

# РЕШЕНИЕ

№ 395

гр. Варна, 15.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, XI СЪСТАВ ГО**, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Михаил Михайлов

при участието на секретаря Елка Н. И.  
като разгледа докладваното от Михаил Михайлов Гражданско дело № 20213100100495 по описа за 2021 година

Производството е по искове, предявени от В. С. С., ЕГН\*\*\*\*\*, с посочен адрес по делото \*\*\*\*, с правно основание чл.26, ал.2, пр.5 от ЗЗД, евентуално чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, евентуално с правно основание чл.17, ал.1 от ЗЗД вр. чл.26, ал.2, пр.5 от ЗЗД, срещу следните ответници и със следните петитуми:

- срещу Б. В. Г., ЕГН\*\*\*\*\*, Е. С. Г., ЕГН\*\*\*\*\*, двамата с адрес по делото гр. \*\*\*\*, и срещу М. В. С., ЕГН\*\*\*\*\*, с адрес по делото гр.\*\*\*\*, за прогласяване за нищожен поради абсолютна симулация, евентуално поради противоречие с добрите нрави, евентуално за относително симулативен, като прикриващ дарение, на договор за покупко-продажба, обективизиран в НА №87, том 7, рег. №15578 от 09.10.2006г. по н.д. №1142/2006г. на н-с Ал. Г. , с който С. С. С. (починал на 18.09.2020г.) е прехвърлил на Б. В. Г. собствеността върху АПАРТАМЕНТ №3 на третия етаж на жилищна сграда в гр.\*\*\*\*, с площ от 73,58 кв.м., състоящ се от хол, две спални, кухня, антре, баня с тоалет, два балкона, заедно с прилежащите към този апартамент: избено помещение № 1 при граници: коридор, В.Ф., улица, изба на В.П.; таванско помещение № 2 при граници: коридор, таванско помещение на В.С. и таванско помещение № 3; таванско помещение № 3 при граници-коридор, таванско помещение №2, двор и таванско помещение на А.В.П., както и 1/3 ид. част от общите части на сградата, срещу цена от 53701,20лв., равняваща се на данъчната оценка на имота, като имотът по КК и КР, одобрени със заповед №РД 18-9/10.11.2008г. на изп. директор на АГКК, съставлява самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*, при граници: на същия етаж-няма, под обекта- 10135.1504. 208.1,2, над обекта- \*\*\*\*;
- срещу „Ел ес ем“ ООД, ЕИК204379425, с адрес на управление гр. \*\*\*\*, с управител Е. С. Г., и срещу М. В. С., ЕГН\*\*\*\*\*, с адрес по делото гр. \*\*\*\*, за прогласяване за нищожен поради абсолютна симулация, евентуално поради противоречие с добрите нрави, евентуално за относително симулативен и прикриващ дарение, на договор за покупко-продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на н-с Ж.К. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.К. , с който С. С.

С. (починал на 18.09.2020г.), тогава като ЕТ „Парньор- С. С." ЕИК020104586, продал на „Ел ес ем" ООД, представлявано от Е. С. Г., търговското предприятие на ЕТ „Партньор-С. С.", като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, срещу цена от общо 120 000лв., като на осн. чл.2.3 от договора търговското предприятие, предмет на продажбата, е включвало следните недвижими имоти:

А/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.4510.586 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/ 19.06.2007г. на ИД на АГКК, идентичен с УПИ XXXIV-962 в кв. 32, находящ се в гр. \*\*\*\*, с площ от 899кв.м. по документ за собственост, а според скица с площ от 898 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при граници: ПИ 10135.4510.869, 10135.4510.587, 10135.4510.591 и 10135.4510.238, заедно с построените в него:

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №1 на един етаж, разположена в източната част на поземления имот, със застроена площ 352,00 кв.м., с идентификатор 10135. 4510. 586.1, с предназначение: промишлена сграда, с адрес: гр. \*\*\*\* при граници: на север и изток - двор, на юг - ПИ 587, на запад -промишлена сграда № 2,

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №2 на един етаж, разположена в западната част на поземления имот, със застроена площ 362 кв.м., с идентификатор 10135.4510.586.2 с предназначение: промишлена сграда, разположена в ПИ с идентификатор 10135.4510.586 и ПИ с идентификатор 10135.4510.238, принадлежаща към ПИ с идентификатор 10135.4510.586 с адрес: гр. \*\*\*\*, при граници: на север - ПИ 698, изток - двор и промишлена сграда №1, на юг -ПИ 587, запад - двор;

Б/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.4510.590 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/19.06.2007г. на АГКК, идентичен с УПИ XXXVI-962 в квартал 32 с адрес гр. \*\*\*\*, с площ от 970 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при граници: ПИ с идентификатори 10135.4510.596, 10135. 4510.838, 10135.4510.592, 10135. 4510. 589, 10135.4510.591 и 10135.4510.588, заедно с построените в него:

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №1 на един етаж, разположена в западната част на поземления имот, със застроена площ съгласно скицата 173,00 кв.м., а според документа за собственост с площ 181,00 кв.м., с идентификатор 10135.4510.590.1, с предназначение: промишлена сграда, с адрес: гр.\*\*\*\*, при граници: на север и изток - двор, на юг - ПИ 596, на запад - промишлена сграда № 10 от ПИ 588 и

СКЛАДОВЕ ЗА МЕТАЛИ И НАВЕС, сграда на един етаж, разположена в източната част на поземления имот, със застроена площ съгласно скицата 382,00 кв.м., а според удостоверението за въвеждане в експлоатация с площ 422,40 кв.м., с идентификатор; 10135. 4510.590.3, с предназначение - складова база, склад, с адрес: гр. \*\*\*\*, със стар идентификатор 10135.4510.590.2.

В/ 136 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, целият с площ от 536 кв.м., с идентификатор 10135.4510.591 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/19. 06. 2007г. на АГКК, стар идентификатор - част от пл.№ 962, с адрес: гр. \*\*\*\*, с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за второстепенна улица, при граници: поземлени имоти с идентификатори: 10135.4510.588, 10135. 4510. 590, 10135.4510.589, 10135.4510.238, 10135. 4510.586 и 10135.4510.587,

при данъчна оценка на включените в търговското предприятие имоти от общо 179 186,80лв. и тяхна балансова стойност 35 840.12лв., според договора.

В срока по чл.211 от ГПК са предявени и са приети за общо разглеждане насрещни иски на „Ел ес ем" ООД, ЕИК204379425,с адрес на управление гр. \*\*\*\*, с управител Е. С. Г., за осъждане на В. С. С., ЕГН\*\*\*\*\*, с посочен адрес \*\*\*\*, да плати на дружеството следните суми, при следните условия и на следните основания, а именно:

- сумата 41 000.00лв., съставляваща 1/2 част от действително платените в периода м.09.2017г. - 16.06.2020г., от купувача „Ел ес ем“ ООД на продавача С. С. С., общо 80 200лв., като цена по договора за за покупко-продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на н-с Ж.К. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.К., които средства при уважаване на главните искове за нищожност на договора се явяват платени без основание, на осн. чл.55, ал.1, пр.1 от ЗЗД, като търсената 1/2 ч. е съотнесена към наследствените права на ищеца от наследството на покойния С. С. С.;

- сумата 26 733.33лв., съставляваща 1/3 част от действително платените в периода м.09.2017г. - 16.06.2020г., от купувача „Ел ес ем“ ООД на продавача С. С. С., общо 80 200лв., като цена по договора за за покупко-продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на н-с Ж.К. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.К., които средства при уважаване на главните искове за относителна симулативност на договора, прикриваща дарение, се явяват платени без основание, на осн. чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД, а търсената 1/3 част е съотнесена към евентуално накърнената запазена част на ищеца от наследството на покойния С. С. С..

Обстоятелства, от които произтича претендираното право:

Ищецът твърди, че е син и така наследник по закон на С. С. С. ЕГН\*\*\*\*\* (починал на 18.09.2020г.). Покойният С. С. приживе е бил в брак и с ответницата М. В. С., който е бил сключен на 23.03.2005г., с оглед на което тя също е негов наследник. Ищецът не е син на ответницата М. С., а С. С. не е оставил други наследници, освен ищеца и М. С..

Ищецът твърди още, че ответникът Б. В. Г. е син на ответницата М. В. С. (не и на С. С.), а отв. Е. Г. е съпруга на Б. Г., считано от дата преди 09.10.2006г.

Ищецът твърди на следващо място, че с договор за покупко-продажба, обективиран в НА №87, том 7, рег. №15578 от 09.10.2006г. по н.д. №1142 за 2006г. на н-с Ал. Г., С. С. С. (починал на 18.09.2020г.) е прехвърлил на Б. В. Г. собствеността върху апартамент №3 на третия етаж на жилищна сграда в гр. \*\*\*\*, с площ от 73,58 кв.м., състоящ се от хол, две спални, кухня, антре, баня с тоалет, два балкона, заедно с прилежащите към този апартамент: избено помещение № 1 при граници: коридор, В.Ф., улица, изба на В.П., таванско помещение № 2 при граници: коридор, таванско помещение на В.С. и таванско помещение № 3; таванско помещение № 3 при граници: коридор, таванско помещение №2, двор и таванско помещение на А.В.П., както и 1/3 ид. част от общите части на сградата, срещу цена от 53701,20лв., равняваща се на данъчната оценка на имота, като имотът по КК и КР, одобрени със заповед №РД 18-9/10.11.2008г. на изп. директор на АГКК, съставлява самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*, при граници: на същия етаж-няма, под обекта- 10135.1504.208.1,2, над обекта- \*\*\*\*. Договорът ищецът твърди, че е нищожен поради абсолютна симулация, евентуално поради противоречие с добрите нрави, евентуално за относително симулативен и прикриващ дарение, поради следните причини:

Пълната симулация сочи да произтича от следното: Целта на договора е била да се попречи на ищеца В. С. (сина на С. С. от първия му брак) да придобие след смъртта на С. С. правата върху апартамента, предмет на договора. Продажната цена е била според данъчната оценка на имота, която е била много по-ниска от пазарната. Цената отделно не е била и изобщо платена. Б. Г. не е разполагал с никакви средства, с които да плати пазарната стойност на имота от близо 200 000лв., както и дори вписаната такава по пазарна оценка от 53701,20лв. Обратно, продавачът е бил в добро финансово състояние и без нужда от средства. Владението на имота никога не е било предавано, а С. С. и съпругата му останали в него до смъртта на Ст. С..

Противоречието с добрите нрави се твърди да произтича от аналогични фактически твърдения, като тези за нищожност поради пълна симулация, но с подвеждане под различно от начално заявеното основание за нищожност. По същество се поддържа, че е налице нееквивалентност на престациите, като формално определената в договора за покупко – продажба цена равна на данъчната оценка на

имота е многократно по-ниска от пазарната такава.

Привидността, прикриваща дарение, твърди да произтича от аналогични фактически твърдения, като тези за нищожност поради пълна симулация. Към тях се добавя и твърдението, че сделката от 2006г. е оформена като продажба и за да не може В. С. да се позовава на накърнена запазена част, тъй като продажбата е възмездна сделка. А водещата цел на договора остава същата - да се попречи на ищеца В. С. да придобие след смъртта на С. С. правата върху апартамента, предмет на договора.

Ищецът твърди на следващо място, че с договор за покупко-продажба на търговско предприятие с нот. заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на н-с Ж.К. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.К., С. С. С. (починал на 18.09.2020г.), тогава като ЕТ „Парньор- С. С.“, продал на „Ел ес ем“ ООД, представлявано от Е. С. Г., търговското предприятие на ЕТ „Партньор-С. С.“, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, срещу цена от общо 120 000лв., като на осн. чл.2.3 от договора търговското предприятие, предмет на продажбата, е включвало следните недвижими имоти:

А/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.4510.586 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/ 19.06.2007г. на ИД на АГКК, идентичен с УПИ XXXIV-962 в кв. 32, находящ се в гр.\*\*\*\*, с площ от 899кв.м. по документ за собственост, а според скица с площ от 898 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при граници: ПИ 10135.4510.869, 10135.4510.587, 10135.4510.591 и 10135.4510.238, заедно с построените в него:

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №1 на един етаж, разположена в източната част на поземления имот, със застроена площ 352,00 кв.м., с идентификатор 10135. 4510. 586.1, с предназначение: промишлена сграда, с адрес: гр.\*\*\*\* при граници: на север и изток - двор, на юг - ПИ 587, на запад -промишлена сграда № 2,

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №2 на един етаж, разположена в западната част на поземления имот, със застроена площ 362 кв.м., с идентификатор 10135.4510.586.2 с предназначение: промишлена сграда, разположена в ПИ с идентификатор 10135. 4510.586 и ПИ с идентификатор 10135.4510.238, принадлежаща към ПИ с идентификатор 10135.4510.586 с адрес: гр.\*\*\*\*, при граници: на север - ПИ 698, изток - двор и промишлена сграда №1, на юг -ПИ 587, запад - двор;

Б/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.4510.590 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/19.06.2007г. на АГКК, идентичен с УПИ XXXVI-962 в квартал 32 с адрес гр.\*\*\*\*, с площ от 970 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при граници: ПИ с идентификатори 10135.4510.596, 10135. 4510.838, 10135.4510.592, 10135. 4510. 589, 10135.4510.591 и 10135.4510.588, заедно с построените в него:

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №1 на един етаж, разположена в западната част на поземления имот, със застроена площ съгласно скицата 173,00 кв.м., а според документа за собственост с площ 181,00 кв.м., с идентификатор 10135.4510.590.1, с предназначение: промишлена сграда, с адрес: гр.\*\*\*\*, при граници:на север и изток - двор, на юг - ПИ 596, на запад - промишлена сграда № 10 от ПИ 588 и

СКЛАДОВЕ ЗА МЕТАЛИ И НАВЕС, сграда на един етаж, разположена в източната част на поземления имот, със застроена площ съгласно скицата 382,00 кв.м., а според удостоверението за въвеждане в експлоатация с площ 422,40 кв.м., с идентификатор; 10135. 4510.590.3, с предназначение - складова база, склад, с адрес: гр.\*\*\*\*, със стар идентификатор 10135.4510.590.2.

В/ 136 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, целият с площ от 536 кв.м., с идентификатор 10135.4510.591 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/19. 06. 2007г. на АГКК, стар идентификатор - част от пл.№ 962, с адрес: гр.\*\*\*\*, с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за второстепенна улица, при граници: поземлени имоти с идентификатори:

10135.4510.588, 10135. 4510. 590, 10135.4510.589, 10135.4510.238, 10135. 4510.586 и 10135.4510.587,

при данъчна оценка на включените в търговското предприятие имоти от общо 179 186,80лв. и тяхна балансова стойност 35 840.12лв., според договора.

И този договор ищецът твърди, че е нищожен поради пълна симулация, евентуално поради противоречие с добрите нрави, евентуално за относително симулативен и прикриващ дарение, поради следните причини:

Пълната симулация сочи да произтича от следното: Целта на договора е била да се попречи на ищеца В. С. (сина на С. С. от първия му брак) да придобие след смъртта на С. С. правата върху имотите, включени в търговското предприятие на ЕТ, предмет на договора. На следващо място продажната цена от 120 000лв. е била многократно по-ниска от пазарната цена на имотите, възлизайки на минимум над половин милион лева. Това са били и най-скъпите притежавани от С. С. обекти. Те са били и отдавани под наем на трети лица, срещу сериозни наеми, което правело без логика желанието на С. С. да се лиши от тях на изключително ниска цена. Последната дори не била платима закуп, а разсрочено, за години наред, при това без конкретни падежи - такова договаряне било необичайна практика за търговци, но било лесно обяснимо с оглед свързаността между страните по сделката и реалната цел на договора. Дружеството-купувач било собствено на М. Г. (внук на М. С.) и на Е. Г. (майка на М. Г. и съпруга на Б. Г., син на М. С.). Дружеството-купувач освен това нямало нито активна търговска дейност, нито средства за заплащане на цената по договора. Единствените приходи на това дружество „Ел ес ем“ ООД били от наемите на закупените имоти (занапред) и от преводи от С. С. по сметка на дружеството, с вписано основание „захранване“, „трансфер“ и други подобни. Затова и месечните вноски били с размер до размера на очакваните приходи на дружеството от наемите. Не било също и „предадено владението“ върху търговското предприятие на ЕТ. Реално С. С. е продължил неформално да управлява продадените обекти, в т.ч. събирал и месечните им наеми. Действията му били съгласувани с неговата съпруга Марика С., като целта за лишаване от права на сина му от друг брак също била обща.

Противоречието с добрите нрави се твърди да произтича от аналогични фактически твърдения, като тези за нищожност поради пълна симулация, но с подвеждане под различно от начално заявеното основание за нищожност. Към това акцентира върху „явната нееквивалентност на престациите“ на страните по договора от 2017г., както и върху твърдението, всички преведени в периода 2017г.-2020г. средства от „Ел ес ем“ ООД на С. С. С., общо 80 200лв., всъщност преди това са били внасяни от С. С. С. по сметка на „Ел ес ем“ ООД (подробно посочени дати и условия при внасянията са отразени по-долу в доклада, в частта по отговора на насрещните искове).

Привидността, прикриваща дарение, твърди да произтича от аналогични фактически твърдения, като тези за нищожност поради пълна симулация. Към тях се добавя и твърдението, че сделката от 2017г. е оформена като продажба заради спецификата при прехвърляне на търговско предприятие, както и за да не може В. С. да се позовава на накърнена запазена част.

По тези причини ищецът моли за прогласяване на пороците на сделките с оглед правата, които той би могъл да получи по наследяване (при нищожност директно с уважаване на исковете, а при разкриване на дарението - с искове по чл.30 ЗН, предявени в момента пред ВРС, със спряно в момента производство).

По същество моли за уважаване на исковете и за съдебни разноски.

В срока по чл.131 ГПКотв. Б. и Е. Г.и депозират идентични отговори, с които оспорват всички искове за нищожност или за привидност на договора за покупко-продажба, обективизиран в НА №87/09.10.2006г. Твърдят, че тъй като ищецът към тази дата е бил пълнолетен, баща му С. С. не е имал задължение да го издържа и можел свободно да се разпорежда с всички негови активи. Отделно през 2015г., 2016, 2018г. и 2019г. С. С. се е разпореждал и с други негови имоти, в полза на трети лица, с оглед на което и със сделката от 2006г. изобщо не е целял да лиши от права сина си В. С.. Заедно с това на 23.05.2012г. С. С. е прехвърлил точно на сина си В. С. собствеността

върху поземлен имот от 920 кв.м. със ситуираните върху него две пострройки, а като част от наследството след смъртта му останал и имот в с. Васил Левски, общ. Алфатар, част от правата от който са били наследени също от ищеца по делото. С оглед на тези факти Ст. С. изобщо не е целял да лиши от права сина си В. С., чрез сделката от 2006г. Оспорват твърденията на ищеца за занижена цена при продажбата на апартамента през 2006г., тъй като с продажбата С. С. и съпругата му М. С. си запазили пожизнени и безвъзмездни права на ползване, а купувачът Б. Г. и съпругата му Е. Г. придобили само „голата собственост“, без да могат да извличат ползи от имота, съответно и по тази причина владение върху апартамента не е било предадено. Тези факти са били и причината за договорената продажна цена. На следващо място цената, освен съобразена с прехвърлените права, била и изплатена изцяло, което било констатирано и от нотариуса и описано в нотариалния акт. Цената била платена с лични средства на Б. Г., получени от заем /в размер на 50000 лева, получени през 2006г. от В.Д.С. и възстановени в края на 2016- началото на 2017г., към който момент и оригинала на договора за заем бил унищожен - съобразно уточнения в първото по делото съдебно заседание/, който му бил даден от негов приятел и който след това бил върнат с пари от майката на съпругата му от продажба на неин апартамент. Към всичко друго в момента на сделката от 2006г. Ст. С. имал сериозни сърдечни проблеми, налагащи операции и лечение, поради което имал и нужда от парични средства, като същевременно собствеността върху апартамента водела и до много разходи за данъци, такси и поддръжка. Оспорват също и сочената от ищеца връзка между седалището на ЕТ „Партньор- С. С.“, после на „Ел ес ем“ ООД, с адреса на имота, тъй като адресът на управление считат изцяло за въпрос на целесъобразност на търговско дружество или субект. По същество молят за отхвърляне на искове, както и за съдебни разноски.

В срока по чл.131 ГПК отв. М. С. депозира отговор, с които оспорва всички искове за нищожност или за привидност на договорите от 2006г. и от 2017г. Относно покупко-продажбата, обективизирана в НА №87/09.10.2006г., сочи следните групи възражения: М. С. и С. С. са били съпрузи от 23.03.2005г., а преди това живели на семейни начала. Разводът на С. С. с първата му съпруга датирал от 1978г. Към 2006г. и към 2017г. С. и М. С.и притежавали в индивидуална собственост имоти, още отпреди брака им, поради което били материално осигурени и съпругата не е имала нужда от допълнително имущество, за сметка на ищеца по делото. За особено важно счита, че към 2006г. наследството на С. С. не било открито, а продажбата произвела директен транслативен ефект. С оглед това и с оглед смъртта на Ст. С. едва през 2020г. било изключено с договор от 2006г. той да иска да увреди сина си В. С.. Договорът бил сключен в законовата форма, с всички нужни реквизити и не страдал от пороци. Нямало значение коя от страните по него има или няма парични средства, а каква воля има за сключване или не на договора. Цената била платена от купувача, което било констатирано и от нотариуса и описано в нотариалния акт. Тъй като към 2006г. ищецът е бил пълнолетен, баща му С. С. е нямал задължение да го издържа и е можел свободно да се разпорежда с всички негови активи. Отделно през 2015г., 2016, 2018г. и 2019г. С. С. се е разпореждал и с други негови имоти, в полза на трети лица, с оглед на което и със сделката от 2006г. изобщо не е целял да лиши от права сина си В. С.. Заедно с това на 23.05.2012г. С. С. е прехвърлил точно на сина си В. С. собствеността върху поземлен имот от 920 кв.м. със ситуираните върху него две пострройки, а като част от наследството след смъртта му останал и имот в с. Васил Левски, общ. Алфатар, част от правата от който били наследени също от ищеца по делото. С оглед на тези факти Ст. С. изобщо не е целял да лиши от права сина си В. С., чрез сделката от 2006г. Не било вярно, че цената по продажбата на апартамента била занижена, защото с продажбата С. С. и съпругата му М. С. си запазили пожизнени и безвъзмездни права на ползване, а купувачът Б. Г. и съпругата му Е. Г. придобили само „голата собственост“, без да могат да извличат ползи от имота. Към всичко друго към 2006г. С. С. имал сериозни сърдечни проблеми, налагащи операции и лечение, поради което имал нужда от парични средства. Оспорва и връзката между седалището на ЕТ „Партньор- С. С.“, после на „Ел ес ем“ ООД, с адреса на имота, тъй като адресът на управление бил въпрос на целесъобразност на търговско дружество или субект. Относно покупко-продажбата на търговско предприятие от 06.10.2017г. се оспорват изцяло

всички твърдения на ищеца, като сделката се счита за валидна и с вписаното ѝ и заверено съдържание. По същество се моли за отхвърляне на всички искове, както и за съдебни разноски.

В срока по чл.131 от ГПКотв. „Ел ес ем“ ООД депозира отговор, с които оспорва допустимостта, евентуално основателността на всички искове досежно покупко-продажбата на търговско предприятие от 06.10.2017г. Оспорва всички твърдения на ищеца, като сделката счита за валидна, надлежно регистрирана в ТР и ИР, сключена при спазване на изискванията по чл.15 ТЗ и с вписаното ѝ и нотариално заверено съдържание. Цената за закупуване на предприятието на ЕТ „Партньор- С. С.“ е била валидно уговорена, по размер и падежи, като задълженията на купувача са били изпълнени изцяло от него. Продавачът също е изпълнил задълженията си, включително по „предаване на владението“ на търговското предприятие. Така сделката е произвела реалния ѝ ефект още към 2017г., години преди смъртта на С. С.. Категорично оспорва да е била занижена продажната цена, напротив счита я за съобразена с пазарната оценка на експерт-оценител, направена преди сделката, с оглед състоянието на активите и пасивите от предприятието на ЕТ. Вноските по плащане на цената са били надлежно превеждани от купувач на продавач по сметка на последния в уговорените срокове, а източникът на средствата са били личните активи на купувача от основната му дейност - отдаване под наем на негови собствени недвижими имоти на трети лица. Обобщено - сделката била изрядна и била и с пълно изпълнение от двете страни. Всъщност само ищецът В. С. бил „недобросъвестен по чл.95 ЗЗД“, защото след смъртта на С. С. не съдействал за да получи последните вноски по договора от 06.10.2017г. По същество моли за отхвърляне на исковите относно тази сделка и за разноски.

В срока по чл.211 ГПК ответникът –ищец по насрещните искове „Ел ес ем“ ООД предявява насрещен иск /уточнени с молба от 10.06.2021г/, за осъждане на В. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на ответника „Ел ес ем“ ООД **при евентуално уважаване на иска за нищожност поради абсолютна симулация** на договора за покупко – продажба на търговското предприятие по чл. 15 ТЗ от 06.10.2017г. сумата 41 000.00лв., съставляваща 1/2 част от действително платените в периода м.09.2017г. - 16.06.2020г., от купувача „Ел ес ем“ ООД на продавача С. С. С., общо 80 200лв., като **цена по договора за покупко-продажба на търговско предприятие** с нотариална заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на н-с Ж.К. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.К., които средства при уважаване на главните искове за нищожност на договора *се* явяват платени без основание, на осн. чл.55, ал.1, пр.1 от ЗЗД, като търсената 1/2 ч. е съотнесена към наследствените права на ищеца от наследството на покойния С. С. С.;

В условията на **евентуалност**, в случай, че съдът уважи евентуално предявения иск на ищеца за обявяване нищожност на договора за покупко – продажба на търговското предприятие по чл. 15 ТЗ от 06.10.2017г., **като относително симулативен прикриващ дарение**, ответникът –ищец по насрещните искове „Ел ес ем“ ООД предявява насрещен иск /уточнен с молба от 10.06.2021г/, за осъждане на В. С. С., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на ответника „Ел ес ем“ ООД сумата 26 733.33лв., съставляваща 1/3 част от действително платените в периода м.09.2017г. - 16.06.2020г., от купувача „Ел ес ем“ ООД на продавача С. С. С., общо 80 200лв., като **цена по договора за покупко-продажба на търговско предприятие** с нотариална заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на н-с Ж.К. и с удостоверение съдържание с рег. №3646 от 06.10.2017г. на н-с Ж.К., които средства при уважаване на главните искове за относителна симулативност на договора, прикриваща дарение, се явяват платени без основание, на осн. чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД, а търсената 1/3 част е съотнесена към евентуално накърнената запазена част на ищеца от наследството на покойния С. С. С..

Насрещните искове са обосновани с твърденията, че при нищожност или при относителна недействителност на договора за покупко-продажбата на търговско предприятие от 06.10.2017г., действително платените в периода от м.09.2017г. до 16.06.2020г., от купувача „Ел ес ем“ ООД на продавача С. С. С., общо 80 200лв., ще се явят платени без правно основание и поради това ще подлежат на връщане от В. С.,

като наследник на С. С., съобразно дела на В. С. от наследството или с оглед размера на запазената му част от наследството. Самите плащания сочи да са извършени по следния начин:

За 2017г. - на 08.09.2017г. било заплатено капаро в размер на 9 000 лв.;

За 2018г. била платена сума в размер на общо 30 400лв., от които:

- с платежно нареждане от 28.03.2018г. - 5 000 лв.;
- с платежно нареждане от 20.06.2018г. - 8 500 лв.;
- с платежно нареждане от 20. 08. 2018г.- 8 400 лв.
- с платежно нареждане от 18.10.2018г. - 8 500 лв.;

За 2019г. била платена сума в размер на общо 22 300лв., от които:

- с платежно нареждане от 20.09.2019г. - 7 200 лв.;
- с платежно нареждане от 21.10.2019г. - 8 300 лв.;
- с платежно нареждане от 10.12.2019г. - 6 800 лв.;

За 2020г. била платена сума в размер на общо 18 500лв., от които:

- с платежно нареждане от 27.07.2020г. - 9 400 лв.;
- с платежно нареждане от 16.06.2020г. - 9 100 лв.;

Всички плащания били извършвани от купувача по договора за покупко-продажба на търговско предприятие от 06.10.2017г., при общ размер 80 200лв., съответно заявените части от които се моли да бъдат присъдени на ответника, при уважаване или на някои от искове за нищожност, или съответно на иска за относителна симуляция и привидност на продажбата, прикриваща дарение.

В срока за отговор по насрещните осъдителни парични иски на „Ел ес ем“ ООД, ответникът по тези иски В. С. излага становище за недопустимост на иска за сумата 26 733.33лв., с оглед че този иск се предявява само при уважаване на началния иск по чл.17 от ЗЗД, а при разкриване от съда на прикритото дарение В. С. няма да придобие директно права от наследството, а би придобил такива само след иск по чл.30 от ЗН. Евентуално оспорва основателността и на двата насрещни иска, с аргументите, че всички преведени в периода 2017г.-2020г. средства от „Ел ес ем“ ООД на В. С. С., общо 80 200лв., всъщност преди това са били внасяни от С. С. С. по сметка на „Ел ес ем“ ООД или са покривали други дългове на дружеството, както следва:

1/ Плащането на 9000лв. на 08.09.2017г., които според твърденията в насрещната искова молба са капаро по договора, е извършено само ден след като С. С. е внесъл по сметката на дружеството свои лични 5000лв. с основание „Захранване“. Останалата наличност по сметката на „Ел ес ем“ ООД за превода на 08.09.2017г. е осигурена от внесените от Е. Г. на 28.08.2017г. 4000лв. с основание захранване и 500лв., внесени от нея като допълнителна парична вноска. Други средства дружеството не е имало, а и според декларираното в договора за продажба на дружествени дялове от 21.08.2017г. „дружеството не е реализирало печалби, тъй като не е работило от учредяването си“;

2/ На 18.12.2017г. и на 19.01.2018г. С. С. е внесъл в брой по сметката на Ел ес ем“ ООД по 3000лв. или общо 6000лв., с посочено основание на вноските „вноски от наем“, а на 27.03.2018г. е платил годишния данък на дружеството по ЗКПО. При отсъствие на други доказателства следва да се приеме, че тези вноски са извършени със средства на вносителя. Именно с тях е осигурена наличността за извършения на 28.03.2018г. превод на сумата от 5000лв. по договора за продажба на търговско предприятие от 06.10.2017г.;

3/ На 03.05.2018г. С. С. е внесъл по сметката на дружеството 8000лв. с посочено основание „Трансфер“ а на 20.06. е наредил от тази сметка превод на 8500лв. по своята лична сметка за „плащане по договор за продажба на предприятие от 06.10. 2017г.“;

4/ По същия начин на 08.08.2018г. той е внесъл в брой 8500лв., от които на 20.08. е получил 8400 лв. чрез превод по личната си сметка като плащане по договор за продажба на предприятие;

5/ На 19.09.2018г. С. С. е внесъл 8300лв., а 18.10. 2018г. е наредил превод на



8500лв. по личната си сметка.

6/ През март 2019г. възникнало задължение на дружеството за плащане на глоба по издадено от НАП наказателно постановление. Сумата отново била осигурена от С. С., който на 23.09.2019г. внесъл в брой 2800лв. за „попълване на сметка“ и в същия ден наредил 2697,01лв. към НАП за плащане по НП № 030040613014/18.03.2019г.;

7/ На 12.04.2019г. С. С. е внесъл по сметка на „Ел ес ем“ ООД в брой 5000лв.с основание „захранване“, а 22.08.2019г. на същото основание още 2300лв.. С тези вноски е осигурил средствата за превода от 7200лв., който е извършил към личната си сметка на 20.09.2019г. за „плащане по договор за продажба на търг. предприятие“;

8/ На 14.10.2019г. той е внесъл в брой 8200лв. с основание изплащане на сума от наеми, а на 21.10.2019г. е превел по личната си сметка 8300лв.

9/ На 29.11.2019г. С. С. е внесъл 7000лв., за да преведе на 10.12. 2019г. 6800лв. по личната си сметка.

Обобщено сметката на „Ел ес ем“ ООД е била захранвана единствено от вноски на С. С. за десетки хиляди левове. Отделно други 42 500лв. били внесени по сметка на дружеството с основание „получени или платени наеми“, но без връзка с конкретни приходи на дружеството, което правело очевидно, че и тези вноски са били извършвани от С. С., само за да се осигури наличност по сметката на дружеството, за да може то да преведе дължимите суми по договора от 06.10.2017г.

Наред с извършените от С. С. през 2017г.-2019г. преводи по сметка на „Ел ес ем“ ООД, в периода от 2015г. до смъртта си, той е превел значителни суми на съпругата си М. В. С., на ЕТ „Елбо - М. С.“, на сина й Б. В. Г., на неговата съпруга Е. С. Г. и на техния син М. Б. Г., което още веднъж показвало намерението на наследодателя в последните му години всячески да облагодетелства съпругата си и нейните най-близки роднини, лишавайки от наследствен дял собствения си син. Така и всички плащания на „Ел ес ем“ ООД към С. С. по договора за продажба на търговското предприятие били фиктивни и са извършени със средства на самия продавач.

Моли за отхвърляне на насрещните иски.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното от **фактическа страна**:

Представен по делото е договор за доброволна делба от 14.07.1982 с нотариална заверка на подписите рег. №6959/14.07.1982г., с който е осъществена доброволна делба на недвижим имот представляващ дворно място в гр. \*\*\*\*, цялото с площ от 164 кв.м. и намиращата с в него триетажна жилищна сграда, между съделителите В.В.С., А.В.П. и С. С. С.. Съобразно постигната доброволна делба всеки от съделителите е станал собственик на самостоятелен имот, съответно на първи, втори и трети етаж от сградата, като на всеки един от тях е определена и 1/3 идеална част от общите части на сградата. Видно от договора С. С. е придобил правото на собственост върху апартамент на трети етаж, избено помещение №1, таванско помещение №2 и №3.

С договор за покупко – продажба от 09.10.2006г., оформен в нотариален акт № 87, том7, рег. №15578, дело №1142/2006г. по описа на нотариус А. Г. с район на действие ВРС, С. С. С. продава на ответника Б. В. Г. апартамент №3 в гр. \*\*\*\*, ведно с избено помещение №1, таванско помещение №2, таванско помещение №3, както и 1/3 идеални части от общите части на сградата, за сумата от 53701,20 лева, която е посочено, че съставлява данъчната оценка на имота, и която сума се сочи, че е изцяло заплатена на продавача към деня на подписване на договора за покупко – продажба. С договорът продавачът С. запазва за себе си и същевременно учредява на съпругата си М. В. С. пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху имота предмет на договора за покупко – продажба.

С договор за покупко – продажба от 06.10.2017г. на търговско предприятие по чл. 15 ТЗ с нотариална заверка на подписите и съдържанието, рег. № 3645,3646, акт 89, том2, от 06.10.2017г. по описа на нотариус Ж. К. с район на действие ВРС, С. С. С. в качеството си на едночлен търговец ЕТ „Партньор – С. С.“ продава на „Ел Ес Ем“ ООД, представлявано от Е. С. Г. търговското си предприятие, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения за сумата от 120000 лева. Уговорено е разсрочено плащане на задължението, като към момента на сключване на договора е заплатена сумата от 9000 лева, а годишната сума по плащане на задължението не може да бъде по-малка от 22200 лева. В договора се посочва, че в търговското предприятие предмет на договора за покупко – продажба се включват поземлен имот с идентификатор 10135.4510.586, съответно изградените в него сгради с идентификатор 10135.4510.586. 1, с идентификатор 10135.4510.586. 2, поземлен имот с идентификатор 10135.4510.590, съответно намиращите с в него сгради 10135.4510.590.1 и 10135.4510.590.3, поземлен имот 10135.4510.591.

Представен по делото е договор за покупко – продажба от 23.05.2012г., оформен в нотариален акт № 111, том 1, лег. № 2761, дело №87 от 2021г. по описа на нотариус К. с район на действие ВРС, с който С. С. С. продава на ищеца В. С. С. дворно място с площ от 920 кв.м. намиращ се в село \*\*\*\* ведно с намиращата се в имота двуетажна жилищна сграда с изба и гараж.

Представено по делото е удостоверение за наследници на С. С. С., б.ж. на гр. Варна, починал на 18.09.2020г., за което обстоятелство е съставен акт за смърт № 1853/19.09.2020г. от Община Варна, като наследници на същия са неговата съпруга М. В. С. и ищецът В. С. С..

Представен по делото е препис – извлечение от акт за граждански брак на Б. В. Г. и Е. С. М., от което се установява, че същите са сключили граждански брак на 15.10.1997г., за което обстоятелство е издаден акт за граждански брак № 1394/15.10.1997г. от Община Варна.

Прието по делото е заключение на съдебно – оценителна експертиза на вещото лице П. П. във връзка с установяване средната пазарна цена на апартамент №3 в гр. \*\*\*\* към момента на процесната сделка, чиято нищожност се иска да бъде установена. В заключението си вещото лице посочва, че имота представлява самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор \*\*\*\*, целия с площ от 73,58 кв.м., в която площ не са включени площта на изба №1, таванско помещение №2, и №3, както и на 1,3 ид. части от дворното място. В съдебно заседание при защита на своето заключение пояснява, че таванския етаж е посочен с идентификатор \*\*\*\*, при което общата стойност на имота – апартамент №3 и тавански етаж към него посочва, че възлиза на 262600 лева, от които 191000 лева на апартамента и 71600 лева на тавана. Посочва, че остатъчната стойност на апартамента след приспадане на запазеното право на ползване на по-младия ползвател /М. В. С. – съпруга на С. С. С./, възлиза на 154250 лева.

Вещото лице изготвя и заключение досежно установяване пазарната стойност на недвижимите имоти, които са предмет на договора за продажба на търговско предприятие от 06.10.2017г., като посочва, че средната пазарна стойност на същите възлиза на 774200 лева с вкл. ДДС.

Вещото лице дава заключение, че средния пазарен наем на недвижимите имоти, които са предмет на договора за покупко – продажба на търговското предприятие от 06.10.2017г., към датата на сключване на договора възлиза на 3225 лева на месец, съответно на годишна база стойността, която определя възлиза на 38703 лева.

Пазарната оценка на търговското предприятие ЕТ „Партньори – С. С.“, към датата на сключване на договора от 06.10.2017г., определя на 725700 лева.

Прието по делото е заключение на съдебно – оценителна експертиза на вещото лице Н. И.. В заключението си вещото лице изготвя оценка на средната пазарна стойност на имот – апартамент №3 в гр. \*\*\*\* ведно с прилежащите към него изба №1, таванско помещение №2, №3 и 1/3 ид. части от общите части, която оценка към момента на разпоредителната сделка възлиза на 213140 лева, от които 165500 лева – стойност на апартамент и 47590 лева – стойност на таванските помещения. В заключението си приема, че таванските помещения, както и избеното такова са прилежащи такива към самия апартамент.

Съобразно поставената й задача определя коригирана стойност на имота при отчитане запазеното право на ползване досежно него, като прилага методологията посочена в разпоредбата на чл. 23 от ЗМДТ. Посочва, че към момента на учредяване право на ползване С. С. е на 64 години, при което годините до 70 са 6, а М. С. е на 52 години, при което годините до 70 са 18 години. В заключението си посочва, че при отчитане коригираната стойност на имота с оглед запазеното право на ползване на по-младия ползвател, то имота ведно с прилежащите му избено помещение, тавански помещения №2 и №3, както и 1/3 ид. части от общите части на сградата възлиза на 88560 лева.

По отношение на задачата свързана с остойностяване на пазарната стойност на недвижимите имоти предмет на договора за продажба на търговското предприятие от 2017г. посочва, че стойността на същите към датата на разпоредителната сделка определя на 568000 лева.

Депозирано е заключение по допълнително назначена съдебно – оценителка експертиза на вещото лице Н. И., с което се осъществява оценка на апартамент №3 в гр. \*\*\*\*, като се вземат в предвид и припадащите му се 1/3 ид. части от поземления имот, целият с площ от 344 кв.м., в който е изградена сградата, в която се намира имота. При отчитане припадащите се части от поземления имот и с включване на общите части, които принадлежат към апартамента в това число изба и две тавански помещения, вещото лице посочва, че стойността на имота към момента на осъществяване на процесната сделка възлиза на 239720 лева. Съобразно възложената й задача и при отчитане на методиката за остойностяване на правото на ползване, която е възприета в съдебната практика на ВКС, посочва че стойността на правото на ползване запазено от прехвърлителя С. С. възлиза на 20090 лева, а това което е учредено в полза на неговата съпруга М. С. в размер на 77530 лева. При отчитане на учреденото право на ползване върху процесния имот за по-младия ползвател – М. С. дава заключение, че пазарната цена на имота към момента на реализиране на оспорената разпоредителна сделка след отчитане на учреденото право на ползване възлиза на 162190 лева.

Вещото лице дава заключение и на допълнително поставен въпрос във връзка с осъществената сделка с търговско предприятие, в което се включват имотите намиращи се в промишлената зона на гр. Варна. За отговор на допълнително възложената й задача вещото лице извършва оценка на имотите по метода на сравнителните продажби, метода на амортизационната и възстановителна стойност, сравнителен метод, метод на сравнителните наеми и метод на капитализиране на дохода, като дава заключение, че стойността на недвижимите имоти, които се включат в капитала на търговското предприятие на ЕТ „Партньори – С. С.“ възлиза на общо 745100 лева, от които стойността на сградите изчислява на 589600 лева, а стойността

на земята в размер на 146500 лева.

Вещото лице изготвя и заключение, в което след анализ на правата на търговското дружество и задълженията на ЕТ „Партньори – С. С.“, които установява, че към датата на процесната сделка през 2017г. са на нулева стойност, посочва стойността на търговското предприятие, че възлиза на 694000 лева. Посочената оценка извежда от чистата стойност на активите, които определя в размер на 745000 лева, за които в стойността на крайната оценка определя 70 % тежест или сумата от 522000 лева, съответно стойността от дисконтирани чисти парични потоци в размер на 575000 лева с тежест при определяне на крайната оценка от 30 % или сумата от 173000 лева.

Изготвя заключение във вариант, при който изчислява стойността на предприятието, като за целта взима в предвид методиката на настоящите парични потоци 2017-2022г., при което установява, че чистата настояща стойност към момента на изготвяне на експертизата възлиза на 99000 лева. При вариант на остойностяване, при който взима коефициент на дисконтиране определен на база лихвени проценти по кредити за 2017г., определя стойност в размер на 111000 лева.

Прието по делото е заключение по съдебно – счетоводна експертиза на вещото лице Р. С.. В заключението си вещото лице посочва във връзка с режимните разноси, които се дължат от наемателите на имотите предмет на процесния договор от 2017г., че в хипотеза, при която тези режимни разноси се заплащат от наемодателя, но са за сметка на наемателите, възниква разчет във връзка с вземане на наемодателя към наемателя, при което платените режимни разходи следва да бъдат префактурирани. По данни в ГФО публикувани в търговски регистър за 2018г. и 2019г. на ответника „Ел ес ем“ ООД не се установяват наличности по банкови сметки, касова наличност или вземания от клиенти. При преглед на оборотните ведомости на ответното дружество посочва, че установява наличност по банкови сметки към края на 2018г. в размер на 38,68 лева, и в края на 2019г. в размер на 212,67 лева. Касовата наличност съответно към 2018г. възлиза на 178,07 лева, а към 2019г. – 164,45 лева. В счетоводството на ответното дружество са отчетени приходи за последното тримесечие на 2018г. в размер на 10500 лева. Общият размер на приходите посочен на ответника за 2018г. ответника в ГФО възлиза на 42000 лева, съответно за 2019г. в размер на 43000 лева.

Вещото лице посочва, че внесени суми от С. С. по банкова сметка на ответника „Ел Ес ЕМ“ са както следва: 5000 лева на 07.09.2017г., 3000 лева на 18.12.2017г., 3000 лева на 19.01.2018г., 8000 лева – 03.05.2018г. – 8500 лева на 08.08.2018г., 8300 лева на 19.09.2018г., 2800 лева на 25.03.2019г., 5000 лева на 12.04.2019г., 2300 лева на 22.08.2019г., 8200 лева на 14.10.2019г., 7000 лева на 29.11.2019г., 2200 лева на 19.03.2020г., 9200 лева на 10.06.2020г., 9300 лева на 07.07.2020г. или общата стойност на внесените суми от С. С. по банкова сметка на ответника „Ел Ес ЕМ“ възлиза на 81800 лева.

Посочва, че наредените парични суми към лична сметка на С. С. са следните суми: 9000 лева на 08.09.2017г., 5000 лева на 28.03.2018г., 8500 лева на 20.06.2018г., 8400 лева на 20.08.2018г., 8500 лева на 18.10.2018г., 7200 лева на 20.09.2019г. и 8300 лева на 21.10.2019г., 6800 лева на 10.12.2019г., 9100 лева на 16.06.2020г. и 9400 лева на 27.07.2020г., или общата стойност на паричните средства от банкова сметка на ответника „Ел Ес ЕМ“ по сметка на С. С. възлиза на 80200 лева.

Вещото лице изготвя заключение във връзка с възложената му задача по остойностяване доходите на ответника Б. Г., като посочва, че за периода 2005г. – 2019г. общият доход, който се формира от получени трудови възнаграждения, банков кредит,

изплатени щети възлиза на 149707,64 лева. Доходите на ответницата Е. Г. за периода 2005г. -2019г. изчислява, че възлизат на 25005,71 лева. В обобщените посочва, че стойността на доходите на ответниците Б. Г. и Е. Г. за периода 2005г. , 2006г., 2016г., 2017г., 2018г. и 2019г. възлизат на общ размер от 174713,35 лева.

Общата стойност на получените от ответника „Ел Ес ЕМ“ парични средства от ответницата Е. Г. за периода 2017г. – 2019г. възлиза на 10050 лева, а размера на възстановените суми възлиза на 8900 лева, като няма данни по отношение на ответника Г..

Общата стойност на постъпилите парични средства по сметка на ответника „Ел Ес ЕМ“ след 20.09.2018г., на основание получени наеми възлизат на 16000 лева, по които 12300 лева вносител е С. С., а на 05.10.2020г. за сумата от 3700 лева – вносител е ответницата Е. Г..

По сметка на С. С. след 20.09.2018г. се постъпили на 09.04.2019г. сумата от 10000 лева по сметка с \*\*\*\*. По сметка №25357984 в „Банка ДСК“ АД с титуляр С. са постъпили 16581,63 лева или 32430 лева.

Прието по делото е заключение по допълнителна съдебно – счетоводна експертиза на вещото лице Р. С., в която експертът проследява касовата наличност на ответното дружество „Ел Ес ЕМ“ за периода 01.10.2017г. – 30.09.2020г., като в обобщение посочва, че стойността на получените парични средства възлиза на 138074 лева, а стойността на платените такива за същия период възлиза на общо 132703,44 лева.

В допълнително поставения му въпрос посочва, че след проверка на документите по делото установява, че през 2017г. ответницата Е. Г. не е притежавала сумата от 2000 лева за придобиване на дружествени дялове в капитала на ответника „Ел Ес ЕМ“ ООД. Посочва че средства в размер на 2000 лева тя е притежавала през следващата 2018г.

Прието по делото е заключение на тройна съдебно – оценителна експертиза на вещите лица Й. А., Р. Д. и А. А., съобразно оспорване на единична експертиза от ответниците по формулирани от последните задачи. На вещите лица е възложена задача да осъществят оценка на процесният апартамент №3 в гр. \*\*\*\*, като при оценката не включват в стойността на жилището 1/3 ид. части от земята с площ от 344 кв.м., в която се намира сградата, в която се ситиуира апартамента. При изследване на пазарните аналози на подобни имоти по местоположение, статут, площ, състояние и пр. и без включване на прилежащата земя, вещите лица вадата заключение, че стойността на имота към момента на реализиране на оспорената сделка възлиза на 217000 лева. В съдебно заседание при защита на заключението си изрично подчертават, че в тази стойност не е отчетено вещното право на ползване, което е учредено, респ. запазено с процесната сделка, което право на ползване значително коригира, като занижава стойността на имота.

Вещите лица при отчитане местоположението на имотите предмет на разпоредителната сделка от 2017г. и намиращи се в промишлена зона на гр. Варна, почват че стойността на имотите, които се включват в капитала на търговското предприятие към 2017г. възлиза на 631000 лева.

Разпитан по искане на ответника Б. Г. е свидетелят В.Д.С.. В разпитът си свидетеля посочва, че е лично той е унищожил документ – договор за заем, който е бил подписан между него и Б. Г. през 2006г. за сумата в размер на 50000 – 60000 лева, а

като причина за унищожаване на документа посочва, че предадените в заем парични средства му били върнати от Г.. Излага, че е предоставил на Г. паричен заем в размер на 50000- 60000 лева през 2006г., като договорът бил изготвен лично от Г..

Разпитан по искане на ищеца е свидетеля Н.Д. Д.. В разпитът си пред съда посочва, че е познавал С. С., като същите са били колеги. Известно му е, че въз основа на приватизационна сделка е придобил имоти, които е отдавал под наем. Не му известно какво му е било финансовото състояние, като знае, че до неговата смърт той е ползвал имотите, като ги е отдавал под наем.

Разпитан по искане на ищца е свидетелят С.Н. С.. Известно е на свидетелят, че приживе С. С. е притежавал имоти в гр. Варна, като и в западна промишлена зона на града. Споделя за разговор със С. С., който приживе му е споделил, че ищецът нищо няма да получи от неговите имоти, като причината била, че същите не поддържали контакти.

Разпитана по искане на ответниците е свидетелят П. И.Х., който посочва в разпитът си пред съда, че е познавал С. С. приживе. Известно му е, че след приватизационна сделка е получил имоти намиращи се в гр. Варна, бул. Владислав Варненчик №289. За същите знае, че се е разпоредил с тях за сумата между 100000 – 150000 лева, като посочва, че помещенията са стари, изградени през 1984г. Не са му известни факти, съобразно които С. С. да е имал приживе финансови затруднения, като знае, че се е разпоредил с имотите си получени след приватизация доколкото вече е бил в напреднала възраст.

Разпитана е свидетеля Здравелина Д. И., която посочва, че е познавала С. С.. Известно ѝ е, че е притежавал имот – апартамент в гр. Варна, както и имоти към бивш завод представляващи цехове, като последните е придобил след процедура по приватизация. Излага, че имотът в който е живял С. С. е бил продаден от него на ответника Б. Г. и неговата съпруга, като след продажбата било запазено правото на ползване досежно имота. Знае, че е страдал от заболяване, като същевременно посочва, че не му е било известно каква сума ще му струва лечението. За имотите в промишлената зона посочва, че са били отдавани под наем, като с тези имоти се е разпоредил в полза на Б. Г. и неговата съпруга. Известно ѝ, че имот на С. С. намиращ се в село \*\*\*\* е бил прехвърлен на неговия син.

При тази установеност на фактите, съдът възприе следните **правни изводи**:

Предмет на съдебното производство, по което е сезиран съда са предявени иски за прогласяване за нищожен поради абсолютна симулация, а евентуално за относително симулативен като прикриващ дарение на договор за покупко – продажба с предмет апартамент №3 намиращ се в гр. \*\*\*\* №78, оформен в нотариален акт № 87/2006г., както и на същите основания по отношение на договор за покупко – продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите и съдържанието от 06.10.217г. Съобразно допуснато изменение на предявените иски чрез въвеждане от ищеца на ново основание, по отношение на двете разпоредителни сделки са приети и иски за прогласяване на тяхната нищожност поради противоречието им с добрите нрави при изложени твърдения за липсата на еквивалентност на престациите.

Предмет на настоящото съдебно производство са и предявените в условията на

евентуалност насрещни иски от ответното дружество „Ел ЕС ЕМ“ ООД за осъждане на ищеца – ответник по насрещните иски да заплати сумата от 41000 лева при евентуално уважаване на иска за нищожност поради абсолютна симулация на договора за покупко – продажба на търговско предприятие по чл. 15 ТЗ от 06.10.2017г., съответно евентуално при уважаване на иска за обявяване на процесния договор, като относително симулативен и прикриващ дарение, за осъждане на ищеца – ответник по този иск да заплати на ответника – ищец по насрещния иск сумата от 26733,33 лева.

Тогава, когато съдът е сезиран с множество предявени под формата на евентуалност иски за нищожност, които почиват на различно основание, във всички случаи следва да бъде разгледан първо онзи иск за нищожност, който засяга най-тежкия порок на оспорената сделка, като едва при отхвърляне на първия иск следва да се пристъпи към разглеждане на следващия такъв. В този смисъл на въведената от самия закон поредност в тежестта на основанията за нищожност и унищожаемост на сделките е и съдебната практика обективизирана в Решение № 198/10.08.2015г., постановено по гр. дело № 5252/2014г. на ВКС, четвърто г.о., която настоящия първоинстанционен съд възприема.

В настоящия случай подредени по тежест на порока, която поредност се извлича от материалния закон, в който се съдържат правните норми уреждащи недействителността на договорите, на първо време следва да бъдат разгледани предявените иски за прогласяване нищожността на договора за покупко – продажба на процесния апартамент от 2006г. и търговско предприятие от 2017г., на въведените от ищеца основания за недействителност, като противоречащи на добрите нрави, на осн. чл. 26, ал.1, пр.3-то ЗЗД.

Съобразно разпоредбата на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД нищожни са сделките, които накърняват добрите нрави. В цитираната норма не е дефинирано понятието "добри нрави", но тъй като законодателят е придал правно значение на нарушаването им, приравнявайки го по последици с нарушение на закона, вложеният в това понятие смисъл следва да се тълкува, че в посочената категория попадат само онези наложени се правила и норми, които бранят правила, принципи и права и ценности, които са общи за всички правни субекти и тяхното зачитане е в интерес на обществените отношения като цяло, а не само на интереса на някоя от договарящите страни. Такива са принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения, както и на предотвратяване на несправедливо облагодетелстване, намерили израз в отделни правни норми.

Нарушение на добрите нрави при сключване на един договор е налице, когато страните по него съзнават, че сключването му противоречи на общоприети етични норми или морални ценности. Съдебната практика и в частност Решение №1444/04.11.1999г., постановено по гр. дело № 753/1999г. на ВКС, V Г.О. е прието, че

нееквивалентността на престациите представлява по своята същност нарушение на добрите нрави, което обосновава и нищожността на сделката. Конкретни критерии, на които следва да отговоря една сделка за да бъде прието, че същата е нищожна поради нееквивалентност на престациите могат да бъдат извлечени също от съдебната практика, която в обобщение възприема виждането, че следва да бъде налице изключително голяма разлика в престациите по оспорената сделка. Отчитайки законово уредената в разпоредбата на чл.9 ЗЗД свободата на договаряне между страните по един договор, не може да бъде прието, че ще бъде налице основанието за нищожност базирано на голяма разлика в престациите, когато платеното по сделката с предмет недвижим имот е равно или уговорено е около стойността на неговата данъчна оценка. Като пример за изключително голяма разлика в насрещните престации може да бъде посочена съдебната практика, която е обективизирана в решение №615/15.10.2010г., постановено по гр. дело № 1208/2009г., на ВКС, III Г.О., където е прието, че е налице нищожност поради дванадесет пъти по-ниска пазарна цена. В друго решение № 158/05.07.2022г., постановено по гр. дело № 493/2021г. на ВКС, IV г.о. се приема разбирането, че значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически почти нулева. Следва също така да бъде отчетено, че с решение №128/17.01.2019г., постановено по гр. дело № 3170/2017г. на ВКС, I-во г.о. се приема, че преценката дали една сделка противоречи на добрите нрави не се ограничава само до нейното формално съдържание, а поради естеството на сочения порок следва да се съобрази дали крайния резултат на сделката е съвместим с общоприетите житейски норми за справедливост и добросъвестност. За нищожни следва да се приемат само тези сделки, в които нееквивалентността на престациите е толкова съществена, че практически е сведена до липса на престация. В конкретния казус ВКС приема, че разпоредителна сделка, при която насрещната престация е 5 – пъти по едната сделка, респ. 2,5-пъти по другата по-ниска от пазарната такава не обосновава извод за наличието на съществена нееквивалентност, което от своя страна да доведе до приемане на тази сделка за неморална, обосноваващо нищожност на същата.

**По отношение на договор за покупко – продажба от 09.10.2006г., оформен в нотариален акт № 87, том7, рег. №15578, дело №1142/2006г. по описа на нотариус А. Г. с район на действие ВРС, съдът намира следното:**

По делото не се спори между страните, че въз основа на договор за покупко – продажба от 09.10.2006г., оформен в нотариален акт № 87, том 7, рег. №15578, дело №1142/2006г., С. С. б.ж. на гр. Варна продава на ответника Б. Г. апартамент №3 в гр. \*\*\*\*, ведно с избено помещение №1, таванско помещение №2, таванско помещение №3, както и 1/3 идеални части от общите части на сградата, за сумата от 53701,20 лева. В договорът за покупко – продажба по отношение на продажната цена страните са



уговорили, че същата съставлява данъчната оценка на имота, която сума съобразно отразеното в договора е била изцяло заплатена на продавача към деня на подписване на договора за покупко – продажба. С процесния договор продавачът С. С. запазва за себе си и същевременно учредява на своята съпруга М. С., пожизнено и безвъзмездно право на ползване върху посоченото жилище.

Доколкото между страните е спорен въпросът дали във включените в разпоредителната сделка 1/3 идеални части от общите части на сградата се включват или не идеални части от земята, върху която се намира сградата, в която се намира процесното жилище, а от там и дали тези ид. части от земята се включват в стойността на имота, съдът намира, че следва да даде отговор първо на този въпрос.

Наследодателят на ищеца С. С., видно от договора за покупко – продажба оформен в нотариален акт № 87/2006г. се легитимира към момента на оспорената разпоредителна сделка като собственик на имота въз основа на договор за доброволна делба с нотариална заверка на подписите от 1982г. С този договор е ликвидирана съсобствеността между съделителите В.В.С., А.В.П. и С. С. С. по отношение на недвижим имот представляващ дворно място в гр. \*\*\*\*, цялото с площ от 164 кв.м. и намиращата с в него триетажна жилищна сграда. От съдържанието на договора за доброволна делба се установява, че всеки един от съделителите получава по един етаж от сградата ведно с 1/3 идеални части от общите части на сградата. От начина на осъществяването на делбата следва да бъде направен изводът, че е налице пълна идентичност на собствениците на индивидуални обекти на правото на собственост в сградата и собствениците на земята, върху която е изградена сградата. При възникване на множество индивидуални обекти, земята върху която се намира сградата престава да има самостоятелно значение и по своята правна същност се превръща в обща част, която има за цел да обслужва индивидуалните обекти на правото на собственост в сградата. При тези съображения съдът намира, че дворното място върху която е изградена сградата е обща част на сградата. Доколкото общите части не подлежат на самостоятелно прехвърляне отделно от главната вещ, то следва да бъде прието, че 1/3 ид. части от земята е била предмет на разпоредителна сделка, която е оформена в нотариален акт № 87/2006г., чието прогласяване за нищожност се иска.

При твърдения, че процесната разпоредителна сделка оформена в нотариален акт №87/2006г. е реализирана при цена от 53701,20 лева, която в пъти е по-ниска от пазарната такава към момента на сделката, ищецът желае да бъде установена нищожността на този договор, като противоречащ на добрите нрави. С оглед така наведените твърдения съдът прие заключенията на съдебно – оценителна експертиза на вещото лице П. П., съдебно – оценителна експертиза на вещото лице Н. И., включително и допълнителна такава включваща припадащите се 1/3 ид. части от земята, като общи части към самия апартамент, както и заключение по тройна – съдебно оценителна експертиза на вещите лица Й. А., Р. Д. и А. А..

Вещото лице П. представи заключение по съдебно – оценителна експертиза, в

което посочи, че стойността на апартамента към момента на сделката възлиза на 262600 лева. При отчитане стойността на учреденото право на ползване в полза на съпругата на С. С. – М. С., вещото лице даде заключение, че стойността на това жилище към 2006г. възлиза на 154250 лева. Вещото лице Н. И. при остойностяване цената на имота към момента на оспорената разпоредителна сделка посочи, че тази му стойност възлиза на 213140 лева, а след корекция на тази стойност със стойността на запазеното в полза на по-младия ползвател – М. С. право на ползване, то оценката на апартамента възлиза на 88560 лева. В заключението си по допълнително възложената ѝ задача свързана с включване на 1/3 ид. части от земята към пазарната оценка на имота, вещото лице посочи, че в такъв вариант и при отчитане на 1/3 ид. части от поземления имот /земя/, целия с площ от 344 кв.м., то стойността на имота възлиза на 239720 лева. След коригиране стойността на имота при отчитане правото на ползване на по-младия ползвател, даде заключение, че стойността на имота **възлиза на 162190 лева**. От своя страна съставът на тройната съдебно – оценителна експертиза без включване на прилежащата земя и без отчитане коригираната стойност на имота вследствие запазеното право на ползване, посочи, че стойността на имота към момента на оспорената разпоредителна сделка възлиза на 217000 лева.

Съдът с крайния си съдебен акт с оглед въведения от страните спор във връзка с действителната стойност на имота към момента на сделката дава вяра на заключението допълнителната съдебно – оценителна експертиза на вещото лице Н. И., при което стойността на апартамента се определя в размер на 162190 лева. В тази оценка се включват припадащите се идеални части от общите части на сградата, към които съдът в мотивите си прие, че принадлежи и земята върху която е изградена сградата. Останалите заключения по приетите по делото съдебно – оценителни експертизи не засягат този въпрос. Безспорно стойността на жилище, към което се припада и собственост върху земята, в която се намира сградата би била по-висока от имот без прилежаща му земя. Следва да бъде отчетено, като формираща оценка стойността на имота и запазеното право на ползване от прехвърлителя.

Към момента на учредяване на вещното право на ползване върху имота, в хипотезата когато то се учредява за неопределен срок, не може да бъде даден отговор на въпроса за какъв период от време това право ще се упражнява. Именно затова законодателя с оглед остойностяване правото на ползване за данъчни нужди е приел правила съдържащи се в разпоредбата на чл. 23, ал.1 и ал.3 на Приложение №2 към ЗМДТ. При съблюдаване на тези правила, съдът намира, че следва да бъде отчетено и същевременно остойностено правото на ползване, а от там и да бъде коригирана стойността на имота с оглед тази тежест. В случая прехвърлителят С. С. е запазил за себе си право на ползване върху имота и учредил пожизнено и безвъзмездно такова в полза на съпругата си, при което не без значение тази тежест е формираната крайна цена. Именно при отчитане стойността на земята като прилежаща обща част към

сградата, а от там и при отчитане на тази част към стойността на апартамента, вещото лице И. след приспадане на правото на ползване учредено в полза на по-младия ползвател, каквато е съпругата на С. С. – М. С., посочва, че стойността на имота е 162190 лева, която стойност се възприема и от съда, като действителна пазарна такава.

При съпоставяне на пазарната стойност на имота към 2006г. в размер 162190 лева със стойността посочена в договора за покупко – продажба оформен в нотариален акт №87/2006г., то следва извода, че е допуснато несъответствие е в размер на три пъти от пазарната цена. Продажната цена от 53701,20 лева се явява уговорена такава в размер на данъчната оценка на имота, като в закона няма забрана за това обстоятелство. Отчитането на учреденото право на ползване на съпругата на прехвърлителя, като и запазване правото на ползване в негова полза при условия на пожизненост и безвъзмездност определено следва да бъде отчетено при разглеждане въпроса за действителността на сделката, като съдът не може да направи извод, че практическата насрещна парична престация е на нулева стойност, което да обоснове недействителността на тази сделка, като нарушаваща правилата на добрите нрави.

По изложените съображения предявения иск на осн. чл. 26, ал.1, пр.3-то ЗЗД по отношение на договора за покупко – продажба от 09.10.2006г., оформен в нотариален акт №87/2006г. се явява неоснователен.

Поради отхвърляне на иска за прогласяване нищожността на договора за покупко – продажба досежно процесния апартамент поради противоречие с добрите нрави, то следва да бъде разгледан евентуалният иск за прогласяване на неговата нищожност, като привиден поради абсолютна симулация, на осн. чл. 26, ал.2, предл.5-то ЗЗД.

Съобразно посочената правна норма договорът е привиден, когато страните са се съгласили, че няма да си дължат посочените в него самия престации. В хипотеза, при която съгласието на страните, че няма да си дължат нищо по силата на сключения договор, симулацията е абсолютна, а ако съгласието е в насока, че ще си дължат нещо друго от посоченото в договора, то симулацията е относителна. Доказателствената тежест да докаже, че дадено съглашение е сключено при абсолютна симулация е на ищеца, а самото доказване следва да бъде пълно и главно. Разкриването на симулацията и установяване на действителните отношения между страните по договора става чрез т. нар. обратно писмо. Обратният документ се създава нарочно за случая и по съдържание трябва да закрива точно вътрешните отношения между страните по сделката. Симулацията независимо от това дали е абсолютна или относителна, ако е насочена срещу някой от наследниците на прехвърлителя, последните могат да искат разкриването ѝ в неграничен във времето срок и без ограничения във възможностите за доказване със свидетелски показания.

В случая не е спорно, че прехвърлителя по оспорената сделка от 2006г. – С. С., б.ж. на гр. Варна е баща на ищеца В. С., с която разпоредителна сделка се изважда

имущество от патримониума на наследодателя. Изложеното налага извода, че ищецът е наследник на прехвърлителя по разпоредителната сделка от 2006г., която се явява насочена срещу него, при което и по правилата на чл. 165, ал.2, изр. последно ГПК, за него не са налице ограниченията да установява симулацията на тази сделка с гласни доказателства, стига такива да бъдат поискани за доказване на конкретни факти, на които се обосновават твърденията за симулация на сделката.

Ищецът в исковата си молба акцентира върху обстоятелствата обосноваващи симулативния характер на сделката, като изложи, че те са свързани със занижената пазарна цена посочена в нотариалния акт, съответно нейното незаплатена от приобретателя на прехвърлителя, липсата на средства за заплащане от страна на ответника Г., доброто финансово състояние на прехвърлителя С. С. и запазеното от него владение върху имота. По искане на ищеца съдът допусна събиране на гласни доказателства, като по негово искане са разпитани свидетелите Н.Д. Д. и С.Н. С.. В разпитът си свидетелят Д. посочи, че не му е било известно както е било състоянието на С. С. приживе, а свидетелят Светлозар С. сподели за разговор със С. С., при който последния му споделил, че неговия син няма да получи нищо от неговите имоти доколкото те не поддържали контакти.

От анализа на свидетелските показания събрани по почин на ищеца не може да бъде направен извода какво е било действителното намерение на страните по атакуваната сделка с предмет апартамент №3 в гр. \*\*\*\*. Показанията са общи, без конкретика досежно предмета на сделката, на които съдът не може да се позове за да направи извода, че страните по сделката не са искали настъпване на последиците, които са посочени в нея. Доколкото липсват ангажирани гласни доказателства от страна на ищеца, които да разкрият действителните съглашения на страните по атакуваната сделка, то няма как да бъдат обсъждани и останалите събрани в хода на съдебното производство доказателства, в това число и събрани по приетите съдебни експертизи. За пълнота на изложението следва да бъде посочено, че наплащането на цената може да бъде само индигия за симулативния характер на сделката, но не и обстоятелство, което да бъде прието, че обоснова нейната нищожност. Наплащането на цената, която е уговорена в сделката е основание за наличието на неуредени облигационни задължения между прехвърлителя и приобретателя по сделката, но не и самостоятелно основание за нейната нищожност. При тези съображения твърденията и събраните доказателства за липса на финансови средства на приобретателя по сделката - ответникът Б. Г. не следва да бъдат допълнително изследвани. Обстоятелството дали е предадено или не владението върху имота също е без правно значение за действителността на сделката, още повече, че с процесната изрично е учредено вещно право на пожизнено и безвъзмездно ползване върху същата тази вещ.

При изложените съображения предявения иск за прогласяване на нищожност на

договор за покупко – продажба на недвижим имот от 2006г., като привиден поради абсолютна симулация, на осн. чл. 26, ал.2, предл.5-то ЗЗД се явява неоснователен.

Предвид отхвърляне на този иск, то следва да бъде разгледан предявения иск за прогласяване на същия този договор за нищожен, като прикриващ дарение, на осн. чл. 17, ал.1 вр. чл. 26, ал.2, пр.5-то ЗЗД.

За да е налице привидност на договора за покупко – продажба следва да бъде доказано, че към датата на сделката страните по нея не са искали да постигнат целите ѝ, които предвид предмета са прехвърляне правото на собственост по отношение на процесния апартамент и заплащане на цената, а предвид твърдението за наличието на прикрита сделка – дарение, да бъде доказано, че в действителност е осъществена друга сделка, а именно дарение на процесния имот. Тук, както при иска за разкриване на абсолютна симулация доказателствената тежест отново е за ищеца, която в условията на пълно и главно доказване следва да установи твърдината си. Тежестта е негова доколкото ако докаже относителната симулация на процесната сделка, то той би извлякъл благоприятните последици от прогласяване на нейната нищожност. Отново важи и правилото, че доколкото сделката е насочена срещу ищеца, като наследник на праводателя по нея, то за него не са налице ограниченията за разкриване на относителната симулация с гласни доказателства, стига такива да бъдат поискани за доказване на конкретни факти, на които се обосновават твърденията за симулация на сделката.

При анализ на събраните в хода на съдебното производство гласни доказателства, които са допуснати по искане на ищеца, съдът не може да достигне до извода, че действително страните по сделката са имали намерение не да сключат възмезден договор за покупко-продажба с предмет процесния имот, а да бъде осъществено дарение от наследодателя на ищеца в полза на ответника Б. Г.. От показанията на свидетелите Д. и С. извод в посока, че праводателя С. С. с процесната сделка от 2006г. в действителност е имал намерение да надари ответника Б. Д. не могат да бъдат изведени. Такива изводи не могат да бъдат направени включително и от останалите събрани по почин на ответниците гласни доказателства посредством разпита на свидетелите С., Х. и И.. Мотивите за неотносимостта на неплащане на цената по сделката, като самостоятелно основание за нищожност, съответно финансовото състояние на приобретателя и прехвърлителя са идентични, липсата на предаване владени върху имота, както при предходно разгледания иск са идентични, поради което съдът не намира, че следва да ги приповтаря.

По изложените съображения съдът намира, че ищецът не доказва предявеният си иск за прогласяване на договор за покупко продажба от 2006г. за нищожен, като прикриващ дарение, на осн. чл. 17, ал.1 вр. чл. 26, ал.2, пр.5-то ЗЗД, поради което и този иск следва да бъде отхвърлен.

**По отношение на договор за покупко – продажба от 06.10.2017г. на търговско предприятие по чл. 15 ТЗ с нотариална заверка на подписите и съдържанието, рег. № 3645,3646, акт 89, том2, от 06.10.2017г. по описа на нотариус Ж. К. с район на действие ВРС, съдът намира следното:**

С процесния договор С. С. в качеството си на едночлен търговец ЕТ „Партньор – С. С.“ продава в предвидената от закона форма на ответника „Ел Ес Ем“ ООД, представлявано от Е. С. Г. търговското си предприятие, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения за сумата от 120000 лева. Плащането на продажната цена е разсрочено, като към момента на сключване на договора е заплатена сумата от 9000 лева, а годишната сума по плащане на задължението не може да бъде по-малка от 22200 лева. Не се спори между страните, че в търговското предприятие предмет на договора за покупко – продажба се включват поземлени имоти намиращи се в западна промишлена зона на гр. Варна, съвкупност от земя и сгради.

Спорът по същество по първият иск, който следва да бъде разгледан за прогласяване договора за нищожен, като противоречащ на добрите нрави, на осн. чл. 26, ал.1, пр.3-то ЗЗД е съсредоточен около твърденията за наличие на нееквивалентност на престациите по тази сделка.

За установяване стойността на имотите, които се включват в търговското предприятие ЕТ „Партньор – С. С.“, към момента на атакуваната разпоредителна сделка, така и за пазарната стойност на самото търговско предприятие, съдът прие заключенията по съдебно – оценителна експертиза на вещото лице П. П., съдебно – оценителна експертиза и допълнителна такава на вещото лице Н. И. и тройна съдебно – оценителна експертиза на вещите лица А., Д. и А.. В заключението си вещото лице П. посочи, че стойността на имотите, които са включени в търговското предприятие ЕТ „Партньор – С. С.“ към 2017г. възлиза на 774200 лева, а стойността на самото търговско предприятие възлиза на 725700 лева. В заключението си вещото лице Н. И. посочи, че стойността на имотите включващи се в търговското предприятие към 2017г. възлиза на 568000 лева, съответно в допълнителното си заключение вещото лице изчисли стойност на имотите в размер на 745100 лева, от които 589600 лева сгради и 146500 лева земя. В допълнителното си заключение даде отговор за стойността на самото търговско предприятие, като посочи, че тази стойност възлиза на 694000 лева. Тройната съдебно – оценителна експертиза даде заключение, че стойността на имотите, които се включват в търговското предприятие ЕТ „Партньор – С. С.“ към 2017г. възлиза на 631000 лева.

Предмет на разпоредителната сделка от 2017г. е продажба на търговско предприятие, поради което именно то, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения следва да бъде остойностено към момента на продажбата предвид спорния между страните въпрос за наличието на нееквивалентност на

престациите. Предмет на разпоредителната сделка, чиято прогласяване за недействителност се иска не са отделни недвижими имоти, поради което съдът намира, че относима в процесния случай е онази цена на търговското предприятие, като такова, а не на включващите се в него отделни недвижими имоти. При тези съображения заключението на тройната съдебно – оценителна експертиза не следва да бъде възприето от съда, доколкото същото има за предмет оценка на самите имоти включени в търговското предприятие, а не на самото търговско предприятие.

Оценка на търговското предприятие към 2017г. се съдържа в заключенията по съдебно – оценителните експертизи на вещите лица П. и И.. Съдът с крайния си съдебен акт дава вяра на заключението на вещото лице И.. При определяне пазарната цена на търговското предприятие вещото лице И. извършва съпоставка на чистата стойност на активите на предприятието, които посочва, че възлизат в размер на 745000 лева /стойност на имотите/, като при определяне на крайната стойност по този показател предвижда 70 % тежест или сумата от 522000 лева. При отчитане на стойността на дисконтираните чисти потоци в размер на 575000 лева и прилагане на тежест в крайната оценка от 30%,становява, че по този показател стойността възлиза на 173000 лева, а общо по двата показателя в размер на **694000 лева**. Тази стойност се възприема от съда, като на това заключение съдът базира своите изводи за пазарната стойност на търговското предприятие към момента на реализиране на оспорената разпоредителна сделка през 2017г. В заключението на вещото лице П. липсва подробна обосновка досежно начина на достигане крайния извод за стойността на търговското предприятие посочена от него в размер на 725700 лева, което мотивира съдът да възприеме заключението на вещото лице И.. Отделно от изложеното и за пълнота на изложението следва да се посочи, че стойностите и в двете заключения са различават в минимален размер в порядъка от 4-5%, който съдът намира за незначителен при определяне пазарната стойност на търговското предприятие.

При извършване на съпоставка между стойността на търговското предприятие ЕТ „Партньор – С. С.“, която съдът възприе, че към 2017г. възлиза на 694000 лева, със стойността посочена в процесния договор за покупко – продажба на търговско предприятие по чл. 15 ТЗ в размер на 120000 лева, съдът достига до извод, че е налице разлика в престациите в размер на 5,80 пъти. При отчитане на горесцитираната съдебна практика, настоящият съдебен състав не може да приеме, че насрещната престация от 120000 лева съотнесена към стойността на търговското предприятие от 694000 лева е практически на нулева стойност. Установените по делото 5,8 пъти по-ниска цена не могат да мотивират съда да приеме, че са нарушени моралните правила в гражданския и търговски оборот, което да обоснове прогласяване нищожността на този договор, като противоречащ на добрите нрави.

По изложените съображения предявения иск на осн. чл. 26, ал.1, пр.3-то ЗЗД по

отношение на договора за покупко – продажба на търговско предприятие от 2017г. се явява неоснователен.

Поради отхвърляне на иска за прогласяване нищожността на договора за покупко – продажба досежно процесния апартамент поради противоречие с добрите нрави, то следва да бъде разгледан евентуалният иск за прогласяване на неговата нищожност, като привиден поради абсолютна симулация, на осн. чл. 26, ал.2, предл.5-то ЗЗД.

И при този иск важи посоченото като при иска за прогласяване нищожността на договора за покупко – продажба с предмет процесния апартамент. В тежест на ищеца в условията на пълно главно доказване е да установи твърденията си във връзка със симулацията.

Свидетелят Н.Д., който е допуснат по искане на ищеца посочи, че зне, че приживе С. С. е притежавал имоти в ЗПЗ на гр. Варна, които имоти до своята смърт е отдавал под наем. На свидетеля С. също било известно, че С. С. е имал имоти в промишлената зона на града. Данни за имотите, които се включват в търговското предприятие могат да бъдат извлечени от показанията на свидетеля Х., който е разпитан по искане на ответниците. В своя разпит свидетелят посочи, че с тези си имоти С. С. се е разпоредил за сума от 100000 – 150 000 лева, като основание за това му решение за ги отчужди е било, че е бил вече в напреднала възраст.

От анализа на събраните в хода на съдебното производство гласни доказателства не може да бъде направен извод, че намерението на страните по атакуваната сделка е било различно от обективизираното в нея. Показанията не съдържат конкретика за уговорките между страните по сделката, за намерението им, които са имали те сключвайки тази сделка. При липсата на гласни доказателства, които да установят в условията на пълно и главно доказване какво е било намерението на страните по сделката, не може изолирано да бъдат приети като достатъчни обстоятелства свързани с неплащане на уговорената цена. Както съдът вече посочи неплащането на цената може да е индигия за това, че страните не са имали намерение да се обвържат със сделката, но това неплащане в никакъв случай не може да бъде разглеждано, като самостоятелно основание за нищожността на сделката. То поражда единствено задължения от облигационен порядък – право на вземане към задълженията по договора за плащане на продажната цена страна. При тези съображения независимо, че по делото има данни, че наследодателят на ищеца е превеждал парични средства по сметка на ответното дружество „Ел ЕС ЕМ“ ООД, което е придобило търговското предприятие на ЕТ „Партньор – С. С.“, които средства в последствие са превеждани обратно на него, не може да бъде прието, че сделката е нищожна поради нейната абсолютна симулация. Движението на паричните средства от С. С. към ответника „Ел ЕС ЕМ“ ООД и обратно не може да установи действителното намерение на страните по сделката, чиято нищожност ищеца желае да бъде прогласена. Тази парични потоци по



подобие на неплащане на цената по сделката могат да бъдат само като индиция, че страните не са искали сделката да породи посочения в нея самата правен ефект, но не и да бъдат приети като самостоятелно и достатъчно доказателство, от което да се установи действителното намерението на страните по процесната сделка.

При изложените съображения предявения иск за прогласяване на нищожност на договора за покупко – продажба на търговско предприятие от 2017г., като привиден поради абсолютна симулация, на осн. чл. 26, ал.2, предл.5-то ЗЗД се явява неоснователен.

Предвид отхвърляне на този иск, то следва да бъде разгледан предявения иск за прогласяване на същия този договор за нищожен, като прикриващ дарение, на осн. чл. 17, ал.1 вр. чл. 26, ал.2, пр.5-то ЗЗД.

За да бъде основателен този иск в условията на пълно и главно доказване следва да бъде установено, че не покупко – продажба на търговско предприятие, както е оформено в процесния договор сключен в предвидената от закона писмена форма с нотариална заверка на подписите, а вместо него друго действително съглашение – дарение, страните са обективирали в процесния договор.

Дарението е едностранна и безвъзмездна сделка, при което едно лице отстъпва нещо /вещ, пари/ на дарения, който го приема. По делото липсват доказателства това, че намерението на С. С. към момента на реализиране на разпоредителната сделка през 2017г. е било различно от това, което е обективирано в нея самата, а именно, че той е искал да надари ответното търговско дружество „Ел Ес Ем“ ООД, представлявано от ответницата Е. Г., същата съпруга на ответника Б. Г.. Гласните доказателства, които са събрани по почин на ищеца и в частност тези на свидетеля Светлозар С. са недостатъчни за да бъде възприето, че действително С. С. е искал да надари ответното дружество, прехвърляйки му собствеността върху търговското си предприятие. От показанията и на останалите свидетели това обстоятелство не може да бъде установено. И тук твърденията за неплатена цена по договора, аналогично на договора за покупко – продажба на процесното жилище, поражда само облигационни задължения между страните по договора, респ. техните правоприемници. Липсата на финансови затруднения на прехвърлителя по сделката е ирелевантно за нейната действителност. Финансовото състояние на приобретателя по сделката има отношение към плащането на уговорената цена, а същото както вече съдът посочи е само източник на облигационни правоотношения, които могат да бъдат породени от неизпълнено насрещно задължение по договора.

По изложените съображения съдът намира, че следва да отхвърли предявения иск за прогласяване на договора за покупко – продажба на търговско предприятие от 2017г. за нищожен, като прикриващ дарение, на осн. чл. 17, ал.1 вр. чл. 26, ал.2, пр.5-то ЗЗД.

Доколкото съдът отхвърли предявените иски за прогласяване на договора за

покупко – продажба на търговско предприятие от 2017г., като абсолютно симулативен, както и евентуалния иск като прикриващ дарение, то не следва да бъдат разглеждани предявените в условията на евентуалност насрещни икове на ответника „Ел Ес ЕМ“ ООД.

**По отношение на разноските:**

С оглед изходът на спора в полза на ответниците следва да бъдат присъдени съдебни – деловодни разноски. В полза на ответниците Б. В. Г. и Е. С. Г. се дължат разноски в размер на 659,46 лева, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК. В полза на ответника „Ел Ес ЕМ“ ООД и ответницата М. В. С. се дължат съдебно – деловодни разноски в размер на 3622,21 лева, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК.

Водим от горното, съдът

**РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения иск от В. С. С., ЕГН\*\*\*\*\*,от гр.\*\*\*\* **срещу** Б. В. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, Е. С. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес гр. \*\*\*\* и М. В. С., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр.\*\*\*\*, **за прогласяване нищожност** на договор за покупко-продажба, обективиран в нотариален акт №87, том 7, рег. №15578 от 09.10.2006г. по н.д. №1142/2006г. на нотариус Ал. Г. , с който С. С. С., б.ж. на гр. Варна е прехвърлил на Б. В. Г. собствеността върху АПАРТАМЕНТ №3 на третия етаж на жилищна сграда в гр.\*\*\*\*, с площ от 73,58 кв.м., състоящ се от хол, две спални, кухня, антре, баня с тоалет, два балкона, заедно с прилежащите към този апартамент: избено помещение № 1 при граници: коридор, В.Ф., улица, изба на В.П.; таванско помещение № 2 при граници: коридор, таванско помещение на В.С. и таванско помещение № 3; таванско помещение № 3 при граници-коридор, таванско помещение №2, двор и таванско помещение на А.В.П., както и 1/3 ид. част от общите части на сградата, срещу цена от 53701,20 лева, равняваща се на данъчната оценка на имота, като имотът по КК и КР, одобрени със заповед №РД 18-9/10.11.2008г. на изп. директор на АГКК, съставлява самостоятелен обект с идентификатор \*\*\*\*, при граници: на същия етаж-няма, под обекта- 10135.1504. 208.1,2, над обекта- \*\*\*\*, **поради** накърняване на добрите нрави, на осн. чл. 26, ал.1, пр.3–то ЗЗД, евентуално нищожен като **привиден поради абсолютна симулация**, на осн. чл. 26, ал.2, предл.5-то ЗЗД, **евентуално като прикриващ дарение**, на осн. чл. 17, ал.1 вр. чл. 26, ал.2, пр.5-то ЗЗД.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения иск от В. С. С., ЕГН\*\*\*\*\*, от гр.\*\*\*\* **срещу** „ЕЛ ЕС ЕМ“ ООД, ЕИК204379425, с адрес на управление гр. \*\*\*\*, с управител Е. С. Г. и М. В. С., ЕГН\*\*\*\*\*, с адрес по делото гр. \*\*\*\* **за прогласяване нищожност** на договор за покупко-продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите с рег. №3645/06.10.2017г. на нотариус Ж.К. и с удостоверение съдържание с

рег. №3646 от 06.10.2017г. на нотариус Ж.К., с който С. С. С., б.ж. на гр. Варна, като ЕТ „Парньор- С. С.“ ЕИК020104586, продава на „Ел ес ем“ ООД, представлявано от Е. С. Г., търговското предприятие на ЕТ „Партньор-С. С.“, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, срещу цена от общо 120000 лева, като на осн. чл.2.3 от договора търговското предприятие, предмет на продажбата, е включвало следните недвижими имоти:

А/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.4510.586 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/ 19.06.2007г. на ИД на АГКК, идентичен с УПИ XXXIV-962 в кв. 32, находящ се в гр. \*\*\*\*, с площ от 899кв.м. по документ за собственост, а според скица с площ от 898 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при граници: ПИ 10135.4510.869, 10135.4510.587, 10135.4510.591 и 10135.4510.238, заедно с построените в него:

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №1 на един етаж, разположена в източната част на поземления имот, със застроена площ 352,00 кв.м., с идентификатор 10135. 4510. 586.1, с предназначение: промишлена сграда, с адрес: гр. \*\*\*\* при граници: на север и изток - двор, на юг - ПИ 587, на запад -промишлена сграда № 2,

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №2 на един етаж, разположена в западната част на поземления имот, със застроена площ 362 кв.м., с идентификатор 10135.4510.586.2 с предназначение: промишлена сграда, разположена в ПИ с идентификатор 10135. 4510.586 и ПИ с идентификатор 10135.4510.238, принадлежаща към ПИ с идентификатор 10135.4510.586 с адрес: гр. \*\*\*\*, при граници: на север - ПИ 698, изток - двор и промишлена сграда №1, на юг -ПИ 587, запад - двор;

Б/ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.4510.590 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/19.06.2007г. на АГКК, идентичен с УПИ XXXVI-962 в квартал 32 с адрес гр. \*\*\*\*, с площ от 970 кв.м., с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, при граници: ПИ с идентификатори 10135.4510.596, 10135. 4510.838, 10135.4510.592, 10135. 4510. 589, 10135.4510.591 и 10135.4510.588, заедно с построените в него:

ПРОМИШЛЕНА СГРАДА №1 на един етаж, разположена в западната част на поземления имот, със застроена площ съгласно скицата 173,00 кв.м., а според документа за собственост с площ 181,00 кв.м., с идентификатор 10135.4510.590.1, с предназначение: промишлена сграда, с адрес: гр.\*\*\*\*, при граници: на север и изток - двор, на юг - ПИ 596, на запад - промишлена сграда № 10 от ПИ 588 и

СКЛАДОВЕ ЗА МЕТАЛИ И НАВЕС, сграда на един етаж, разположена в източната част на поземления имот, със застроена площ съгласно скицата 382,00 кв.м., а според удостоверението за въвеждане в експлоатация с площ 422,40 кв.м., с идентификатор; 10135. 4510.590.3, с предназначение - складова база, склад, с адрес: гр. \*\*\*\*, със стар идентификатор 10135.4510.590.2.

В/ 136 кв.м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, целият с площ от 536 кв.м., с идентификатор 10135.4510.591 съгласно КККР, одобрена със заповед РД-18-30/19. 06. 2007г. на АГКК, стар идентификатор - част от пл.№ 962, с адрес: гр. \*\*\*\*, с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване: за второстепенна улица, при граници: поземлени имоти с идентификатори: 10135.4510.588, 10135. 4510. 590, 10135.4510.589, 10135.4510.238, 10135. 4510.586 и 10135.4510.587, **поради** накърняване на добрите нрави, на осн. чл. 26, ал.1, пр.3—то ЗЗД, евентуално нищожен като **привиден поради абсолютна симулация**, на осн. чл.

26, ал.2, предл.5-то ЗЗД, **евентуално като прикриващ дарение**, на осн. чл. 17, ал.1 вр. чл. 26, ал.2, пр.5-то ЗЗД.

**ОСЪЖДА** В. С. С., ЕГН\*\*\*\*\*,от гр.\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на Б. В. Г., ЕГН\*\*\*\*\* и Е. С. Г., ЕГН\*\*\*\*\*, двамата с адрес по делото гр. \*\*\*\* сумата от **659,46 (шестстотин петдесет и девет лева и 46 ст.) лева съдебно – деловодни разноси**, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК

**ОСЪЖДА** В. С. С., ЕГН\*\*\*\*\* от гр.\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на „ЕЛ ЕС ЕМ“ ООД, ЕИК204379425, с адрес на управление гр. \*\*\*\*, с управител Е. С. Г. и М. В. С., ЕГН\*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*\* сумата от **3622,21 (три хиляди шестстотин двадесет и два лева и 21 ст.) лева съдебно – деловодни разноси**, на осн. чл. 78, ал.3 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд – Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: \_\_\_\_\_