

РЕШЕНИЕ

№ 343

гр. София, 01.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 11-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на двадесет и девети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Бистра Николова

Членове: Тодор Тодоров
Милен Василев

при участието на секретаря Павлина Ив. Христова
като разгледа докладваното от Милен Василев Въззивно търговско дело № 20231001000357 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба от 7.03.2023 г., подадена по пощата на 5.03.2023 г., на ищеца „Ава Спорт“ ООД /в несъстоятелност/ против решението от 9.02.2023 г. по търг. дело № 94/2021 г. на Окръжен съд – гр. Монтана, с което:

- са отхвърлени предявените срещу „Ава Скай“ ООД: **1)** евентуално съединени иски за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 39/27.12.2013 г., том IX, рег. № 13487, нот. д. № 929/2013 г. на нотариус В. Т., с рег. № *** на Нотариалната камара, поради нарушение на закона, заобикаляне на закона, липса на съгласие и невъзможен предмет; **2)** иск по чл. 108 ЗС за признаване на собствеността и предаване на владението на следния недвижим имот: сграда с идентификатор 27557.438.29.1 със застроена площ от 484 кв. м., находяща се в с. ***, община ***, в поземлен имот с идентификатор 27557.438.29;
- ищецът е осъден да заплати на ответника съдебни разноски в размер на 1 500 лв., а по сметка на съда – държавна такса в размер на 82,70 лв.

В жалбата се твърди, че неправилно и необосновано съдът е приел, че процесният договор не е нищожен на посочените основания. Твърди се, че решението не било мотивирано съобразно изискванията на чл. 235, ал. 2 и чл. 236, ал. 2 ГПК, като не били обсъдени доводите на ищеца и установените факти. Сочи се, че взаимовръзката и хронологията на описаните действия на

ответника водели до извод, че са извършени съзнателно, последователно и планирано с единствената цел да се избегне отговорността по чл. 133 ЗЗД, без длъжникът и съдружниците му реално да губят собствеността и контрола върху отчужденото имущество. Поради това сделката била нищожна поради заобикаляне на закона, тъй като се целял забранен от закона резултат, а именно – да се постигне невъзможност за удовлетворяване на кредиторите. Освен това същите факти водели и до нищожност поради противоречие с добрите нрави, която правна квалификация на иска съдът следвало служебно да определи, а към нея били относими и доказателствените искания относно установяване на пазарната оценка на имота, а тя водела до значителна нееквивалентност на престациите. Твърди се, че противно на приетото от съда, в исковата молба ясно било посочено защо сделката противоречала на закона – поради нарушаване на § 16 от ЗУТ, забраняващ разпореждането с незаконни строежи. Строежът бил незаконен, тъй като площта на сградата, отразена в констативният нотариален акт /363 кв. м./, била значително по-малка от тази в скицата – извлечение от кадастрално-административната информационна система на АГКК /484 кв. м./. Твърди се, че сделката била нищожна поради липса на съгласие относно неин съществен елемент – уговорената цена, което било видно от последващия нотариален акт за поправка, с който цената се увеличавала от 29 800 лв. на 142 100 лв. Несъответствието между действителната площ и посочената в договора водела и до нищожност поради липса на предмет, доколкото имот с уговорената площ не съществувал.

Предвид изложеното жалбоподателят моли въззивния съд да отмени обжалваното решение и да уважи предявените искове.

Въззиваемият „Ава Скай“ ЕООД – ответник по исковете – в писмения отговор на процесуалния си представител оспорва жалбата. Претендира разноски.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 от ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на въззиваемия, намира за установено следното:

Първоинстанционният съд е бил сезиран от „Ава Спорт“ ООД /в несъстоятелност/, чрез назначения синдик, с искова молба от 28.07.2021 г., вписана на 17.09.2021 г., с която срещу „Ава Скай“ ЕООД, А. Б. С. и А. А. С. са били предявени: **1)** искове за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 39/27.12.2013 г., том IX, рег. № 13487, нот. д. № 929/2013 г. на нотариус В. Т., с рег. № *** на Нотариалната камара, поради нарушение на закона, заобикаляне на закона, липса на съгласие и невъзможен предмет; и **2)** иск по чл. 108 ЗС за признаване на собствеността и предаване на владението на следния недвижим имот: **сграда** с идентификатор 27557.438.29.1 със застроена площ от 484 кв. м., находяща се в с. ***, община ***, в поземлен имот с идентификатор 27557.438.29.

В исковата молба се твърди, че въз основа на учредено право на строеж и разрешение за строеж от 6.12.2005 г. ищецът изградил и придобил в собственост сграда – „*хангар за селскостопанска техника*“, находяща се в землището на с. ***, общ. ***, а след въвеждането ѝ в експлоатация се снабдил с констативен нотариален акт за собственост № 144/8.02.2012 г., том I, рег. № 1107, нот. д. № 41/2012 г. на нотариус В. Т.. Същият имот продал на ответника с нотариален акт № 39/27.12.2013 г., том IX, рег. № 13487, нот. д. № 929/2013 г. на нотариус В. Т., за цена от 29 800 лв., която впоследствие била увеличена на 142 100 лв. с нотариален акт за поправка от 2.06.2014 г. Впоследствие между двете дружества през 2013 г. и 2015 г. се сключили и две други сделки, с които ищецът се разпоредил и с други имоти в полза на ответника. Към момента на сключване на

сделките двете дружества били свързани лица, тъй като техен управител и съдружник било едно и също лице – А. А. С., която през 2015 г. прехвърлила дяловете си от ответното дружество на дъщеря си В. А. С. – Д.. По този начин имуществото на ищеца било координирано прехвърлено на ответното дружество с цел избягване на отговорността по чл. 133 ЗЗД спрямо кредиторите му. Впоследствие на 26.08.2020 г. управителят на ищцовото дружество А. С. подала молба за откриване на производство по несъстоятелност, в която декларираше, че дружеството има задължения към НАП, община Монтана и търговското дружество „Глоуейв България“ ЕООД. Молбата била подадена след изтичане на 5 години от извършване на сделките, поради което сделките били неатакуеми чрез отменителни иски, от което можело да се направи извод, че целта била погасяване на задълженията на осн. чл. 739 ТЗ без да се удовлетворят кредиторите, но едновременно с това – запазване на имуществото чрез свързано лице. С решение от 9.02.2021 г. по т.д. № 198/2020 г. на ОС Монтана било открито производство по несъстоятелност при определена начална дата на неплатежоспособност 16.09.2020 г., но в периода преди същата ответникът погасил свои задължения към свързани лица в размер на 32 995,22 лв., от което следвало, че се целяло увреждане на останалите кредитори. Поради това процесният договор бил нищожен, тъй като заобикалял закона – чл. 133 ЗЗД. Сделката била нищожна и поради липса на съгласие относно неин съществен елемент – уговорената цена, което било видно от последващия нотариален акт за поправка. Твърди се, че тъй като действителната площ на сградата била 484 кв. м., а според разрешението за строеж и удостоверението за въвеждане в експлоатация площта била 383 кв. м., то не била налице валидна индивидуализация на имота в договора, т.е. не е съществувал описания в сделката обект на разпореждане, което водело и до нищожност поради невъзможен предмет. Освен това сделката била нищожна и на осн. § 16 ЗУТ, забраняващ разпоредителни сделки с незаконни строежи, тъй като бил прехвърлен обект, който е с площ, надвишаваща тази, за която строежът е разрешен и въведен в експлоатация. Поради нищожността на договора имотът не бил валидно прехвърлен на ответника, а негов собственик останал ищецът, поради което ответникът без основание упражнявал фактическа власт върху същия.

С влязло в сила определение от 29.07.2022 г. производството по исковете е било прекратено спрямо ответниците А. Б. С. и А. А. С..

Не е спорно, а и от вписванията в електронния търговски регистър по партидата на ищеца е видно, че с решение от 29.11.1990 г. по ф.д. № 10911/1990 г. на Окръжен съд – Пловдив по реда на Указ № 56/1989 г. е регистрирана колективна фирма на граждани с наименование „Аво – 90“ с членове А. В. К., В. А. К., А. А. С. и А. Б. С.. По силата на § 8 от ПЗР на ТЗ същата колективна фирма е била преобразувана в събирателно дружество. С решения от 6.11.1991 г. и 20.04.1992 г. е вписано заличаване като съдружници на А. К. и В. К., а с решение от 15.09.1994 г. по ф.д. № 729/1994 г. на ОС Монтана е вписана промяна на наименованието на СД „Ава Спорт и сие“ и промяна на седалището – в гр. Монтана. С решение от 26.11.2004 г. дружеството е преобразувано в „Ава Спорт“ ООД, с капитал от 5 000 лв., със съдружници А. А. С. и А. Б. С., които са и управители при начин на представителство – заедно и поотделно. Дружеството е пререгистрирано без промени по реда на ЗТР на 12.09.2008 г. с ЕИК – 111561352. На 2.03.2012 г. е вписано прехвърляне на всички дялове от А. С. на В. А. С. – Д., а на 21.08.2012 г. е вписана обратната промяна – прехвърляне на всички дялове от В. Д. на А. С.. На 2.03.2012 г. е вписано заличаване на А. С. като съуправител на дружеството, след което такъв е останала само А. С.. На 9.02.2021 г. е обявено по партидата решение от 9.02.2021 г. по т.д. № 198/2020 г. на ОС Монтана, с което на осн. чл. 630, ал. 1 ТЗ е открито производство по несъстоятелност на дружеството по молба на самото

дружество, при начална дата на неплатежоспособност – 16.09.2020 г., като е назначен временен синдик. На 10.03.2021 г. е вписан настоящия постоянен синдик – Г. Г. Ч.. На 12.07.2021 г. е обявено решение от 12.07.2021 г. по същото дело, с което на осн. чл. 710 ТЗ дружеството е обявено в несъстоятелност, постановено е прекратяване на дейността и правомощията на органите му, както и обща възбрана и запор върху имуществото и започване на осребряване на имуществото.

Ответникът „Ава Скай“ ЕООД е бил първоначално регистриран с решение от 26.05.2005 г. по ф.д. № 288/2005 г. на ОС Монтана, с капитал от 5 000 лв., с едноличен собственик и управител А. А. С.. Дружеството е пререгистрирано без промяна по реда на ЗТР на 12.09.2008 г. с ЕИК – 111565525. На 5.03.2015 г. е вписано прехвърляне на всички дялове от А. С. на И. Н. Г.. На 30.05.2016 г. е вписано прехвърляне на всички дялове от И. Г. на Е. П. К., който е вписан и за единствен управител, а като такъв е заличена А. С.. На 13.08.2019 г. е вписано прехвърляне на всички дялове от Е. К. на В. А. С. – Д., която е вписана и за единствен управител.

По делото е представен нотариален акт № 198/22.11.2005 г., том VII, рег. № 14607, нот. д. № 1043/2005 г. на нотариус И. Ф., с рег. № *** в Нотариалната камара, с който А. Б. С. и А. А. С. са учредили **безвъзмездно** в полза на „Ава Спорт“ ООД, представлявано от същите лица, право на строеж за изграждане на „хангар за селскостопанска техника“ с РЗП от 363 кв. м. в собствения на учредителите имот – нива с площ от 35,009 дка, находящ се в землището на с. ***, община ***, м. „****“, представляваща имот № 438019.

С разрешение за строеж № 17/6.12.2005 г., издадено от главния архитект на община ***, е разрешено на „Ава Спорт“ ООД да построи „хангар за селскостопанска техника“ съгласно одобрен на 6.12.2005 г. инвестиционен проект. За същия строеж е било издадено и удостоверение № 6/21.11.2006 г. за въвеждане в експлоатация.

С констативен нотариален акт № 144/8.02.2012 г., том I, рег. № 1107, нот. д. № 41/2012 г. на нотариус В. Т., ответното дружество е било признато за собственик на същата сграда, описана като „хангар за авиационна техника“ със застроена площ от 363 кв. м., построена в имот № 438025 в землището на с. ***, община ***, м. „****“, представляваща нива с площ от 18,451 дка.

С нотариален акт № 39/27.12.2013 г., том IX, рег. № 13487, нот. д. № 929/2013 г. на нотариус В. Т., вписан като акт № 94/27.12.2013 г., рег. 9705, дело № 3395/2013 г. в Службата по вписвания – гр. Монтана, „Ава Спорт“ ООД, представлявано от управителя А. С., е продало на „Ава Скай“ ЕООД, представлявано от А. С., същия имот, описан като „хангар за селскостопанска техника“ със застроена площ по архитектурен проект от 363 кв. м., а според актуална скица с площ от 484 кв. м., построена в поземлен имот № 438029 в землището на с. ***, община ***, м. „****“, представляващ стопански двор с площ от 2,621 дка. Уговорената цена е 29 800 лв., за която е посочено, че е заплатена от купувача на продавача изцяло по банков път. Посочено е, че данъчната оценка е на стойност 11 907,80 лв.

Същият нотариален акт е бил поправен с нотариален акт № 123/2.06.2014 г., том III, рег. № 4393, нот. д. № 264/2014 г. на нотариус В. Т., като поправката се отнася до цената – от 29 800 лв. на 142 100 лв., която страните декларират, че е действителната цена по сделката. Нотариалният акт е подписан за купувач и продавач от А. С. – управител и на двете дружества.

Представена е скица № 15-936220/24.08.2021 г., издадена от АГКК, за имот с идентификатор 27557.438.29.1, представляващ селскостопанска сграда със застроена площ от 484 кв. м., находяща се в с. ***, община ***, в поземлен имот с идентификатор 27557.438.29, по кадастралния план, одобрен със заповед № РД-18-1002/24.04.2018 г. на изп. директор на АГКК. Посочено е, че имотът

е собственост на „Ава Скай“ ЕООД по силата на нотариален акт № 94/27.12.2013 г., рег. 9705, дело № 3395/2013 г. в Службата по вписвания – гр. Монтана.

Видно от представеното удостоверение за семейно положение с изх. № 754/14.10.2022 г., издадено от община Монтана, А. Б. С. е съпруг на А. А. С. и баща на В. А. С. – Д.

В първоинстанционното производство е прието заключение от 7.09.2022 г. на съдебно-оценителна експертиза, извършена от вещото лице М. З.. Според същата пазарната стойност на процесната сграда с идентификатор 27557.438.29.1 към 27.12.2013 г. е в размер на 189 700 лв., а към 5.09.2022 г. – 238 800 лв. Балансовата стойност на същия имот към 27.12.2013 г. е била 142 100 лв., а към датата на заключението – 118 179 лв.

Представени са и справки от имотния регистър за вписванията по партидата на ищеца и ответника за периода 1.01.1991 – 26.03.2021 г.; нотариален акт № 44/27.12.2019 г., том IX, рег. № 13511, нот. д. № 933/2013 г., поправен с нотариален акт № 124/2.06.2014 г., том III, рег. № 4395, нот. д. № 265/2014 г.; нотариален акт № 23/24.07.2015 г., том V, рег. № 6616, нот. д. № 444/2015 г.; разрешение за строеж № 5/15.07.2008 г.; удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1/17.02.2009 г.; договори от 25.02.2015 г. и 5.08.2019 г. за прехвърляне на дружествени дялове от капитала на ответника „Ава Скай“ ЕООД; молба с вх. № 3816-74247/26.08.2020 г. по чл. 625 ТЗ на „Ава Спорт“ ООД; списък на служебно приетите вземания по чл. 687 ТЗ на кредиторите на „Ава Спорт“ ООД; списък на приетите вземания, предявени в срока по чл. 685 ТЗ; допълнителен списък на приетите вземания, предявени в срока по чл. 688, ал. 1 ТЗ; възражение с вх. № 1450/377604/15.04.2021 г. по чл. 690 ТЗ, подадена от „Ава Спорт“ ООД; декларация от 6.04.2021 г. на А. С. са ДМА на „Ава Спорт“ ООД към 31.03.2021 г.; определение от 8.06.2021 г. по ф.д. № 198/2020 г. на ОС Монтана по чл. 692 ТЗ; споразумения от 1.06.2008 г. и 30.11.2009 г. към договор за заем от 11.05.2007 г.; споразумение от 30.11.2009 г. към договор за сух лизинг; погасителен план по договор за цесия от 8.06.2012 г.; 15 бр. записи на заповед с джира, издадени на 1.06.2008 г.; искова молба от „Ава Спорт“ ОД срещу „Глоуейв България“ ЕООД по чл. 694 ТЗ, по която е образувано т.д. № 85/2021 г. на ОС Монтана, с приложения към нея.

Други доказателства не са ангажирани.

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

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е допустима. Разгледана по същество са **неоснователна.**

I. По исковете по чл. 26 ЗЗД

Предмет на разглеждане са множество искове – за обявяване на недействителност на процесния договор от 27.12.2013 г. на различни основания.

Исковите са предявени от едната страна по договора срещу другата, поради което допустимостта им е несъмнена. Всяка страна по един договор има интерес и може да иска обявяване на неговата недействителност на общо основание. Без значение е обстоятелството, че ищецът се представлява от назначения му синдик. В случая синдикът действа като законен представител на дружеството, а не предявява иск от свое име в хипотезите, в които законът му е дал специална легитимация /напр. по чл. 649 ТЗ/. Противно на доводите на ответника за предявяването на подобен иск от името на дружеството няма никаква правна пречка – всеки

законен представител на юридическо лице притежава пълна процесуална представителна власт да предявява всякакви иски в негова защита. По същата причина синдикът може да води и осъдителни иски от името на дружеството, какъвто е предявен и по настоящото дело – иска по чл. 108 ЗС. Предявяването на иски по чл. 26 ЗЗД не е ограничено от преклузивния срок по чл. 649 ТЗ. Ето защо исковете са допустими.

Преди разглеждане по същество на исковете за недействителност следва да се отбележи, че съобразно установената съдебна практика на ВКС^[1] съединяването на подобни иски *независимо от поредността и съотношението, които е посочил ищецът*, винаги е при условията на евентуалност – ако сделката е недействителна на едно основание, то последващото прогласяване на недействителност на друго основание е безпредметно. Съдът е длъжен да разгледа основанията за нищожност според тежестта на сочения от ищеца порок в поредност от най-тежкия (противоречие със закона или заобикалянето му) през по-леките, каквито са липсата на основание, липса на съгласие, привидност, невъзможен предмет, противоречие на морала или липсата на форма. Когато съдът приеме, че сделката е валидна, той е длъжен да разгледа основанията за унищожаемост, подредени също според тежестта на порока: поради неспазване на режима на настойничеството и попечителството, поради неспособност да се разбират или ръководят действията, поради заплашване, измама, грешка или поради крайна нужда и ако сделката не подлежи на унищожение поради сочените пороци да премине към разглеждане на основанията за недействителност, свързани с липсата на надлежно учредената представителна власт, а след това – с това по чл. 40 ЗЗД.

Същевременно, предметът на всеки иск за недействителност се определя преди всичко от наведените *фактически* обстоятелства, които според ищеца водят до опорочаване на сделката, а не от сочения от него правен резултат /нищожност, унищожаемост, висяща недействителност и др./. Видът на недействителността и конкретното правно основание за същата /противоречие със закона, с добрите нрави, невъзможен предмет, измама и др./ е въпрос на правна квалификация, която съдът е длъжен служебно да определи въз основа на наведените от ищеца факти. По тази причина съдът не е обвързан от правната квалификация на недействителността, която ищецът желае да бъде обявена, нито от соченото правно основание, но е обвързан от фактите, за които ищецът твърди, че водят до порок на сделката.

В настоящата искова молба ищецът е навел следните факти, които според него опорочавали процесния договор: **1)** ищецът бил длъжник към „Глоуейв България“ ЕООД на значителни суми по договор за заем от 11.05.2007 г. и договор за сух лизинг от 1.04.2008 г., а освен това дължал и публични държавни и общински вземания; **2)** ищецът и ответникът били свързани лица, като до 2015 г. техен управител и съдружник била А. С., която впоследствие се разпоредила с дяловете си в ответното дружество в полза на трето лице, но след няколко междинни прехвърляния през 2019 г. едноличен собственик и управител на ответника е станала нейната дъщеря В. А. С. – Д.; **3)** с процесния договор по нотариален акт № 39/27.12.2013 г. и с последващи договори ищецът прехвърлил на ответника всичките си недвижими имоти, с изключение на тези имоти, върху които било учредена ипотека в полза на заемотателя; **4)** прехвърлянето било извършено с цел избягване на отговорността на ищеца по чл. 133 ЗЗД спрямо кредиторите му, но така, че имотите в крайна сметка да останат собственост на семейния кръг на действителните собственици /съдружници/ на двете дружества; **5)** по подадена от управителя на ищеца молба по чл. 625 ТЗ от 26.08.2020 г. било открито производство по несъстоятелност спрямо ищеца с решение от 9.02.2021 г., при начална дата на неплатежоспособност – 16.09.2020 г., като преди това ищецът погасил други задължения

към кредитори – свързани лица; 6) с нотариален акт № 123/2.06.2014 г. е поправен нотариален акт № 39/27.12.2013 г., като поправката се отнася до цената – от 29 800 лв. на 142 100 лв., за която нямало данни да е платена; 7) действителната площ на сградата била 484 кв. м., а според разрешението за строеж и удостоверението за въвеждане в експлоатация площта била 383 кв. м.

С така изложените фактически твърдения ищецът свързва наведените пороци на договора по нотариален акт № 39/27.12.2013 г. – противоречие със закона, заобикаляне на закона, противоречие с добрите нрави, невъзможност на предмета, липса на съгласие. Както бе посочено, наведените вид и правно основание за недействителността представляват правни квалификации, с които съдът не е обвързан, а следва служебно да изведе от твърдените факти. Според настоящия въззивен състав наведените факти и събраните доказателства, анализирани поотделно и съвкупност, не водят до извод за наличие на основание за недействителност /цялостна или частична/ на процесния договор нито от вида на поддържаните от ищеца основания, нито на други, поради следното:

1. Основанието за нищожност „противоречие на закона“ по чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД предполага противоречие на начина на сключване или съдържанието на договора с императивни правни норми, ако това не попада в приложното поле на други специални основания за недействителност^[2]. Съдържанието на договора са правните последици, към които е насочен – правата и задълженията, които поражда. Не са част от съдържанието мотивите, подбудите и преследваните от страните цели на сключения договор.

В настоящия случай от всички изложени от ищеца факти относимо към това основание за нищожност е единствено твърдението за нарушение на § 16 от ЗУТ. Тезата на ищеца е, че процесната сграда била незаконен строеж, а в § 16 се съдържала забрана за разпоредителни сделки с незаконни строежи. Въззивният съд не споделя тази теза.

На първо място, в § 16, ал. 1, изр. 2 ЗУТ е предвидено, че строежите по изр. 1 /изградени до 7.04.1987 г. без строителни книжа/ могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. Аналогична разпоредба е предвидена и в § 127, ал. 1, изр. 2 от ЗИДЗУТ (ДВ, бр. 82/2012 г.) спрямо строежи без строителни книжа, изградени до 31.03.2001 г. От тези разпоредби не следва принципна забрана за сключване на разпоредителни сделки с незаконни строежи, които не са търпими или узаконени. Законността е относима към възможността за административното премахване на строежа, но не и към вещноправния статут на имота като самостоятелен обект, нито ограничава правото на разпореждане на собственика, като елемент от правото му на собственост^[3].

На второ място, процесната сграда не е незаконен строеж. Същата е изградена въз основа на разрешение за строеж № 17/6.12.2005 г. и одобрен инвестиционен проект. Съответствието на фактически изградения строеж със строителните книжа е удостоверено по съответния ред – чрез удостоверение № 6/21.11.2006 г. за въвеждане в експлоатация, издадено от компетентния орган. Твърдението, че фактически изграденото не съответствало на одобрените строителни книжа представлява оспорване на законността на удостоверението за въвеждане в експлоатация, издадено по искане на самия ищец. Именно поради това в настоящото исково производство е недопустимо да се провежда косвен съдебен контрол на този административен акт, доколкото не са налице предпоставките на чл. 17, ал. 2 ГПК – оспорващият ищец е бил участник в административното производство по издаването му. Същевременно, от обстоятелството, че в процесния нотариален

акт № 39/27.12.2013 г. е посочено, че застроената площ на обекта по арх. проект е 363 кв. м., а според актуална скица е 484 кв. м., не следва автоматичен извод за незаконност на строежа. И двете числа изразяват графично изчислена площ, а не действителна, измерена на място площ. Графично изчислената площ на един и същи имот много често се различава в различните документи за собственост или скици, но това не влияе на вещноправния или административен статут на обекта. Меродавни за този статут са границите на имота, а площта е тяхна производна величина. По делото няма данни, нито доказателства, че границите на фактически изградената процесна сграда са различни от тези, установени в разрешението за строеж и одобрените строителни книжа, а напротив – има доказателства за обратното /удостоверението за въвеждане в експлоатация/. Ето защо процесната страна не е незаконен строеж.

Отделен е въпросът, че е алогично ищецът да оспорва законността на процесния строеж и да твърди забрана за разпореждане с него, при положение, че целта на уважения иск за нищожност на това основание е връщането на същия имот в неговия патримониум с цел бъдещо осребряване в рамките на откритото производство по несъстоятелност. Ако подобна забрана за разпореждане важи за този имот, то той не би могъл да бъде валидно продаден и в принудително изпълнение на същото основание – подобна публична продажба също би била нищожна. По тази причина за съда е неясен интересът на ищеца от твърдението на подобен порок.

Останалите твърдени от ищеца факти са неотнормирани към твърдяната нищожност поради противоречие със закона.

2. Основанието за нищожност „заобикаляне на закона“ е налице тогава, когато страните сключват сделка, която изрично не противоречи на закона, но чрез нея целят да постигнат забранен от закона резултат.

Тезата на ищеца е, че чрез процесния договор и в контекста на изложените факти, се е целяло избягване на отговорността по чл. 133 ЗЗД спрямо кредиторите на ищеца. Въззивният съд не споделя тази теза, тъй като този резултат не е забранен от закона. Разпоредбата на чл. 133 ЗЗД установява принципът, че цялото имущество на длъжника служи за общо обезпечение на неговите кредитори, които имат еднакво право да се удовлетворят от него, ако няма законни основания за предпочитане. Нито от тази, нито от друга разпоредба обаче следва, че законът установява забрана на длъжника да се разпорежда с имуществото си, като част от съдържанието на конституционно защитеното му право на собственост, дори и да има кредитори. Същевременно, законът е предвидил други средства за защита на кредиторите срещу действия на длъжника, които ги увреждат, които средства имат за последица относителна недействителност на действията, т.е. непротивопоставимост спрямо кредитора на правните последици на тези действия – напр. отменителни иски, обезпечителни мерки и др. Относително недействителна може да бъде само валидна сделка, което е аргумент, че увреждането на кредитора, дори и да е целено, не води до нищожност на сделката. Това се извлича изрично и от разпоредбата на чл. 135, ал. 3 ЗЗД, уреждаща хипотеза на отменителен иск именно срещу действие, което е било специално предназначено /съзнателно целено/ да увреди кредитор. Дори и в тази хипотеза правното действие не е нищожно, а само относително недействително.

По тази причина съдът намира, че дори чрез процесния договор да е целено избягване на отговорността по чл. 133 ЗЗД, то това не е забранен от закона резултат, а е легитимен такъв, спрямо който кредиторите имат други способности за защита. Същевременно, от събраните доказателства не може да се направи категоричен извод, че към момента на сключване на

процесния договор /27.12.2013 г./, към който се изследва действителността му, субективното намерение на страните е било именно такова. Единствената индиция в тази насока е свързаността на страните, а всички други ангажирани доказателства установяват факти, настъпили след сключването на договора, които са ирелевантни.

3. Основанието за нищожност „*накърняване на добрите нрави*“, подобно на основанието „противоречие със закона“, касае противоречие на *съдържанието* на договора с морални правила, общоприети в обществото.

Съдържанието на процесния договор не противоречи на добрите нрави. От всички изложени от ищеца твърдения, вкл. във въззивната жалба, относимо към това основание е единствено твърдението за значителна нееквивалентност на престациите по договора. Според ищеца такава имало, тъй като първоначално уговорената цена от 29 800 лв. /а и поправената с нотариален акт № 123/2.06.2014 г. от 142 100 лв./ била значително под средната пазарна стойност на имота, която според приетата съдебна експертиза към момента на сключване на договора е била 189 700 лв.

По правило нееквивалентността на престациите е относима към друг порок на сделката – унищожаемост поради крайна нужда и явно неизгодни условия /чл. 33 ЗЗД/. Този порок обаче е неприложим към търговските сделки, сключени между търговци /каквато е процесната/, които според чл. 297 ТЗ не могат да се унищожават поради крайна нужда и явно неизгодни условия. Същевременно, и самият ищец не твърди, че е сключил процесния договор поради крайна нужда, без която евентуалните явно неизгодни условия не могат да доведат и до основанието по чл. 33 ЗЗД. Действително, в *огрА.чени хипотези* нееквивалентността на престациите може да доведе и до противоречие на договора с добрите нрави, а именно – *когато е налице толкова явна и значителна нееквивалентност на престациите, че насрещната престация да е практически нулева*^[4]. В процесния договор това не е налице – насрещната престация на ответника не е практически нулева спрямо тази на ищеца. Ниска цена и нулева цена са различни понятия. В договора цена има и тя не е практически нулева, а още по-малко – след поправката с нотариален акт № 123/2.06.2014 г., а евентуална друга нееквивалентност не води до противоречие с добрите нрави на процесния договор. Ирелевантно към този твърдящ порок е дали цената е платена или не е платена.

4. Неоснователен е и доводът за нищожност на договора поради липса на съгласие за съществен елемент – продажната цена.

Ищецът твърди, че това е така, тъй като поправката с нотариален акт № 123/2.06.2014 г. сочела, че записаната цена по нотариален акт № 39/27.12.2013 г. не изразявала действителната воля на страните в първия нотариален акт. Това твърдение обаче е неотносимо към порока „*липса на съгласие*“. Този порок е налице, когато външно волята на лицето е обективизирана в надлежно поведение, но зад изявлението липсва вътрешно волево решение, като волеизявленията /предложение и приемане/ са направени и съвпадат, но някое от тях или и двете са направени при „*съзнавано несъгласие*“ – без намерение за обвързване /така мотивите към ТР № 5/30.05.2022 г. на ВКС – ОСГТК/. В случая е несъмнено, че страните са постигнали съгласие за цената, тъй като в противен случай нямаше да сключат договора. Дали записаната в първия или втория нотариален акт цена е действително уговорената е свързано не с липсата на съгласие, а с това дали е налице частична относителна симулация в тази част на договора – до привидна уговорка, зад която се крие прикрита уговорка с истинската цена. Привидната уговорка е нищожна, но прикритата е действителна /чл. 17, ал. 1 ЗЗД/. С втория нотариален акт за поправка № 123/2.06.2014 г. страните са заявили каква всъщност е била прикритата уговорка за цената, от което следва, че тя е била

изначално уговорена в този размер. Дори обаче да не е била изначално уговорена, то законово допустима се явява и нейната последваща промяна, което е напълно във властта на страните съгласно чл. 20а, ал. 2 ЗЗД. При всички положения обаче това няма никакво отношение към твърдяната липса на съгласие относно цената по договора, а напротив – аргумент е, че такова съгласие има.

5. Ищецът твърди, че договорът е нищожен поради невъзможен предмет, тъй като действителната площ на сградата била 484 кв. м., а според разрешението за строеж и удостоверението за въвеждане в експлоатация площта била 383 кв. м., то не била налице валидна индивидуализация на имота в договора, т.е. не е съществувал описания в сделката обект на разпореждане, което водело и до нищожност поради невъзможен предмет. Тази теза обаче е правно неиздържана.

Договорот би бил нищожен на това основание, ако към момента на сключването предметът му е фактически или правно невъзможен /чл. 26, ал. 2 ЗЗД/. Фактическа невъзможност на предмета означава, че той не съществува в реалната действителност при сключване на сделката и не може да възникне според природните закони и с оглед нивото на развитие на науката, техниката и технологиите към момента на сделката, както и ако предметът е индивидуално определена вещь и тя е погинувала преди постигане на съгласието. Правната невъзможност на предмета означава, че за неговото възникване или за разпореждането с него съществува непреодолима правна пречка – така ТР № 3/28.06.2016 г. на ВКС – ОСГК.

Договор за продажба на вещь би бил нищожен на това основание или ако вещта фактически не съществува към момента на сключване на договора и не е сключен за бъдеща вещь /фактическа невъзможност/ или ако има законова забрана за прехвърляне на тази вещь /правна невъзможност/. Настоящият казус не попада в нито една от двете посочени хипотези, тъй като процесната сграда съществува като самостоятелен обект и няма законова забрана за разпоредителните сделки с нея. Каква е действителната застроена площ на сградата е напълно ирелевантно към твърдяната невъзможност на предмета – нито фактическа, нито правна.

Ето защо не се доказва наличието на основание за нищожност по чл. 26 ЗЗД спрямо процесния договор, поради което тези искове са неоснователни.

II. По иска по чл. 108 ЗС

Предвид отхвърлянето на обуславящите искове по чл. 26 ЗЗД и потвърждаване валидността на процесния договор за продажба по нотариален акт № 39/27.12.2013 г. неоснователен се явява иска по чл. 108 ЗС. По силата на този договор за собственик на процесния имот се легитимира ответника, а не ищецът.

Поради съвпадането на крайните изводи на въззивния съд с тези на първоинстанционния съд по отношение на предявените искове въззивната жалба следва да бъде оставена без уважение като неоснователна, а обжалваното с нея решение – потвърдено.

III. Относно разноските по производството

При този изхода на спора и на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК право на присъждане на разноски за въззивното производство има само ответника. Същият е доказала разноски в размер на 3 600 лв. –

за заплатеното адвокатско възнаграждение по представената фактура № 522/10.04.2023 г. и платежно нареждане от 10.04.2023 г.

Ищецът е направил възражение за прекомерност на претендираните разноски, което съдът намира за неоснователно. Според действащата към днешна дата редакция на чл. 7, ал. 5 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения за процесуално представителство, защита и съдействие по искове по чл. 75, 76 и **108 ЗС** възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал. 2, но не по-малко от 800 лв. за движими вещи и не по-малко от 1500 лв. за недвижими имоти или вещни права върху тях, като възнаграждението се определя на база пазарната цена на имотите, а ако имотите нямат пазарна цена – на база данъчната оценка. Според чл. 7, ал. 6 от същата наредба за процесуално представителство, защита и съдействие по дела за съществуване, за унищожаване или за разваляне на договори и за сключване на окончателен договор с предмет вещни права върху недвижими имоти възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на ал. 2, но не по-малко от 1500 лв., като възнаграждението се определя на база пазарната цена на имотите, а ако имотите нямат пазарна цена – на база данъчната оценка.

Предмет на настоящото дело са искове по чл. 26 ЗЗД спрямо договор с предмет вещни права върху недвижим имот, както и иск по чл. 108 ЗС за същия имот. Същевременно, от приетата в първата инстанция експертиза се установява, че актуалната пазарна цена на процесния имот е 238 800 лв., която е меродавната база за определяне на минималното възнаграждение съобразно изр. 2 на ал. 5 и 6 на чл. 7 от наредбата. Изчислена на тази база по правилата на ал. 2, т. 5 минималното възнаграждение за настоящото дело възлиза на 14 202 лв. Уговореното възнаграждение е в размер под този минимум – 3 000 лв. без ДДС. Ето защо то не подлежи на намаляване, а и фактическата и правна сложност на спора не предполагат това.

Доколкото на осн. чл. 620, ал. 5 ТЗ не е внесена предварително държавна такса по въззивната жалба, то ищецът следва да бъде осъден да заплати следващата се държавна такса за въззивното обжалване в размер на 41,35 лв.

Така мотивиран Софийският апелативен съд,

[1] вж. решение № 199/12.07.2016 г. по гр.д. № 583/2016 г. на ВКС, IV г.о. и цитираните в него други решения.

[2] така В. Т., Гражданско право на НРБ – обща част, дял II, изд. 2001 г., стр. 483 – 484; М. П., Гражданско право – обща част, изд. 2002 г., стр. 527 – 530.

[3] така решение № 233/27.11.2012 г. по гр.д. № 195/2012 г. на ВКС, II г.о.

[4] така изрично решение № 24/9.02.2016 г. по гр. д. № 2419/2015 г. на ВКС, III г.о.

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решението от 9.02.2023 г. по търг. дело № 94/2021 г. на Окръжен съд – гр. Монтана.

ОСЪЖДА „Ава Спорт“ ООД /в несъстоятелност/ с ЕИК – 111561352, със седалище и адрес на управление – гр. Монтана, ул. „Захари Стоянов“ № 44, да заплати на осн. чл. 620, ал. 5 от ТЗ държавна такса в размер на 41,35 лв. по сметка на Софийския апелативен съд.

ОСЪЖДА „Ава Спорт“ ООД /в несъстоятелност/ с ЕИК – 111561352, със седалище и адрес на управление – гр. Монтана, ул. „Захари Стоянов“ № 44, да заплати на „Ака Скай“ ЕООД с ЕИК – 111565525, със седалище и адрес на управление – с. *, община ***, летище ***, на осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата 3 600 лв. – съдебни разноси за производството пред САС.**

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд при условията на чл. 280 ГПК в 1-месечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____