /л.282, т.1/ е видно, че „ИСМА“ ЕООД е осъдено да заплати в полза на И.П. С. и И. Л. С. сумата в размер на по 300 000 лева за всяка от тях, представляваща частичен иск от стойността на дружествения дял, дължим на П. С. С. от капитала на „ИСМА“ ЕООД, придобит по наследствено правоприемство след смъртта му, настъпила на 28.02.2013г., ведно със законната лихва върху главниците, считано от 08.03.2013г. до изплащане на вземането. **В рамките на това производство е допусната обезпечителна мярка - налагане на възбрана върху собствения на дружеството недвижим имот - цех за ксероксни барабани с площ от 2592 кв.м., находящ се в поземлен имот пл. № 32 от кадастралната карта на гр. София, кв. Горубляне, ул. Самоковско шосе № 2. Възбраната е вписана на 28.05.2013г., заличена и вписана втори път на 08.08.2013г. след направено увеличение на претенциите /л.124 том 1/ По-късно е проведено и второ исково производство по чл.125 ал.3 ТЗ за останалата част от тяхното вземане, видно от приложеното на л.950 решение от 08.04.2020г. постановено по гр.д.№ 145/2018г. по описа на ОС-Пловдив, ТО, 16 състав, влязло в сила на 06.06.2020г. по силата на което в полза на И.С. е присъдена допълнително сумата от 1 502 000 лв., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 28.02.2018г. до окончателното ѝ изплащане /непредявената част от вземането за дружествен дял по чл.125 ал.3 ТЗ/. В рамките на това производство едната от ишците в настоящото е цедирала своето вземане в полза на другата, поради което ищец е само И.С..**

Няма ангажирани доказателства към момента да е погасен дълга на дружеството, респ. да е заличена вписаната възбрана, поради което безспорно ищците притежават активна материално-правна легитимация по иска по чл.135 ЗЗД т.е. те са кредитори със съдебно признато вземане. **Спорен в настоящото производство е въпросът кога е възникнало тяхното вземане - преди или след сключване на увреждащата сделка т.е. преди или след 12.11.2013г., което от своя страна предопределя правната квалификация на иска по чл.135 ЗЗД – по ал.1 или по ал.3.**

На 12.11.2013г. е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот /предмет на делото/, обективиран в н.а. № 3/12.11.2013г. по силата на който първият ответник „ИСМА“ ЕООД, представляван от управителя Н. Р., действащ чрез пълномощника си Г. К., продава на втория ответник „М. Комерс“ ЕООД следните собствени на дружеството недвижими имоти, находящи се в гр.София, кв. Горубляне, ул. Самоковско шосе № 2 - сграда - **цех за ксероксни барабани с площ от 2592 кв.м., находящ се в поземлен имот пл. № 32 от кадастралната карта на гр. София, кв. Горубляне, ул. Самоковско шосе № 2, с идентификатор 68134.4084.1594.33 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК и сграда с идентификатор 68134.4084.1594.32 по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед № РД-18- 35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, срещу заплащане на цена в размер на общо 1 050 280 лева, която цена продавачът е заявил, че е получил напълно, по банков път в евро, преди подписване на договора.**

Видно от заключението на депозираната на л.611, том 3 по делото счетоводна експертиза, един ден по-рано на 11.11.2013г. банковата сметка на „ИСМА“ ЕООД е заверена със сумата от 1 050 280 лева, представляваща договорена цена за покупко-продажба, като плащането, както и отписването на сградата са осчетоводени надлежно в счетоводството на дружеството. Именно затова възражението, че договорът е нищожен поради противоречие на закона и добрите нрави – липса на реално платена цена по банков път и нееквивалентност на престациите, правилно е преценено от съда като неоснователно.

С решение № 470/16.10.2013 г. по т.д. № 360/2013 г., по описа на ОС-Пловдив, ТО, 18 състав, е признато за установено по реда на чл.29 ЗТР несъществуването на вече вписаните с рег. № 20130521154113 по партида на „ИСМА“ ЕООД обстоятелства - а именно заличаване на Г. С. К. като едноличен собственик на капитала и управител респ. вписване на нов едноличен собственик и управител на дружеството, в лицето на Н. И. Р.. САС констатира, че гр.д. № 360/2013г. на ОС - Пловдив е образувано по предявен иск с правно основание чл.29 от ЗТР от Г. К. срещу Н. Р.. Решението е постановено на 16.10.2013г. и е влязло в сила на същия ден, тъй като е неприсъствено. Именно Г. К. на 23.10.2013г. е заявил за вписване съдебното решение в Търговския регистър, но реално то е вписано едва на 20.01.2014г. Няма спор в съдебната практика, че при успешно провеждане на иск за установяване нищожност или недопустимост на вписването или несъществуване на вписаното обстоятелство решението има действие занапред, т.е. вписаното обстоятелство ще бъде заличено на основание чл.30 ЗТР, като заличаването няма обратно действие /ТР № 1/2002 г. по т.д. № 1/2002 г. на ОСГК на ВКС/.

**Спорен е въпросът кой е представлявал надлежно ИСМА ЕООД в периода от 21.05.2013г. до 20.01.2014г. /в рамките на който е сключен и процесния договор за покупко-продажба/. Тук следва да се отбележи, че във вътрешните отношения**



очевидно ищецът К. е узнал веднага наличието на това решение, но с оглед предявените иски, по отношение на трети лица, а купувачът на имота е такъв,, представляващ се явява именно лицето, вписано в регистъра като управител до момента на неговото заличаване, а към правнорелевантния момент това е Н. Р..

По делото е прието като доказателство решение на едноличния собственик на капитала на „ИСМА“ ЕООД - Н. И. Р., с нотариална заверка на подписа от 30.10.2013г. да сключи, чрез пълномощника си Г. С. К. договор за покупко-продажба, по силата на който да продаде на купувача „М. Комерс“ ЕООД недвижим имот, находящ се в гр. София, кв. Горубляне, ул. Самоковско шосе № 2, с идентификатор 68134.4084.1594.33, разположен в поземлен имот 68134.4084.1594 със застроена площ от общо 3311 кв.м., представляващ цех за селенови, копирни барабани със застроена площ от 2592 кв.м., заедно със сутерен под сградата и пристройка към нея. Видно от пълномощно с нотариална заверка на подписа на Н. И. Р. от 30.10.2013г. Н. И. Р., като управител на „ИСМА“ ЕООД е упълномощил Г. С. К. да продаде на „М. Комерс“ ЕООД посочения по-горе недвижим имот. Подписът на Русинов е напълно автентичен /доказано чрез заключение от СПЕ, депозирано на л.846, том 3/. **Ето защо възражението, че договорът е сключен, без надлежно учредена представителна власт респ. при липса на съгласие на истинския управител, водеща до нищожност, правилно е преценено от съда като неоснователно.**

От заключението на депозираната пред СГС на л.777 т.3 и допълнително на л.855, том 3, СТЕ, прието от съда като обективно и компетентно дадено, се установява, че средната пазарната стойност на процесните имоти, предмет на н.а. № 3/12.11.2013г. към датата на продажбата е 2 084 000 лв., като в о.с.з. на 05.02.2019г. вещото лице сочи, че е оценило сградата според предназначението ѝ описано в н.а. и към момента на сключване на договора, както и че при оценката не е взело предвид наличието на **вече вписаната възбрана** върху по-големия цех. Според допълнителното заключение вещото лице сочи, че в първоначалното заключение е допусната грешка в площта на сградата, като е взело предвид погрешна площ от 3672 кв.м., вместо правилната 2592 кв.м. и при тази площ пазарната стойност на сградата към 12.11.2013 г. **възлиза на 1 167 700 кв.м.** Според заключението на приетата повторна СТЕ, депозирано на л.930, т.3, пазарната стойност на сграда с идентификатор 68134.4084.9439.33 /стар идентификатор 68134.4084.1594.33/ към м. ноември 2013 г. е в размер на 1 798 500 лева, а на сграда с идентификатор 68134.4084.9439.32 /стар идентификатор 68134.4084.1594.32/ е в размер на 697 000 лева. В заключението на вещото лице е посочено, че върху пазарната стойност при оценка на имотите наложените възбрани не се отразяват, **но в случай на продажба, този факт се отразява като продажната цена се договоря около разликата между пазарната стойност и размера на възбраната.**

**След вписване на възбраната през 2013г. и на ИМ през 2014г. е извършено последващо отчуждаване на имота, което е непротивопоставимо на ищите по смисъла на чл.226 ал.3 ГПК респ. не е предмет на делото, доколкото приобретателите на имота са обвързани от СПН на постановеното решение.**

Така на 27.08.2014г. е сключен втори /последващ/ договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, по силата на който вторият ответник „М. Комерс“ ЕООД прехвърля правото на собственост върху процесните недвижими имоти на „Моникс имоти 14“ ЕООД, като на същата дата е вписана законна ипотека върху имота в полза на „Моникс Комерс“ ЕООД за дължимата продажна цена върху имота. Тази последваща отчуждителна сделка е вписана по време след вписване на ИМ по настоящото производство - на

19.05.2014г. респ. много след вписване на възбраната.

С решение № 22/28.04.2017г. по т.д. № 23/2017г. по описа на ОС- Хасково е открито производство по несъстоятелност на втория купувач „Моникс Имоти 14“ ЕООД. В производството по несъстоятелност с обявление от 31.08.2017г. е обявена продажба на имотите, предмет на процесната сделка, като за купувач е обявено дружество СД „ХИК - П. и СИЕ 91“. Що се отнася до купувача СД „ХИК - П. и СИЕ 91“, първоначално конституиран като трето лице-помагач, съдът правилно е прекратил производството спрямо него, тъй като на осн.чл.226 ал.3 ГПК, същият е обвързан от субективните предели на СПН на решението. Продажбата в хода на производството, реализирана от синдик, е аналогична на публичната продан чрез ЧСИ т.е. това е деривативен придобивен способ, който не би могъл да се противопостави на действителния собственик на имота респ. на вписалия ИМ/обезпечителна възбрана.

**Няма новопредставени доказателства пред настоящата инстанция.**

***При така установената фактическа обстановка съдът намира следното от правна страна:***

1. по исковете за прогласяване на нищожност на процесния договор САС констатира, че изводите на първостепенния съд са правилни и обосновани, тъй като съгласно т.3 от ТР № 1/06.12.2002 г. по т.д. № 1/2002 г. ОСТК на ВКС успешното провеждане на установителния иск по чл.29 ЗТР за установяване вписване на несъществуващо обстоятелство действа занапред, като вписаното обстоятелство ще бъде заличено от регистъра занапред, доколкото заличаването няма обратно действие. Затова в периода от **от 21.05.2013г. до 20.01.2014г. /в рамките на който е сключен и процесния договор за покупко-продажба/ законен представител на ИСМА ЕООД е лицето, вписано в регистъра за такъв, а именно Н. Р.. Последният е упълномощил надлежно Г. К. да подпише процесния договор за покупко-продажба на недвижими имоти. Подписът, положен в това нотариално-заверено пълномощно, е автентичен. Затова правилни са изводите на СГС, че упълномощителната сделка, обективирана в пълномощно от 30.10.2013г., изходящо от Н. И. Р., в качеството му на управител на ИСМА ЕООД обективира както волята на законния представител на това дружество за покупко-продажба на този имот, така и тази за упълномощаване на Г. К. да сключи сделката от името и за сметка на дружеството-продавач. От друга страна наличието или липсата на решение на едноличния собственик на капитала е без значение за валидността на сделката, тъй като същото не е елемент от волеобразуващия процес - в този смисъл т.1 по ТР 3/15.11.2015г. по т. д. 3/2013 г. на ОСГТК на ВКС. ***В този смисъл очевидно не е налице липса на съгласие по смисъла на чл.26 ал.2 ЗЗД.*****

2. Противоречието със закона е основание за нищожност на сделка, когато тя е сключена при наличие на императивна правна норма, съдържаща законова забрана за това. В настоящия случай, ищецът твърди, че процесният договор е сключен при липса на реално плащане на дължимата цена по банков път. Плащането на цената по договор за продажба и формата на това плащане /в брой или по банков път/ не е условие за действителност на сделката, поради което искът е изначално неоснователен. Неплащането на цената е основание за разваляне на договора от изправната страна. Само за прецизност следва да се

посочи, че договорената цена от 1 050 280 лева, е реално платена по банков път на 11.11.2013г. като банковата сметка на „ИСМА“ ЕООД е заверена със сумата, представляваща договорена цена за покупко-продажба, като плащането и отписването на сградата са осчетоводени надлежно в счетоводството на продавача. Правно ирелевантен е факта дали по-късно Г. К. е изтеглил тази сума и се е разпоредил с нея в своя лична полза. Точно затова не бяха събирани доказателства в тази насока от въззивна инстанция – за какво е разходвана сумата, получена като цена по процесния договор. Това може да ангажира отговорност на управителя по реда на чл.145 ТЗ, но не и да обоснове нищожност респ. относителна недействителност на договора.

3. Най-типичната форма на противоречие на една сделка с добрите нрави е нееквивалентността на престациите. За да е налице такова увреждане, пазарната цена следва значително /т. е. в пъти/ да надвишава договорната такава, като уговорената цена почти се доближава до липса на възмездяване. Само наличието на нееквивалентност на насрещните престации не е достатъчно, за да се направи извод, че сделката е нищожна поради противоречие с добрите нрави. В случая разликата между уговорената продажна цена и средната пазарна цена на имота при отчитане размера на вземанията, за които към момента на сключване на договора е вписана възбрана, е **почти два пъти**. Независимо от този извод, „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.“ Затова дори ако продажната цена е под данъчната оценка, това не води автоматично до нарушаване на добрите нрави респ. нищожност на договора. Друг е въпросът дали Г. К. е действал във вреда на представявания по смисъла на чл.40 ЗЗД, но това би довело до относителна недействителност и то само по отношение на увредения т.е. дружеството-продавач ИСМА ЕООД, което единствено е активно легитимирано да предяви този иск. Ищците в настоящото производство са трети за договора лица, които имат само непряк, косвен интерес респ. не са активно легитимирани по иск с правно основание чл.40 ЗЗД.

4. основателността на конститутивния отменителен иск по чл.135 ЗЗД предполага на първо място, ищците да са кредитори на прехвърлителя по сделката; сделката обективно да ги уврежда; като при възмезден договор е необходимо още и знание у страните по нея - дължникът и третото лице за това увреждане. Първите два елемента от фактическия състав безспорно са налице. Няма ангажирани доказателства към момента да е погасен дългът на ИСМА ЕООД за изплащане на дължимия дружествения дял по реда на чл.125 ал.3 ТЗ, /за което е налице влязло в сила на 29.08.2017 г. решение по т.д. № 1357/2013 г. по описа на СГС, ТО, VI-15 състав /л.282, т.1/ поради което безспорно ищците притежават активна материално-правна легитимация по иска по чл.135 ЗЗД.

**Спорен в настоящото производство е въпросът кога е възникнало тяхното вземане - преди или след сключване на увреждащата сделка т.е. преди или след 12.11.2013г., което от своя страна предопределя правната квалификация на иска по чл.135 ЗЗД.**

Съгласно императивната норма на чл.125 ал.3 ТЗ, стойността на дела се определя съгласно счетоводен баланс към края на месеца, в който настъпва прекратяване на участието на съдружника в ООД. Членственото правоотношение на наследодателя на ишците – П. С. С., в „Исма” ООД е прекратено със смъртта му на 28.02.2013г. (арг.чл.125 ал.1 т.1 ТЗ). Имууществените последици от прекратяването на членственото правоотношение следва да се уредят към края на месец февруари 2013г. Следователно считано от 01.03.2013г. вземането на ишците е станало ликвидно и изискуемо, като не е необходимо то да бъде и съдебно признато – с влязло в сила съдебно решение, като същото предхожда по време датата на сключване на процесния договор от 12.11.2013г. В този смисъл правилната квалификация е по ал.1 на чл.135 ЗЗД, а не по ал.3. Дали и кога е съдебно удостоверено наличието на това вземане е правно ирелевантно т.е. кога е влязло в сила съдебното решение по чл.125 ал.3 ТЗ не е обуславящо за възникване качеството им на кредитори.

На второ място налице е увреждане, тъй като е отчужден най-скъпия дълготраен материален актив на ИСМА ЕООД - двата производствени цеха, с което по правило се затруднява удовлетворяване на кредиторите.

Третият, субективен елемент, е свързан със знанието за увреждане. Знанието за увреждане у длъжника-продавач е доказано, доколкото той знае, че има кредитори, но въпреки това отчуждава свой недвижим имот.

Що се отнася до знанието на третото лице-купувач - „М. Комерс“ ЕООД СГС е приел, че то също е доказано пълно и главно, тъй като процесната сделка е сключена след вписване на възбраната върху главния цех. Съдът е посочил, че вписването на обезпечителната възбрана е обстоятелство, което несъмнено е достигнало до знанието на „М. Комерс“ ЕООД преди сключване на сделката, което по силата на закона - чл.452, ал.1 и ал.2 ГПК му я прави противопоставима. Същевременно съдът приема, че с факта на узнаване на вписаната възбрана третото лице е узнало за наличието на кредитор на продавача, който би бил увреден със сключването ѝ, тъй като би се затруднило удовлетворяването му - обстоятелство, което следва от самия характер и предмет на сделката, посочен по-горе.

#### ***ПО ДОПУСТИМОСТТА на иска по чл.135 ЗЗД:***

С определение от 15.03.2013г. на СГС, ТО, VI- 15 състав, постановено по т.д. № 1357/13г., е допуснато обезпечение на предявените осъдителни иски по чл.125 ал.3 ТЗ от И.П. С. и И. Л. С. срещу „Исма” ООД иски чрез налагане на **възбрана върху следния недвижим имот, собственост на ответника „Исма” ООД: цех за ксероксни барабани, с площ от 2592 кв.м., находящ се в поземлен имот пл.№32 от кадастралната карта на гр.София, кв.Горубляне, ул.”Самоковско шосе” №2, със стара имотна партида №43811,** при условията на гаранция в размер на 124 000 лева. С определение № 1520/04.07.2013г. по ч.гр.д. № 2566/2013г. САС, ГО, е отменил обжалваното определение в частта, с която е определена гаранция в размер на 124 000 лева, като го е потвърдил, в частта, с която е допуснато налагане на възбрана върху цех за ксероксни барабани, с площ от 2592 кв.м., находящ се в поземлен имот пл.№32 от кадастралната карта на гр.София, кв.Горубляне, ул.”Самоковско шосе” №2, със стара имотна партида №43811., за което също има

отбелязване, че е издадена обезпечителна заповед. ***Възбраната е вписана на 08.08.2013г. преди сключването на процесния договор на 12.11.2013г. респ. преди неговото вписване в регистъра.***

В т. 4 от ТР № 4/11.03.2019 г. по тълк.д. № 4/2017 г. ОСГТК на ВКС прие за недопустим иск по чл.135 ЗЗД за обявяване на недействителност на извършено от длъжника разпореждане с имот след вписана възбрана, когато е предявен от лицето, в полза на което е наложена възбраната. Настоящият състав намира, че СГС е постановил решението си в противоречие с практиката на ВКС като е разгледал по същество недопустим иск с правно основание чл.135 ЗЗД при наличието на вписана по-рано възбрана върху процесните имоти от същия кредитор. Практиката на ВКС, изразена и в постановено по реда на чл.290 ГПК решение от 18.12.2013 г. по гр. д. № 915/2012г. по въпроса допустим ли е иск по чл.135 ЗЗД, когато правната промяна е настъпила по силата на други факти приема, че с павловият иск ищецът цели да бъде обявена недействителността на една правна сделка или едно действие по отношение на него и когато същият правен ефект е настъпил поради друга причина (поредност на вписванията в нотариалните книги) или е налице по-тежък порок (прогласена нищожност на сделката по отношение на всички), същият е недопустим, тъй като правната промяна не може да настъпи повторно. С конститутивният иск, включително и този по ЗЗД, ищецът цели настъпването на една правна промяна в гражданските правоотношения между страните по делото. **Приема се, че когато търсената правна промяна е настъпила по друга причина, конститутивният иск е недопустим, тъй като правната промяна не може да бъде предизвикана повторно. В случая в рамките на производството по чл.125 ал.3 ТЗ ищите са поискали налагането на обезпечителни мерки, вкл. възбрана върху процесните имоти, която е вписана съответно на 28.05.2013г. и на 08.08.2013г., а това е преди сключване на процесната сделка на 12.11.2013г.**

Щом веднъж възбраната е вписана, всякакви разпореждания на длъжника с имота са недействителни, без значение дали третото лице е знаело за възбраната или не е знаело, без значение дали е придобило възбранения имот от длъжника възмездно или безвъзмездно или дали е получило владение на имота. Нужда от обезпечителната мярка "възбрана" възниква когато се преследва ефектът на непротивопоставимост на извършено след възбраната прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижимия имот от ответника. Вписването на възбрана обаче има и друг ефект - претенцията на кредитора придобива публичност и това прави последващи сделки непротивопоставими и поради поредността на вписванията. Съгласно чл.401 ГПК, наложената за обезпечение на иска възбрана произвежда действието, предвидено в чл.451-453 ГПК -извършените от длъжника разпореждания с възбранения имот са недействителни спрямо вискателя; на вискателя не могат да бъдат противопоставени прехвърлянето и учредяването на вещни права, както и решения по иски молби, които не са били вписани преди възбраната. Идентичен е и правният ефект от искът по чл.135 ЗЗД- да се осигури противопоставимост при конкуренция на права от същия праводател, тъй като придобитите от трети лица вещни права не могат да бъдат противопоставени на ищеца-кредитор. ***Ето защо предявяване на иск по чл.135 ЗЗД за***

**прогласяване относителна недействителност на сделка с недвижим имот от увреден кредитор след вписана възбрана върху този имот от същия кредитор е недопустим, тъй като не е налице правен интерес** от търсената с иска защита, която е постигната с вписаната възбрана.

Наложената възбрана по правило не обезпечава другите вземания на кредитора /т.е. второто дело за разликата над частично предявените искове/ и относителната недействителност не настъпва спрямо тях- кредиторът не може да насочи принудително изпълнение върху прехвърления след възбраната имот за удовлетворяване на други свои вземания. Изключението на чл.457 ал.1 и ал.2 ГПК, при което наложената възбрана обезпечава и вземанията на присъединилите се кредитори и други вземания на кредитора, за които има издаден изпълнителен лист, се прилага само в случай на образувано вече и неприключило изпълнително производство. В случая е налице образувано изп.производство, но по сметки на длъжника Исма ООД не са открити средства, като видно от приложеното на л.770-771 удостоверение на ЧСИ, към 06.12.2018г. размерът на дълга към двете ищци възлиза общо на 1 093 568.03 лв, включително главниците по 300 000 лв. частично предявени в първото производство. Данъчната оценка на възбранения имот възлиза на 1 230 554.20 лв. т.е. достатъчно, за да покрие размера на задължението.

Както бе посочено сделката, която се претендира да е увреждаща е сключена след вписване на възбраната, поради което спрямо ищците сделката е недействителна на основание чл.452 ал.2 ГПК. Целените с иска по чл.135 ЗЗД гражданскоправни последици (относителна недействителност на разпоредителното действие) са настъпили още с вписване на възбраната, поради което предявеният иск е недопустим. Без правно значение е имат ли ищците и други вземания срещу същия длъжник, тъй като предизвиканата с вписването на възбраната относителна недействителност не може да настъпи повторно с уважаване на павловия иск, а извършените от длъжника разпореждания са недействителни и спрямо присъединения кредитор, т.е. разпорежданията са недействителни и за вземанията по всички предявени от ищците изпълнителни листове по изпълнителното дело, по което е наложена възбраната. /вкл. по увеличения размер на искове по чл.125 ал.3 ТЗ/.

Освен това съгласно т. 3 от ТР № 1 от 10.07.2018 г. по т. д. № 1/2015 г. на ОСГТК на ВКС, вписаните възбрани по реда на чл. 397, ал. 1, т. 1 ГПК или наложени в производството по индивидуално принудително изпълнение по чл. 451 и чл. 452, ал. 2 ГПК не се заличават след провеждане на публична продажба на възбранения недвижим имот, освен в изрично предвидените от закона хипотези т.е. факта, че имотът е изнесен на продажба от синдика е правно ирелевантен, тъй като продажбата е реализирана през 2017г. Само след влизане в сила на новата разпоредба на чл.433 ал.4 ГПК /ДВ, бр.100 от 20.12.2019г./ вписаните възбрани по изпълнително дело, по което възбраненият имот е изнесен на публична продажба и продажбата е извършена /с влязло в сила постановление за възлагане/, следва да бъдат заличавани по искане на купувача от публичната продажба. Очевидно разпоредбата е неприложима в случая.

С оглед разпоредбата на чл.293 ал.4 вр.чл.270 ал.3 ГПК постановеното решение в

частта по иска с правно основание чл.135 ЗЗД следва да се обезсили и то само по отношение на възбранения имот - цех за ксероксни барабани, с площ от 2592 кв.м., находящ се в поземлен имот пл.№32 от кадастралната карта на гр.София, кв.Горубляне, ул."Самоковско шосе" №2, със стара имотна партида №43811, а производството по него да се прекрати./в този смисъл решение № 312/28.10.2014 г. по гр. д. № 2800/2014 г. на ВКС 4 г.о. по чл.290 ГПК/

**В останалата част** – по отношение на втората сграда /пристройка/ със застроена площ от 675 кв.м., с идентификатор 68134.4084.1594.32 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, искът следва да се отхвърли като недоказан по следните съображения:

Когато **увреждащата сделка е възмездна, кредиторът трябва да докаже, че за увреждането е знаело и третото лице, с което длъжникът е договарял, т.е. че третото лице е знаело фактите и обстоятелствата, които пораждат кредиторското вземане**, освен в случаите, когато знанието на третото лице се презумира - чл.135 ал.2 ЗЗД. Съдебната практика е константна, че знанието на длъжника за увреждане на кредитора е съзнание, че има кредитор и с извършеното действие кредиторът ще бъде ощетен или затруднен при удовлетворяването си. Знанието на съдоговорителя на длъжника за увреждане на кредитора се изразява в знание, че контрагентът му има дългове и че с извършената сделка длъжникът уврежда кредитора. За знанието като субективно отношение се съди по външно обективирани от страните по сделката действия - правни и фактически. ВКС намира, че за да е налице знание за увреждане не е необходимо третото лице да познава кредитора и длъжника, достатъчно е да са представени доказателства кога и при какви обстоятелства му е съобщено съдържанието на техните насрещни права и задължения, за да може той да е наясно как те се накърняват от сключения договор. **Достатъчно е на третото лице да са известни обстоятелствата, от които произтича вземането на кредитора.** напр. знание, че длъжникът има висящо гражданско производство с кредитора – без значение какво е постановеното съдебно решение, дали същото е влязло в сила. Обстоятелствата, от които произтича вземането винаги са известни на по-тесен или по-широк кръг лица от обкръжението на длъжника, но то се предполага до доказване на противното само за съпруга, низходящите, възходящите и братята и сестрите на длъжника. **Презумпцията по чл.135 ал.2 ЗЗД не може да се прилага разширително**, но наличието на съответна фактическа степен на близост в отношенията (напр. съвместено живеене на съпружески начала или в общо домакинство, отношения между заварени и доведени деца, отношения между свързани лица по см. на § 1 ДР ТЗ и др.) имат значение и ако бъдат доказани могат да залегнат в основата на фактически извод за наличието на знание, като разбира се естеството на съществуващата фактическа близост определя естеството на узнатите обстоятелства. Всичко това представляват **верига от косвени доказателства, които, преценени в съвкупност помежду им и/или с други подобни индициращи обстоятелства, установени по делото** (например - ответникът-прехвърлител (и длъжник на ищеца) продължава да живее

или да ползва по друг начин прехвърления имот и/или не е получил цената за него и/или двамата ответници са близки приятели или между тях има трайни търговски или други подобни отношения, те са уговорили обратно изкупуване на имота и пр.), **биха могли да създадат сигурно убеждение у съда и да обусловят извод, че и двамата ответници са осъзнавали увреждането на ищеца-кредитор при сключването на процесния договор.** Преценката на такива косвени доказателства и дали те в своята съвкупност са достатъчни за установяването на главния доказателствен факт, в случая - знанието за увреждане, съдът следва да извършва по свое вътрешно убеждение, предвид конкретиката на всеки отделен случай.

Въпросът е може ли единствено от вписването на възбраната върху единия от имотите, предмет на разпоредителната сделка, с което е дадена гласност на претенцията на ищеца за вземането им за равностойност на дружествен дял по чл.125 ал.3 ТЗ, да се изведе извод за знание на купувача. Действително имотният регистър е публичен и общодостъпен и всяко лице може да прави справки за вписванията по партида на недвижим имот, да получи препис или извлечение от партида на съответен имот или удостоверение за вписано или невписано в имотната партида обстоятелство. Съгласно чл.69 ал.1 т.1 ЗКИР в партидното дело се съхраняват актовете, послужили като основание за вписване, какъвто акт в настоящия случай се явява обезпечителната заповед.

Независимо от това съдът намира, че от субективна страна не е доказано пълно и главно знание на купувача за увреждане на кредиторите, доколкото двете дружества - съконтрахенти не са свързани лица по смисъла на пар.1 ДР на ТЗ, а презумпцията на чл.135 ал.2 ЗЗД е неприложима, тъй като по отношение на законните представители, а и на пълномощниците на двамата ответници по атакуваната сделка, не са налице посочените в чл.135 ал.2 ЗЗД родствени връзки и брачни отношения, а нормата не може да се тълкува разширително. Няма доказателства управителите/еднолични собственици на двете дружества да са близки приятели или между тях има трайни търговски или други подобни отношения, нито са уговорили обратно изкупуване на имота и пр. Владението върху имотите е предадено, а цената е реално платена. В този смисъл знанието на третото лице купувач- ответника "Моникс комерс" ЕООД, не се презумира, като единствено от факта на вписана възбрана в публичен регистър, не може да се изведе крайния извод за знание. Анализирани в съвкупност с реално платена по банков път цена, както и с предаване на владението върху имотите, липсата на свързаност между органните управители респ. съвместно участие на едни и същи лица в различни търговски дружества, съдът намира, че единствено факта на вписана възбрана не доказва пълно и главно знанието на купувача за увреждане. В тази насока се релевира довод за договорена два пъти по-ниска цена от средната пазарна. Обсъдените по-горе доказателства сами по себе да не са достатъчни, за да обосноват извод за знание за увреждането, доколкото постигнатото съгласие за цената на имотите от договарящите е израз на установената в чл.9 ЗЗД свобода на договаряне, която им позволява да направят конкретна преценка за насрещните престации и тяхната еквивалентност. Още повече при наличието на вече вписана възбрана върху първия цех,



това безспорно намалява стойността на имотите предвид евентуално предстоящо изпълнение върху единия от тях.

Същевременно СГС е направил извод за доказана недобросъвестност, поради наличието на вече вписана възбрана, като не е преценил, че тя е вписана само за едната от двете сгради. Както бе посочено по-горе по отношение втория цех - сграда с идентификатор 68134.4084.1594.32 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, със застроена площ от 675 кв.м., **няма вписана възбрана.**

Знанието на приобретателя за увреждане на кредитора на техния прехвърлител подлежи на установяване с всички допустими доказателствени средства (писмени, веществени, свидетелски показания, признания на страните и заключения на вещите лица), като доказването не е необходимо да е пълно и главно - при липса на преки доказателства, то може да бъде изведено от поредица установени факти, които в своята взаимна връзка косвено водят до несъмнен извод за наличието му - така Решение № 134 от 05.08.2019 г. по гр. д. № 3482/2018 г. на ВКС, 4-то гр. отделение, Решение № 27 от 10.04.2019 г. по гр. д. № 2339 / 2018 г. на ВКС, 3-то гр. отделение. **Освен, че трябва да са установени по безспорен начин, те следва да се намират в такава връзка едно с друго, че да доказват без съмнение главния факт, а точно този извод не може да бъде еднозначно направен.**

С оглед гореизложеното и при несъвпадане изводите на първа и настоящата инстанции решението следва да бъде - частично обезсилено и частично отменено, а искът по чл.135 ал.1 ЗЗД - отхвърлен като недоказан.

При това положение съдът следва да се произнесе по депозираните в условие на евентуалност искове с правно основание чл.40 и чл.42 ЗЗД - оставени без разглеждане от първа инстанция. В случая СГС е приел, че преки вреди са настъпили, но не за ищците като кредитори на "ИСМА" ЕООД, а за дружеството, тъй като то, като собственик на прехвърленото имущество, не е получило неговата реална цена. Увреждането на кредиторите е опосредено, доколкото упражняване на правата им е в зависимост от размера на имуществото, притежавано от дружеството.

В тази насока съдът намира, че съгласно т. 2 и т.3 на ТР № 5/12.12.2016 г. на ВКС по т.д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС е прието, че установителен иск по чл.42 ал. 2 ЗЗД и по чл.40 ЗЗД може да бъде предявен само от мнимо представлявания/представлявания, от техните наследници или универсални правоприемници. Тези видове недействителност са създадени единствено за защита на ненадлежно представляваната страна по сделката, но не и на трети лица с косвен интерес, поради което предявяването на тези искове от трети лица е недопустимо. Относно отговорността на пълномощника е налице задължителна практика, според която тази отговорност може да бъде ангажирана само от зле представлявания, но не и от трето лице - ТР № 5/12.12.2016 г. по т. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, респ. по реда на косвения иск, регламентиран в чл.134 ЗЗД. Такъв обаче не е изрично предявен, видно от обстоятелствената част на ИМ т.е. не се навеждат доводи за бездействие на мнимо представлявания. В случая ищецът твърди, че е кредитор на представлявания, но не е заявил

правата му по реда на чл.134 ЗЗД, поради което не е активно материалноправно легитимиран да води този иск. Затова в тази част решението, имащо характер на определение, следва да бъде потвърдено, макар и с различни крайни изводи.

По аргумента че към датата на депозиране на ИМ това тълкувателно решение не е било издадено и същото няма обратно действие, следва да се посочи, че с решение № 170 от 17.09.2018 г., по гр. д. № 2382/2017 г. на IV г.о. на ВКС, е прието, че доколкото законът не е предвидил начален момент на действие на Тълкувателните решения, постановените по реда на чл.124 от действащия Закон за съдебната власт, респ. по чл. 84, ал. 1, т. 2 ЗСВ (отм.), както и на тълкувателните ППВС по чл. 58, т. 1 и т. 2 във вр. с чл. 59 ЗУС (отм.) - задължителни за органите на съдебната и на изпълнителната власт, за органите на местното самоуправление, както и за всички органи, които издават административни актове, несъмнено е, че според общото правило за прилагане на съдебните актове, съдилищата не могат да се позоват на тях преди същите да са постановени и обявени по предвидения за това ред. Тези тълкувателни актове на върховната съдебна инстанция, обаче, не съществуват самостоятелно, тъй като с тях нито се създава ново правило, нито се дава абстрактно или теоретично тълкуване на закона, **а се извършва общо тълкуване на конкретна правна норма, по повод прилагането на която е възникнала противоречива или неправилна съдебна практика, а се цели единствено осигуряване еднаквото и точно прилагане на закона** от съдилищата. Следователно тълкувателните актове са приложими само във вр. с прилагането на правна норма, изясняването на чийто действителен смисъл и съдържание е бил предмет на извършваното тълкуване. Затова, когато се касае до първоначално приети тълкувателни ППВС и Тълкувателни решения, **те имат обратно действие**. Това означава, че даденото с тях тълкуване важи от момента, в който правната норма е влязла в сила, т.е. счита се, че тя още тогава е имала съдържанието, което впоследствие е било посочено в съответния тълкувателен акт.

Възприетото разрешение се споделя изцяло от настоящия съдебен състав, който счита, че в разглеждания случай, същото по необходимост се допълва със задължителните постановки в ТР № 7 от 31.07.2017 г., по т.д. № 7/2014 г. на ОСГТК на ВКС. Това от своя страна означава, че непозволяващо да се приложи разрешението по прието и оповестено по надлежния ред Тълкувателно решение, в разглежданата хипотеза, е само приключилото с влязъл в сила съдебен акт съдебно производство, т.е. производство, което не е висящо пред редовна съдебна инстанция.

#### ***ПО РАЗНОСКИТЕ:***

С оглед изхода на делото, следва да се промени изцяло решението в частта за разноските, като на осн.чл.78 ал.3 ГПК жалбоподателите-ищци дължат в полза жалбоподателят-ответник ИСМА ЕООД направените пред настоящата инстанция разноси, в размер на 36 000.88 лв., съгласно списък по чл.80 ГПК, приложен на л.111. От тях 9600.88 лв. платена д.т. и 26 400 лв. платен адв.хonorар. Приложена е фактура и платежно за преведени по банкова сметка 26 400 лв. хонорари. Няма направено възражение за прекомерност.

Аналогично дължими са разноските, направени пред първа инстанция, като няма приложен списък по чл.80 ГПК. Платени са 500 лв. за допълнителна ССЕ, както и 3600 лв. платен адв.хonorар /доказателства на л.216-220 том 1/ Общо дължими са 4100 лв. за първа инстанция.

По отношение на втория ответник М. комерс са дължими разноси, но такива няма направени и не следва да се присъждат нито за първа, нито за въззивна инстанция.

С оглед гореизложеното липсва правен интерес от депозираната ч.ж. по чл.248 ал.3 ГПК срещу Определение от 29.03.2021г., постановено по реда на чл.248 ГПК за изменение на решението, доколкото е изцяло променен крайният резултат и разноси в полза на ищите не са дължими.

Воден от горното и на основание чл. 270 ал.3 и чл.271 ГПК, съдът

## РЕШИ:

*ПОТВЪРЖДАВА* решение № 261871/17.12.2020г., постановено по гр.д. № 16212/2013г. по описа на СГС, ГО, 11 състав, **В ЧАСТТА**, с която са отхвърлени обективно съединени искове с правно основание чл.26 ЗЗД, както и в частта, с която без разглеждане са оставени искове с правно основание чл.40 и чл.42 ЗЗД.

**ОБЕЗСИЛВА** решение № 261871/17.12.2020г., постановено по гр.д. № 16212/2013г. по описа на СГС, ГО, 11 състав, и Определение от 29.03.2021г., постановено по реда на чл.248 ГПК, **В ЧАСТТА**, с която е уважен иск с правно основание чл.135 ал.1 ЗЗД по отношение на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 3/12.11.2013 г. на нотариус М. Г., с предмет сграда с идентификатор 68134.4084.1594.33 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК със застроена площ от 2644 кв.м., а именно **цех за ксероксни барабани, с площ от 2592 кв.м.**, находящ се в поземлен имот пл. №32 от кадастралната карта на гр.София, кв.Горубляне, ул."Самоковско шосе" №2, построена в поземлен имот 68134.4084.1594, със стара имотна партида №43811, **И ПРЕКРАТЯВА** производството по делото в тази му част.

*ОТМЕНЯ* решение № 261871/17.12.2020г., постановено по гр.д. № 16212/2013г. по описа на СГС, ГО, 11 състав, и Определение от 29.03.2021г., постановено по реда на чл.248 ГПК, **В ЧАСТТА**, с която е уважен иск с правно основание чл.135 ал.1 ЗЗД по отношение на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 3/12.11.2013 г. на нотариус М. Г., с предмет - сграда с идентификатор 68134.4084.1594.32 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, **със застроена площ от 675 кв.м.**, находящ се в поземлен имот пл.№ 32 от кадастралната карта на гр.София, кв.Горубляне, ул."Самоковско

шосе” №2, построена в поземлен имот 68134.4084.1594, със стара имотна партида №43811, като вместо това *ПОСТАНОВЯВА*:

*ОТХВЪРЛЯ* предявения от И.П. С., ЕГН: \*\*\*\*\* и И. Л. С., ЕГН: \*\*\*\*\* срещу „ИСМА“ ЕООД, ЕИК: 121327675 и „М. КОМЕРС“ ЕООД, ЕИК: 175277838 иск с правно основание чл.135 ал.1 ЗЗД за признаване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нот.акт № 3/12.11.2013г. на нотариус М. Г., с предмет - сграда с идентификатор 68134.4084.1594.32 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, със застроена площ от 675 кв.м., находящ се в поземлен имот пл.№ 32 от кадастралната карта на гр.София, кв.Горубляне, ул.”Самоковско шосе” №2, построена в поземлен имот 68134.4084.1594, със стара имотна партида №43811, за относително недействителен, като недоказан.

*ОСЪЖДА* И.П. С., ЕГН: \*\*\*\*\* и И. Л. С., ЕГН: \*\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТЯТ В ПОЛЗА** на „ИСМА“ ЕООД, ЕИК: 121327675, сумата от 36 000. 88 лв./тридесет и шест хиляди лева/ направените по делото разноски пред въззивна инстанция, както и сумата от 4100 лв./четири хиляди и сто лева/ направени разноски пред първа инстанция, на осн.чл.78 ал.3 ГПК

**ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ** ч.ж. вх.№ 312814/28.04.2021г. по описа на регистратурата на СГС, депозирана от И.П. С., ЕГН: \*\*\*\*\* и И. Л. С., ЕГН: \*\*\*\*\* срещу Определение от 29.03.2021г., постановено по реда на чл.248 ГПК **и ПРЕКРАТЯВА производството по нея, поради липсата на правен интерес.**

Решението може да се обжалва в едномесечен срок от съобщаването му на страните с касационна жалба пред ВКС.

В прекратителната част решението има характер на определение и подлежи на обжалване пред ВКС в едноседмичен срок от съобщението.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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