

РЕШЕНИЕ

№ 156

гр. Велико Търново , 01.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ПЪРВИ ГРАЖДАНСКИ И
ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ** в публично заседание на седми април, през две
хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: ЯНКО ЯНЕВ

Членове: ДАНИЕЛА ДЕЛИСЪБЕВА
ДИМИТРИНКА ГАЙНОВА

при участието на секретаря МИЛЕНА СТ. ГУШЕВА
като разгледа докладваното от ЯНКО ЯНЕВ Въззивно търговско дело №
20214001000050 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258, ал. 1, предложение първо ГПК - въззивно обжалване.

С Решение № 260052/16.12.2020 г., постановено по т. д. № 84/2020 г. по описа на Окръжен съд – Плевен е обявен за нищожен, на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, сключения на 28.12.2011 г. договор за покупко – продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, по силата на който „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен, ЕИК 114077641, представлявано от управителя БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен, продава на купувача БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен следния недвижим имот: 1/2 идеална част от магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, на първи етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предназначение – за търговска дейност, състоящ се от търговска зала, помощно помещение, гардеробна и стая персонал, санитарен възел с преддверие, със застроена площ от 112.80 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.18 и 56722.660.507.3.21, под обекта – няма, над обекта – обекти с

идентификатори 56722.660.507.3.3 и 56722.660.507.3.4, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части и правото на строеж на сградата, обозначена по кадастрална схема като сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 56722.660.507 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а по доказателствен акт за собственост в парцел I, стр. кв. 248 по плана на гр. Плевен, за сумата от 9 600 лв., поради противоречие с добрите нрави. Със същото решение е признато за установено, на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, по отношение на БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен, че „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен, ЕИК 114077641, представлявано от управителя Б. И. Л., е собственик на следния недвижим имот: 1/2 идеална част от магазин за хранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, на първи етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предназначение – за търговска дейност, състоящ се от търговска зала, помощно помещение, гардеробна и стая персонал, санитарен възел с преддверие, със застроена площ от 112.80 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.18 и 56722.660.507.3.21, под обекта – няма, над обекта – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.3 и 56722.660.507.3.4, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части и правото на строеж на сградата, обозначена по кадастрална схема като сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 56722.660.507 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а по доказателствен акт за собственост в парцел I, стр. кв. 248 по плана на гр. Плевен. Осъден е БЛ. Ф. БЛ., ЕГН ***** от гр. Плевен да заплати на „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен, ЕИК 114077641, представлявано от управителя Б. И. Л., направените деловодни разноси за производството пред първата инстанция съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК в общ размер на 3 701.99 лв.

В законния срок е постъпила въззивна жалба от БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, чрез адв. А.С. от АК – Плевен, с адрес: гр. Плевен, *****, против Решение № 260052/16.12.2020 г., постановено по т. д. № 84/2020 г. по описа на Плевенски окръжен съд.

В същата се прави оплакване, че обжалваното решение е неправилно. Твърди се, че съдът не е изследвал т. 3 от прогласения за нищожен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.11.2011 г., отразен в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., в която изрично е посочено, че БЛ. Ф. БЛ. е уведомен за вписаната договорна ипотека в полза на „Първа инвестиционна банка“ АД и е съгласен да закупи 1/2 идеална част от имота ведно със съответните идеални части от него, учреденото право на строеж и съответните тежести. Посочва се, че съдът не е възприел действителната воля на страните, а именно купувачът по сделката да придобие на занижена цена един имот, обременен с тежести за дълъг период от време, като компенсация за създадена правна

несигурност по отношение собствеността на този имот. Излага се, че от представените писмени доказателства се установява, че ипотеката е заличена едва на 28.07.2020 г. и близо 9 години е създавала правна несигурност у купувача (ответника Б.Б.), като същевременно с Анекс от 26.07.2013 г. към Договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.08.2011 г. Б.Б. е освободен от качеството си на солидарен длъжник по договора за банков кредит, но не и от качеството си на ипотекарен длъжник. Посочва се, че липсата на еквивалентност не е достатъчна за прогласяване на нищожност на сделката, а е необходимо да е налице нееквивалентност на престациите, която да е „явна“ и „значителна“. Твърди се, че извършената сделка представлява „търговски обичай“ в дружеството, като в тази връзка се сочи за пример друг договор за покупко-продажба от 02.08.2010 г., по силата на който дружеството продава на тогавашния едноличен собственик на капитала и управител на същото 1/2 ид. ч. от процесния недвижим имот на цена, равна на данъчната оценка на имота, но два пъти по-ниска от пазарната.

Направено е искане да се отмени обжалваният съдебен акт, като бъде постановено съдебно решение, с което предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от „Стил – Л“ ЕООД, ЕИК 114077641, със седалище и адрес на управление: гр. Плевен, бул. *****, ап. 2, представлявано от управителя Б. И. Л., чрез адв. В.И. от АК – Плевен, в който подробно и мотивирано се заема становище за неоснователност на подадената въззивна жалба и правилност на обжалваното решение. Претендира се и присъждане на разноските, понесени от „Стил – Л“ ЕООД във връзка с производството по делото пред първата и пред въззивната инстанции.

Апелативен съд – Велико Търново, след като разгледа жалбата, обсъди доводите на противната страна, прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, провери правилността на обжалваното решение, съобразно правомощията си, приема за установено следното:

Пред Районен съд – Плевен е депозирана искова молба от „Стил – Л“ ЕООД, ЕИК 114077641, със седалище и адрес на управление: гр. Плевен, бул. *****, ап. 2, представлявано от управителя Б. И. Л., против БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, с адрес: гр. Плевен, *****, с която са предявени обективно съединени искове с посочено в молбата правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД, в условията на евентуалност – иск по чл. 40 от ЗЗД, както и иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК. Въз основа на посочената искова молба е образувано гр. д. № 429/2020 г. по описа на Плевенски районен съд.

С Определение № 1453/05.05.2020 г., постановено по гр. д. № 429/2020 г. по описа на Районен съд – Плевен е прекратено производството по делото и материалите по него са изпратени по компетентност на Окръжен съд – Плевен, пред който е образувано т. д. № 84/2020 г. по описа на съда.

В исковата молба се излага следното:

Ищецът твърди, че по силата на нотариален акт № 30, том XIII, рег. № 11289, дело № 1809/2008 г. на нотариус С. И., с рег. № 016 при НК, на 27.10.2008 г. „Стил – Л“ ЕООД закупило за сумата от 264 037.05 лв., без ДДС, от „Кооперация „Цанко Кисъв““ следния недвижим имот – магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, в сграда на *****, на I етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предназначение – за търговска дейност, брой нива на обекта – 1, състоящ се от търговска зала, помощно помещение, гардеробна и стая персонал, санитарен възел с преддверие, със застроена площ от 112.80 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.18 и 56722.660.507.3.21, под обекта – няма, над обекта – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.3 и 56722.660.507.3.4, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части и правото на строеж на сградата, обозначена по кадастрална схема като сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 56722.660.507 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а по доказателствен акт за собственост в парцел I, стр. кв. 248 по плана на гр. Плевен. Продажната цена на имота от 264 037.05 лв. без ДДС, представляващи левовата равностойност на 135 000 евро, била заплатена по следния начин: сумата от 130 000 лв. била платена на продавача със собствени средства на „Стил – Л“ ЕООД, а остатъкът от 134 037.05 лв. – чрез целеви кредит, отпуснат от „Първа инвестиционна банка“ АД. С оглед отпускането и обезпечаването на кредита била изготвена оценка, съгласно която пазарната цена на имота била 269 300 лв. През 2010 г. ищцовото дружество продало 1/2 ид. ч. от имота и останало собственик на другата 1/2 ид. ч. от същия. Твърди се още, че на 28.12.2011 г. БЛ. Ф. БЛ., в качеството си на управител на „Стил – Л“ ЕООД сключил сам със себе си договор за покупко – продажба, по силата на който прехвърлил на свое име останалата 1/2 ид. ч. от описания магазин за нехранителни стоки за сумата от 9 600 лв., за което бил съставен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с рег. № 490 при НК. Към момента на сключване на сделката данъчната оценка на прехвърлената 1/2 ид. ч. от имота била 50 926.70 лв., като за нуждите на банковия кредит, с който било финансирано първоначалното му закупуване, магазинът бил оценен от банката за сумата от 192 800 лв. В тази връзка се твърди, че, възползвайки се от качеството си на управител на дружеството, ответникът Б.Б. прехвърлил сам на себе си половината от процесния имот на цена, която е над 10 пъти по-ниска от пазарната стойност и 5 пъти по-ниска от данъчната оценка. Твърди се, че в случая е налице толкова съществена нееквивалентност на престациите по договора, че практически е налице липса на насрещна престация от купувача. Посочва се, че едновременното предпочитане на личния интерес на представителя и пренебрегването на този на представляваната от него страна по сделката е израз на волята на едно и също лице и показва намерението му за увреждане на

упълномощителя, което разпоредбата на чл. 40 от ЗЗД забранява. Отделно от горното се сочи, че драстичното разминаване между уговорената и действителната цена на имота определя сделката като сключена при тежък конфликт на интереси, което е в противоречие с добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Твърди се също, че продажната цена от 9 600 лв. реално не е била заплатена от ответника на ищеца.

Направено е искане да бъде постановено решение, с която на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД да бъде обявен за нищожен поради накърняване на добрите нрави договора за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с рег. № 490 при НК. В условията на евентуалност, в случай, че договорът не бъде приет за нищожен поради противоречие с добрите нрави, е направено искане да бъде прогласена неговата недействителност на основание чл. 40 от ЗЗД. Направено е и кумулативно искане на основание чл. 124, ал. 1 от ГПК да бъде признато за установено по отношение на ответника БЛ. Ф. БЛ., че „Стил – Л“ ЕООД е собственик на 1/2 ид. ч. от процесния недвижим имот. Претендират се разноски.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, чрез адв. А.С. от АК – Плевен, с адрес: гр. Плевен, *****. В същия се излага, че предявените искове са неоснователни и недоказани. Посочва се, че на 13.07.2011 г. между ищеца „Стил – Л“ ЕООД, в качеството му на кредитоискател, представляван към онзи момент от ответника Б.Б. и „Уникредит Булбанк“ АД, в качеството му на кредитор, бил сключен Договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. за сумата от 130 000 лв. с цел рефинансиране на текуща експозиция в „Първа инвестиционна банка“ АД. По така сключения договор ответникът се задължил изцяло като солидарен длъжник, като издал в полза на банката и Запис на заповед за размера на главницата от 130 000 лв., както и за дължимите лихви. Посоченият кредит бил обезпечен и с вписване на първа по ред ипотека върху целия спорен имот, отразена в Служба по вписванията – Плевен под акт № 144, том 2, дело № 5610/18.07.2011 г. Твърди се също, че на 13.07.2011 г. между ищеца „Стил – Л“ ЕООД, в качеството му на кредитоискател, представляван към онзи момент от ответника Б.Б. и „Уникредит Булбанк“ АД, в качеството му на кредитор, бил сключен Договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. за сумата от 170 000 лв. с цел рефинансиране на текуща експозиция в „Първа инвестиционна банка“ АД. По така сключения договор за кредит ответникът се задължил изцяло като солидарен длъжник, като издал в полза на банката и Запис на заповед за размера на главницата от 170 000 лв. и за дължимите лихви. Кредитът бил обезпечен с вписване на втора по ред ипотека върху целия спорен имот, отразена Служба по вписванията – Плевен под акт № 145, том 2, дело № 5614/18.07.2011 г. Излага се още, че към датата на подаване на писмения отговор по делото, нито един от двата кредита не е погасен изцяло и нито една от двете ипотеки, учредени в полза на банката върху процесния недвижим имот не е заличена, поради което съществува опасност имотът да послужи за удовлетворяване вземанията на банката и това би довело до загуба на собствеността върху него от страна на ответника Б.. Посочва се, че за сумата от 9 600 лв. ответникът е закупил имот, който служи за обезпечение на задължения в общ

размер от 300 000 лв., върху който тежат две поредни ипотечи и във връзка с което се е задължил по Записи на заповед за цялата стойност на главницата от 300 000 лв. Поради изложените обстоятелства, ответникът Б.Б. счита, че облагата, която е получило дружеството е в значително по-голям размер от това, което е получил той, придобивайки собствеността върху ипотекирания имот. Изложени и са съображения за недопустимост на предявения в условията на евентуалност иск за прогласяване недействителността на процесния договор на основание чл. 40 от ЗЗД.

В срока по чл. 372, ал. 1 от ГПК е постъпила допълнителна искова молба от „Стил – Л“ ЕООД, ЕИК 114077641, със седалище и адрес на управление: гр. Плевен, бул. *****, ап. 2, представлявано от управителя Б. И. Л., чрез адв. В.И. от АК – Плевен. В същата се излага, че двете договорни ипотечи, обезпечаващи вземанията на „Уникредит Булбанк“ АД по Договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. и по Договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. по отношение на процесния имот са напълно заличени. Посочва се, че ипотеките върху процесния магазин не са били единствено обезпечение по кредитите, като вземанията на „Уникредит Булбанк“ АД по двата договора са обезпечени и с ипотека върху апартамент в гр. Плевен, собственост на Иванка и Борян Лунгарови, особен залог върху движими вещи на „Стил – Л“ ЕООД и залог върху настоящи и бъдещи вземания на дружеството. Твърди се, че отпуснатият на ищцовото дружество кредит по Договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. е напълно погасен от дружеството, като ответникът не е бил ангажиран по никакъв начин с изплащането му. Твърди се също, че отпуснатият на ищеца кредит по Договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. е частично погасен със средства на дружеството и без участието на ответник, като с Анекс № 5/26.07.2013 г. Б.Б. е освободен от задълженията си по кредита, а на негово място като солидарен длъжник е встъпила Д. Б. И.. Оспорени са и възраженията на ответника по отношение на евентуалния иск по чл. 40 от ЗЗД.

В срока по чл. 373, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на допълнителната искова молба от БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, чрез адв. А.С. от АК – Плевен, с адрес: гр. Плевен, *****, с който са наведени подробни съображения по твърденията на ищеца, изложени в първоначалната и в допълнителната искиви молби.

Въззивният съд приема за установена следната фактическа обстановка:

По силата на договор за покупко-продажба от 27.10.2008 г., обективиран в нотариален акт № 30, том XIII, рег. № 11289, дело № 1809/2008 г. на нотариус С. И., с район на действие Плевенски районен съд, „Кооперация „Цанко Кисъв““, гр. Плевен, чрез В. К. В., в качеството си на председател и представляващ кооперацията, продава на „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен, чрез управителя и едноличен собственик на капитала И. М. Л., свой собствен недвижим имот, а именно: магазин за храни и напитки, находящ се в гр. Плевен, в сграда на *****, на I етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.

Плевен, състоящ се от търговска зала, помощно помещение, гардеробна и стая персонал, санитарен възел с преддверие, със застроена площ от 112.80 кв.м., заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на строеж на сградата, построена в поземлен имот с идентификатор 56722.660.507 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, за сумата от 264 037.05 лв., без включен ДДС, представляваща левовата равностойност на 135 000 евро, от която продавачът е получил от купувача към момента на сключване на договора сумата от 130 000 лв., а остатъкът от 134 037.05 лв. се съгласил да получи чрез отпуснат от „Първа инвестиционна банка“ АД на „Стил – Л“ ЕООД кредит, след извършване на продажбата и представяне на препис от нотариалния акт и удостоверение за вещни тежести с вписана първа по ред договорна ипотека в полза на „Първа инвестиционна банка“ АД.

Въз основа на договор за банков кредит № 025LD-S-000003/27.10.2008 г. „Първа инвестиционна банка“ АД предоставила на кредитополучателя „Стил – Л“ ЕООД банков кредит в размер на 270 000 лв. за закупуване на описания по-горе търговски обект, собственост на „Кооперация „Цанко Кисъв““. Крайният срок за погасяване на кредита е 10.05.2018 г. За обезпечаване на задълженията по кредита банката приела първа по ред ипотека върху недвижимия имот, особен залог върху превозни средства, собственост на кредитоискателя, както и Запис на заповед, издаден от последния и авалиран от И. М. Л. и Б. И. Л..

С договор за покупко-продажба от 02.08.2010 г., обективиран в нотариален акт № 15, том IV, рег. № 3082, дело № 229/2010 на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, „Стил – Л“ ЕООД, чрез управителя и едноличен собственик на капитала И. М. Л., след решение на общото събрание на дружеството, продава на физическото лице И. М. Л. 1/2 ид. ч. от гореописания магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, в сграда на *****, с площ от 112.80 кв.м., подробно индивидуализиран в акта, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж, за сумата от 48 333 лв., която да бъде превеждана от купувача от името на продавача на „Първа инвестиционна банка“ АД във връзка с погасяване на кредита за закупуване на търговския обект.

По силата на договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. „Уникредит Булбанк“ АД, гр. София, предоставя на кредитополучателя „Стил – Л“ ЕООД, представлявано към онзи момент от управителя БЛ. Ф. БЛ., инвестиционен кредит в размер до 130 000 лв. с цел рефинансиране на текуща експозиция в „Първа инвестиционна банка“ АД, с краен срок на погасяване до 10.05.2018 г. Видно от нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 167, том V, рег. № 4558, дело № 557/2011 г. на нотариус С. И., с район на действие Плевенски районен съд, за обезпечаване вземанията на банката по договора са учредени договорна ипотека върху магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, със застроена площ от 112.80 кв.м., както и върху апартамент № 2, находящ се в гр. Плевен, *****, със застроена площ от 81.18 кв.м.,

собственост на И. М. Л. и Б. И. Л.. Учреден е особен залог върху превозни средства, собственост на дружеството кредитополучател, както и залог по реда на ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя и на третите задължени лица, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които тези лица са титуляри при банката. От страна на кредитополучателя „Стил – Л“ ЕООД в полза на банката са издадени два броя Записи на заповед от 13.07.2011 г., платими на предявяване до 10.06.2018 г. за сумите от 130 000 лв. и 43 260 лв. и авалирани в лично качество от БЛ. Ф. БЛ. при условията, при които са поети задълженията.

Въз основа на договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. „Уникредит Булбанк“ АД, гр. София, предоставя на кредитополучателя „Стил – Л“ ЕООД, представлявано от управителя БЛ. Ф. БЛ., овърдрафт кредит в размер до 170 000 лв. с цел рефинансиране на текуща експозиция в „Първа инвестиционна банка“ АД, с краен срок на погасяване на главницата на 05.07.2012 г. Видно от нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 168, том V, рег. № 4559, дело № 558/2011 г. на нотариус С. И., с район на действие Плевенски районен съд, за обезпечаване вземанията на банката и по този договор са учредени договорна ипотека върху магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, със застроена площ от 112.80 кв.м., както и върху апартамент № 2, находящ се в гр. Плевен, *****, със застроена площ от 81.18 кв.м., собственост на И. М. Л. и Б. И. Л.. Учреден е особен залог върху превозни средства, собственост на дружеството кредитополучател, както и залог по реда на ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания на кредитополучателя и на третите задължени лица, по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които тези лица са титуляри при банката. От страна на кредитополучателя „Стил – Л“ ЕООД в полза на банката са издадени два броя Записи на заповед от 13.07.2011 г., платими на предявяване до 05.08.2012 г. за сумите от 170 000 лв. и 17 000 лв. и авалирани в лично качество от БЛ. Ф. БЛ. при условията, при които са поети задълженията.

По силата на договор за покупко-продажба от 28.12.2011 г., обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, „Стил – Л“ ЕООД, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала БЛ. Ф. БЛ., след решение на общото събрание на дружеството, продава на физическото лице БЛ. Ф. БЛ. следния собствен недвижим имот, а именно: 1/2 ид. ч. от магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, в сграда на *****, на I етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19, със застроена площ от 112.80 кв.м., при съответните съседни самостоятелни обекти в сградата, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на сградата, за сумата от 9 600 лв., която сума е преведена от купувача на продавача непосредствено преди подписване на договора. Съобразно т. 3 от договора, купувачът БЛ. Ф. БЛ. е уведомен за вписаната върху имота договорна ипотека и се е съгласил да закупи 1/2 ид. ч. от имота, ведно със съответните ид. ч. от общите части на сградата и от учреденото право на строеж, със съответните тежести.

Данъчната оценка на 1/2 ид. ч. от имота към 01.12.2011 г. възлиза на 50 926.70 лв.

С т. 9 от Анекс № 5/26.07.2013 г. към Договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. страните са постигнали съгласие относно това, че на основание чл. 101 от ЗЗД и при условията на чл. 121 – 127 от ЗЗД и чл. 304 от ТЗ Д. Б. И. встъпва като солидарен длъжник по договора и анексите към него. Считано от датата на подписване на анекса, страните са постигнали съгласие солидарния длъжник БЛ. Ф. БЛ. да бъде освободен от задълженията по договора, с всички произтичащи от закона последици.

По силата на § 5, т. 2 от Анекс № 19/19.11.2019 г. към Договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. страните се споразумяват да бъде частично заличена учредената договорна ипотека върху магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, със застроена площ от 112.80 кв.м., учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 168, том V, рег. № 4559, дело № 558/2011 г. на нотариус С. И., с район на действие Плевенски районен съд.

По делото е представена Банкова референция изх. 0053-42-000585/30.07.2020 г., издадена от „Уникредит Булбанк“ АД, от която се установява, че „Стил – Л“ ЕООД е клиент на банката и няма задължения по инвестиционен кредит с Договор № 56/13.07.2011 г. Същият е напълно погасен и закрит на 10.05.2018 г.

Видно от Удостоверение изх. № 3321/2020 г., издадено на 16.10.2020 г. от Служба по вписванията – Плевен, въз основа на Съгласие за частично заличаване на ипотека вх. № 6902/28.07.2020 г., дадено от „Уникредит Булбанк“ АД, е извършено частично заличаване на ипотеката, учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 168, том V, рег. № 4559, дело № 558/2011 г. на нотариус С. И., с район на действие Плевенски районен съд, за обезпечаване вземанията на банката по договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г., поради частично предсрочно погасяване на дължимите суми по кредита.

Видно от същото Удостоверение и въз основа на Съгласие вх. № 6905/28.07.2020 г., дадено от „Уникредит Булбанк“ АД, е извършено пълно заличаване на ипотеката, учредена с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 167, том V, рег. № 4558, дело № 557/2011 г. на нотариус С. И., с район на действие Плевенски районен съд, за обезпечаване вземанията на банката по договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г., поради пълно и окончателно погасяване на дължимите суми по кредита.

По делото е представено и Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадено от Дирекция „Приходи от местни данъци и такси“ при Община Плевен, от което е видно, че към 30.01.2020 г. данъчната оценка на процесния магазин за нехранителни стоки е в размер на 89 611.90 лв., а данъчната оценка на 1/2 ид. ч. от имота възлиза на 44 806 лв.

От заключението на допуснатата, изслушана от първоинстанционния съд и

неоспорена от страните по делото съдебно-икономическа експертиза се установява, че вземанията по договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. и тези по договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. са погасявани от банковата сметка на „Стил – Л“ ЕООД, открита в „Уникредит Булбанк“ АД. Вземанията по договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. са погасени изцяло на 10.05.2018 г., а погасяването на задълженията по договора за банков кредит – овърдрафт продължава и към момента на изготвяне на заключението в съответните срокове от сметката на „Стил – Л“ ЕООД. Изключение от посоченото е установено единствено за периода от 19.08.2015 г. до 22.11.2016 г., тъй като сумите, необходими за погасяване на задълженията по договора за банков инвестиционен кредит са внасяни по вътрешно – разчетна сметка в „Уникредит Булбанк“ АД, поради временното запориране на средствата по банковата сметка на „Стил – Л“ ЕООД. Вносителите по вътрешно – разчетната сметка са били Борян Лунгаров, Десислава Илиевска и Велина Данова, като внесените суми са отнасяни по сметката, обслужваща кредита. Такъв начин на плащане по договора за кредит – овърдрафт, въпреки запора върху средствата по сметката на кредитополучателя, не е бил необходим, съобразно вътрешните правила на банката. Вещото лице посочва, че от прегледаните документи в банката и от тези, приложени по делото, не се установяват заплатени суми по двата кредита от БЛ. Ф. БЛ.. От прегледаните банкови извлечения от сметката на дружеството в „Уникредит Булбанк“ АД вещото лице е установило шест броя вноски, извършени от БЛ. Ф. БЛ. в периода от 19.07.2011 г. до 18.01.2013 г. с основания, както следва: „авоар“, „вноска“ и „захранване“.

От приетото и неоспорено от страните по делото заключение на допуснатата съдебно – техническа оценителна експертиза се установява, че пазарната стойност на процесния търговски обект – магазин за нехранителни стоки, към датата на сключване на договора, обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, е била в размер на 170 900 лв., а на 1/2 ид. ч. от него – в размер на 85 450 лв.

Относно валидността и допустимостта на обжалвания съдебен акт:

Решение № 260052/16.12.2020 г., постановено по т. д. № 84/2020 г. по описа на Окръжен съд – Плевен е постановено от законен състав, в пределите на правораздавателната власт на съда, изготвено е в писмена форма, подписано е и е разбираемо. Следователно обжалваният съдебен акт не е нищожен по смисъла на чл. 270, ал. 1 и 2 от ГПК.

При извършената служебна проверка с оглед на всички процесуални нарушения, които водят до нищожност или недопустимост на обжалваното решение, съдът констатира, че същото е валидно и допустимо. Не е налице нито един от пороците, които обуславят нищожност или недопустимост на същото.

След като констатира, че решението е валидно и допустимо, съдът пристъпи към проверка на правилността на същото.

При така установената фактическа обстановка въззивният състав приема за установено следното от правна страна:

Съгласно трайно установената съдебна практика на Върховния касационен съд на Република България, нееквивалентността на насрещните престации по един двустранен възмезден договор, наведена от ищеца като основание на иска му за недействителност/нищожност на договора, може да съставлява накръняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД. В тази връзка следва да се има предвид и принципа на свободата на договаряне (чл. 9 от ЗЗД), съгласно който страните по договора са властни да определят вида и размера на насрещните си престации, при които волеизявленията им съвпадат, стига това да не противоречи на повелителни норми на закона и на добрите нрави. В този смисъл, накръняване на добрите нрави е налице единствено при прекрочване на разумната граница на свободата на договаряне, при такава съществена нееквивалентност на насрещните престации, при която едната от тях е пренебрежимо малка в сравнение с другата – дотолкова, че с това се нарушават общоприети морални норми, възплащаващи общественото понятие за справедливост. Преценката за това не се ограничава единствено до сравняване на насрещните престации по договора, а обхваща и всички останали обстоятелства, установени по делото във всеки един конкретен случай, които са от значение за изясняване на действителните отношения между страните, включително – техните мотиви да сключат договора именно при значителна неравностойност на насрещните престации по него.

Всичко гореизложено обаче е относимо единствено към случаите, в които ищецът, позоваващ се на нееквивалентност на насрещните престации по двустранен възмезден договор като основание за недействителност на договора, е сключил този договор лично, а не чрез представител.

Във всички случаи, когато ищецът, позоваващ се на нееквивалентност на насрещните престации по двустранен възмезден договор като основание за недействителност на договора, е сключил този договор чрез представител (по закон или по пълномощие), правното основание (правната квалификация) на иска е по чл. 40 от ЗЗД. Този извод ясно следва от имащите задължителен характер разяснения, дадени в мотивите към т. 1 и т. 3 от Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС на РБ.

Представителят, макар да действа от името на представлявания в рамките на представителната власт (учредена му от закона или чрез упълномощаване), изразява своя собствена воля при извършването на съответната правна сделка или действие, като именно волеизявлението на представителя е от значение за пораждането на целените правни последици, които настъпват направо в правната сфера на представлявания (в този смисъл са разясненията в пункт 4 от мотивите към т. 1 от тълкувателното решение). Именно представителят уговоря с насрещната страна по договора престациите по същия, като формира и изявява воля от името на представлявания (последният изобщо не формира и не

изявява воля в случаите на представителство по закон; респ. – упълномощителят формира и изявява воля единствено за упълномощаването, но това негово волеизявление е от значение само за очертаването на обема на представителната власт на пълномощника). Уговаряйки с насрещната страна по договора нееквивалентни престации – в случаите, когато престацията на представляваната страна по договора е на по-висока стойност от насрещната престация и неравностойността не е незначителна, представителят и насрещната страна по договора могат да се споразумеят във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 от ЗЗД, ако действат недобросъвестно (в този смисъл са и разясненията в пункт 2 и пункт 5 от мотивите към т. 3 от тълкувателното решение). Фактическият състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД не включва преценка дали са накърнени добрите нрави, а дали действително, обективно са увредени интересите на представляваната страна по договора, както и дали действалият от нейно име представител и насрещната страна по договора са добросъвестни или не, т.е. – дали са осъзнавали, че увреждат представлявания или не са. Преценката както за наличие на увреждане интересите на представлявания, така и за недобросъвестност едновременно на представителя и на насрещната страна по договора, се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, но във всички случаи – към момента на сключването на договора, като тежестта за доказване е за представлявания (в този смисъл – също разясненията в пункт 2 от мотивите към т. 3 от тълкувателното решение). Подробни съображения за разграничението между недействителността по чл. 40 от ЗЗД и нищожността по чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД са изложени и в разясненията, дадени в пункт 4 от мотивите към т. 3 от тълкувателното решение (в този смисъл е актуалната съдебна практика по приложението на ТР № 5/12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, обективизирана в Решение № 241/15.01.2021 г. по гр.д. № 3796/2019 г., IV г. о. на ВКС на РБ).

С нормата на чл. 40 от ЗЗД законодателят е предвидил, че когато представителят и лицето, с което той договаря се споразумеят във вреда на представлявания, то договорът не поражда правно действие за представлявания. Нормата на чл. 40 от ЗЗД предвижда вид недействителност на сключения от представлявания чрез представител договор при установяване на споразумение, което е във вреда на представлявания. Съгласно разясненията в т. 3 от Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, недействителността по чл. 40 от ЗЗД е особен вид недействителност, на която може да се позове само лицето, от чието име е извършена сделката чрез представител, действал заедно със съконтрахента, във вреда на представлявания.

Систематичното място на нормата в раздел представителство на ЗЗД, както и посоченото в тълкувателното решение изискват наличие на учредена представителна власт. Нормата на чл. 141, ал. 2 от ТЗ предвижда, че ограничения в представителната власт на управителя на дружеството с ограничена отговорност спрямо третите лица няма действие. Това означава, че управителят действа като дружеството, изразявайки неговата воля спрямо третите лица. Осъществяването на волеизявяване от управителя, макар и да е израз на волята на дружеството, е по същество изразяване на воля на един субект от друг субект. Действително няма ограничение на представителната власт спрямо третите лица, когато става въпрос за

добросъвестно действие. Но в хипотеза на недобросъвестно действие или изразяване на воля на управителя от името на дружеството, и недобросъвестно действие или изразена воля на лицето, с което той договаря, не може да се отрече необходимостта от правна уредба по отношение действията и сделките извършени и сключени от управителя, увреждащи дружеството. Нормата на чл. 145 от ТЗ урежда обезщетение в случаите на причинени вреди, което не позволява да се защити дружеството срещу недобросъвестните действия на управителя, защитавайки правата си на собственост и други права, с които е извършено разпореждане. При сделка и действие на управителя на дружество с ограничена отговорност, дружеството е обвързано от действията и сделките, извършени от управителя, но само при нормално развитие на отношенията в съответствие с добросъвестността. Наличието на конфликт на интереси, при възможността управителят да получи облага за сметка на дружеството, чрез сговор с третото лице е хипотеза, която се нуждае от правна уредба. Налице е празнота в ТЗ относно сделки, при които третото лице действа недобросъвестно и знае или не е могло да не знае, че при договаряне с дружеството с ограничена отговорност чрез управителя му нанася вреда на търговеца като сключва договор, грубо нарушаващ дължимата грижа на добрия търговец при договаряне и извършването на сделки, с оглед добросъвестната търговска практика. На основание чл. 288 от ТЗ за неуредените от този закон случаи се прилагат правилата на ЗЗД. Поради това следва да се приеме, че в посочените случаи по отношение на дружеството с ограничена отговорност съответно се прилагат правилата на чл. 40 от ЗЗД (в този смисъл Решение № 178/12.03.2020 г., постановено по т. д. № 1991/2018 г., II т. о. на ВКС на РБ).

В случая в исковата си молба по делото ищецът „Стил – Л“ ЕООД е основал разгледания от първоинстанционния съд иск за недействителност на процесния договор на твърдения, че договорът е сключен на цена, почти пет пъти по-ниска от данъчната оценка и десет пъти по-ниска от пазарната стойност на процесния имот към датата на сделката. Още в исковата си молба ищецът е посочил и че процесният договор е сключен чрез представител – ответникът БЛ. Ф. БЛ., в качеството му на управител и едноличен собственик на капитала на дружеството към онзи момент (това е видно и от писмените доказателства, представени с исковата молба). Съобразно изложеното по-горе, при тези твърдения на ищеца, правната квалификация на този иск е по чл. 40 от ЗЗД, а не по чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, както е приел Плевенският окръжен съд. Следва да се отбележи, че в исковата си молба и в допълнителната такава пред първата инстанция, ищецът – наред с действителната правна квалификация по чл. 40 от ЗЗД (предявена в условията на евентуалност от ищеца, който сочи, че процесният договор е сключен в негова вреда), е поддържал и такъв по чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД (сочейки, че договорът противоречи на добрите нрави и е нищожен). Съгласно трайно установената съдебна практика обаче, сочената от ищеца правна квалификация на иска (както квалификацията на фактическите му твърдения, така и на вида на недействителността) не обвързва съда, а задължение на последния е да подведе фактическите твърдения на ищеца под приложимата материалноправна норма и по този начин да посочи действителното правно основание на иска. В случая първата инстанция не

е направили това, а поради неправилно приложение на материалния закон и в противоречие с цитираната по-горе задължителна практика – т. 3 от Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГТК на ВКС, е възприела, че се касае за предявен главен иск по чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД и евентуален такъв по чл. 40 от ЗЗД, вместо под приложимата материалноправна норма, определяща действителната правна квалификация на иска – по чл. 40 от ЗЗД.

Съобразно задължителните разяснения, дадени с т. 2 (и мотивите към нея) от Тълкувателно решение № 1/09.12.2013 г. по тълк. дело № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС, в тези случаи въззивният съд, в качеството си на инстанция по същество на правния спор, следва да обезпечи правилното приложение на материалния закон по спора, като при необходимост даде указания относно релевантните факти и разпределението на доказателствената тежест и укаже на страните необходимостта да ангажират съответни доказателства. В настоящия случай първоинстанционният съд е възприел изцяло сочената от ищеца правна квалификация, като не се е произнесъл по иска с правно основание чл. 40 от ЗЗД, поради уважаването на главния иск с посочено от страната правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Независимо от неправилната квалификация на иска, доколкото той не се основава на различни факти и обстоятелства и на страните е била дадена възможност да ангажират твърдения и доказателства във връзка с него, въззивният съд дължи разглеждане на иска по чл. 40 от ЗЗД по същество, като след това и съобразно изхода на спора по него, следва да бъде разгледан и кумулативно предявения установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1 от ГПК.

По иска с правно основание чл. 40 от ЗЗД:

Според Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. на ВКС на РБ по тълк. дело № 5/2014 г. на ОСГТК - т. 3, договор, при който представителят на едната страна се е споразумял с другата страна във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 от ЗЗД, е недействителен и не поражда целените с него правни последици: нито насрещни права и задължения за страните по сделката, нито вещно-транслативен ефект по чл. 24, ал. 1 от ЗЗД. На тази недействителност може да се позове само представляваният или неговите универсални правоприменители. Фактическият състав, пораждащ недействителността по чл. 40 от ЗЗД, се състои от два елемента: обективен - договорът, сключен от представителя и насрещната страна по него, да уврежда представлявания, и субективен – „споразумяване“ между представителя и третото лице за увреждането на представлявания. Преценката за наличието на увреждането или за обективния елемент се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, свързани с интереса на представлявания и мотивите на представителя да го сключи, но във всички случаи – към момента на сключване на договора. Вторият елемент от фактическия състав се изразява в недобросъвестност на представителя и насрещната страна – те и двамата знаят, че сключеният договор обективно уврежда представлявания. Тази недобросъвестност подлежи на доказване от страна на представлявания. Недобросъвестността на третото лице не се предполага. Преценката за

наличието ѝ също се извършва предвид конкретните обстоятелства във всеки отделен случай, към момента на сключване на договора.

Обективният елемент на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, увреждането, може да има различни проявни форми, като неадекватността на престациите по договора не е единствен признак за увреждането на интереса, а увреждане има и при договор, сключен при неизгодни условия, съобразно конкретната икономическа обстановка или когато имуществото на упълномощителя е неоправдано обременено или когато предоставените на упълномощителя права са упражнени превратно, макар и в рамките на представителната му власт (В т. см. - Решение № 117/12.07.2017 г., постановено по гр. д. № 5654/2015 г., по описа на ВКС на РБ, IV г. о. и Решение № 841/19.01.2010 г., постановено по гр. д. № 3530/2008 г. по описа на ВКС на РБ, IV г. о.). За субективния елемент на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, намерението за увреждане, преценката от съда се извършва въз основа на всички доказателства за обстоятелствата, при които е сключен договорът, вкл. косвените доказателства, които ценени в съвкупност да обуславят извод за намерение за увреждане. Във всички случаи съвкупната преценка на доказателствата следва да създава сигурно убеждение за намерението за осъществяване на увреждане (В т. см. - Решение № 117/12.07.2017 г., постановено по гр. д. № 5654/2015 г., по описа на ВКС на РБ, IV г. о., ГК и Решение № 841/19.01.2010 г., постановено по гр. дело № 3530/2008 г. по описа на ВКС на РБ, IV г. о.).

По първия, обективния елемент на фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД (увреждането) настоящият състав на въззивната инстанция приема следното:

В случая, поддържаната от ищцовото дружество проявна форма на увреждане, в рамките на които твърдения съдът дължи да се произнесе, е, че уговорената от ответника Б. продажна цена е пет пъти по-ниска от данъчната оценка и десет пъти по-ниска от действителната пазарна стойност на имота.

Ищцовото „Стил – Л“ ЕООД е активно легитимирано да предяви иска за недействителност по чл. 40 от ЗЗД на извършената разпоредителна сделка и релевантно за спора е неговото увреждане от сделката. Доказването на твърдяното увреждане от сделката е в доказателствена тежест на ищеца, като релевантният момент за преценка е моментът на извършването на сделката.

От данните по делото се установява, че към датата на сключване на атакуваната сделка, данъчната оценка на 1/2 ид.ч. от процесния недвижим имот, е била в размер на 50 926.70 лв., съгласно Удостоверение № 0424011456/01.12.2011 г. на Община Плевен, което е представено пред нотариус С. Л. при изповядването на сделката по нотариален ред.

От приетото и неоспорено от страните по делото заключение на допуснатата съдебно – техническа оценителна експертиза се установява, че пазарната стойност на процесния търговски обект – магазин за нехранителни стоки, към датата на сключване на договора,

обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, е била в размер на 170 900 лв., а на 1/2 ид. ч. от него – в размер на 85 450 лв. За да определи действителната пазарна стойност на имота вещото лице е използвало три диференцирани метода, като е съпоставило получените от тях резултати и въз основа на тях е определило среднопретеглена пазарна стойност на имота към датата на процесната сделка – 28.12.2011 г.

С договора за покупко – продажба от 28.12.2011 г., обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, „Стил – Л“ ЕООД, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала към онзи момент БЛ. Ф. БЛ., след решение на общото събрание на дружеството, продава на физическото лице БЛ. Ф. БЛ. следния собствен недвижим имот, а именно: 1/2 ид. ч. от магазин за хранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, в сграда на *****, на I етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19, със застроена площ от 112.80 кв.м., при съответните съседни самостоятелни обекти в сградата, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на сградата, за сумата от 9 600 лв.

При съпоставка на горните данни, съдът намира, че процесния договор за покупко-продажба е сключен при значително несъответствие между действителната пазарна стойност на имота и продажната му цена по договора. Последната като размер е близо девет пъти по-ниска от действителната стойност. Това налага извода, че сделката е била увреждаща за дружеството прехвърлител и при сключването □ представителят не е действал в негов интерес.

За да достигне до горния извод за наличие на обективния елемент от фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД, съдът съобразява също и данните за финансовото състояние на дружеството към датата на процесната сделка – 28.11.2011 г. Видно от представените по делото писмени доказателства, към горния момент „Стил - Л“ ЕООД е било задължено спрямо „Уникредит Булбанк“ АД по договор за банков инвестиционен кредит № 56/13.07.2011 г. за сумата от 130 000 лв. и по договор за банков кредит – овърдрафт № 57/13.07.2011 г. за сумата от 170 000 лв. Това обстоятелство налага извода, че в интерес на дружеството към онзи момент е било процесния недвижим имот да бъде продаден по цена, която максимално да съответства на действителната му пазарна стойност, с цел набавяне на парични средства, с които да бъдат обслужвани задълженията по двата договора за кредит, или с цел финансиране на текущата дейност на дружеството. Ето защо, договорът за покупко-продажба от 28.12.2011 г. уврежда дружеството не само от гледна точка на икономическата обстановка в страната към онзи момент и предвид разликата в продажната цена на имот и неговата действителна стойност, а също така и предвид конкретните данни за финансовото състояние на дружеството и поетите от него задължения, които към онзи момент все още са били в процес на изпълнение.

По втория, субективния елемент на фактическия състав на недействителността по чл.

40 от ЗЗД, настоящият състав на въззивната инстанция приема следното:

В случая ответникът Б.Б. е изразил волеизявленията и на двете страни по процесната сделка – за продавача „Стил – Л“ ЕООД, Б.Б. е действал в качеството си на едноличен собственик на капитала и управител на дружеството към онзи момент, а като купувач – в лично качество, като физическо лице. Следователно, субективният елемент от състава на чл. 40 от ЗЗД се проявява единствено във волята и намеренията на ответника Б..

При това, настоящият състав намира този субективен елемент за установен по несъмнен начин. Извършвайки процесната сделка, Б.Б. е бил наясно с финансовото състояние на дружеството и с необходимостите на същото предвид това състояние. Въпреки това, той съзнателно е пренебрегнал интересите на представляваното от него дружество, като е предпочел своя личен интерес. От установените по делото действия на Б. не личи нито намерение да реализира пазарната стойност на имот, нито стойността му по данъчна оценка. Определената от него продажна цена на имота в размер, значително по-нисък от действителната му пазарна стойност, явно облагодетелства самия него и е явно неизгодно за представляваното от него дружество продавач. От фактите по делото се установява също, че ответникът е бил наясно с действителната стойност на имота, тъй като за целите на предоставените на „Стил – Л“ ЕООД кредити и учредените ипотечи във връзка с тях, са извършвани оценки на имота от независими оценители, които са дали заключение за пазарната му стойност към онзи момент.

Неоснователни са доводите на ответника в насока, че процесната сделка е неизгодна за самия него, тъй като по силата на договора за покупко-продажба е придобил имот, обременен с ипотечи. Горното обстоятелство не променя характера на сделката като увреждаща спрямо дружеството, нито се отразява на факта, че Б.Б. е съзнавал увреждащия характер на продажбата и въпреки това е действал недобросъвестно като е предпочел собствения си интерес пред този на представляваното от него дружество. Обстоятелството, че едновременно предпочитане на собствения на представителя интерес и пренебрегване на този на представляваната страна е резултат от волята на едно и също лице – представителя купувач, е израз и на намерението му за увреждане на представляваното дружество, което е забранено от разпоредбата на чл. 40 от ЗЗД.

Поради изложеното, тъй като и двата елемента на фактическия състав на недействителността по чл. 40 от ЗЗД са налице, искът за установяването □ е основателен и следва да се уважи. Решението в частта, с която предявеният от „Стил - Л“ ЕООД против БЛ. Ф. БЛ. иск е разгледан и уважен като такъв по чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД следва да бъде отменено, като вместо това процесния договор за покупко – продажба от 28.12.2011 г., оформен с нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, бъде обявен за недействителен на основание чл. 40 от ЗЗД, като сключен във вреда на представляваното лице „Стил - Л“ ЕООД.

По кумулативно предявения установителен иск за собственост по чл. 124, ал. 1

от ГПК:

Съобразно т. 3 от Тълкувателно решение № 5/12.12.2016 г. на ВКС на РБ по тълк. дело № 5/2014 г. на ОСГТК, договор, при който представителят на едната страна се е споразумял с другата страна във вреда на представлявания по смисъла на чл. 40 от ЗЗД, е недействителен и не поражда целените с него правни последици: нито насрещни права и задължения за страните по сделката, нито вещно - транслативен ефект по чл. 24, ал. 1 от ЗЗД.

Предвид приетото наличие на предпоставките на иска по чл. 40 от ЗЗД по отношение на процесната сделка, следва да се направи извод, че същата не е породила вещно-транслативния си ефект спрямо „Стил - Л“ ЕООД, поради което собственик на 1/2 ид. ч. от процесния магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, в сграда на *****, на I етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19, със застроена площ от 112.80 кв.м., заедно със съответните съседни самостоятелни обекти в сградата и с припадащите се на магазина идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж на сградата, е именно ищцовото дружество.

До същия краен извод по отношение на иска по чл. 124, ал. 1 от ГПК е достигнал и първоинстанционния съд, поради което решението в тази част следва да се потвърди.

С оглед изхода на делото, изрично направеното искане в отговора на въззивната жалба и съобразно представените доказателства, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК БЛ. Ф. БЛ. следва да бъде осъден да заплати на „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен направените разноски за производството пред въззивната инстанция в размер на 1 880 лв.

По изложените съображения и на основание чл. 271, ал. 1, предл. трето от ГПК, Апелативен съд – Велико Търново

РЕШИ:

ОТМЕНЯВА Решение № 260052/16.12.2020 г., постановено по т. д. № 84/2020 г. по описа на окръжен съд – Плевен в частта, с която е обявен за нищожен, на основание чл. 26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, сключения на 28.12.2011 г. договор за покупко – продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, по силата на който „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен, ЕИК 114077641, представлявано от управителя БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен, продава на купувача БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен следния недвижим имот: 1/2 идеална част от магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, на първи етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предназначение – за търговска дейност, състоящ се от търговска зала, помощно

помещение, гардеробна и стая персонал, санитарен възел с преддверие, със застроена площ от 112.80 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.18 и 56722.660.507.3.21, под обекта – няма, над обекта – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.3 и 56722.660.507.3.4, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части и правото на строеж на сградата, обозначена по кадастрална схема като сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 56722.660.507 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а по доказателствен акт за собственост в парцел I, стр. кв. 248 по плана на гр. Плевен, за сумата от 9 600 лв., поради противоречие с добрите нрави, вместо което

ПОСТАНОВИ:

ОБЯВЯВА ЗА НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН договор за покупко – продажба на недвижим имот от 28.12.2011 г., обективиран в нотариален акт № 176, том X, рег. № 7612, дело № 1073/2011 г. на нотариус С. Л., с район на действие Плевенски районен съд, по силата на който „Стил – Л“ ЕООД, гр. Плевен, ЕИК 114077641, представлявано от управителя БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен, продава на купувача БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен следния недвижим имот: 1/2 идеална част от магазин за нехранителни стоки, находящ се в гр. Плевен, *****, на първи етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.660.507.3.19 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предназначение – за търговска дейност, състоящ се от търговска зала, помощно помещение, гардеробна и стая персонал, санитарен възел с преддверие, със застроена площ от 112.80 кв. м., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.18 и 56722.660.507.3.21, под обекта – няма, над обекта – обекти с идентификатори 56722.660.507.3.3 и 56722.660.507.3.4, заедно с припадащите се на магазина идеални части от общите части и правото на строеж на сградата, обозначена по кадастрална схема като сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 56722.660.507 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а по доказателствен акт за собственост в парцел I, стр. кв. 248 по плана на гр. Плевен, за сумата от 9 600 лв., на основание чл. 40 от ЗЗД, като сключен във вреда на представляваното лице.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260052/16.12.2020 год., постановено по т. д. № 84/2020 г. по описа на Окръжен съд – Плевен в останалата му част.

ОСЪЖДА БЛ. Ф. БЛ., ЕГН *****, от гр. Плевен, *****, да заплати на „Стил – Л“ ЕООД, ЕИК 114077641, със седалище и адрес на управление: гр. Плевен, бул. *****, ап. 2, представлявано от управителя Б. И. Л. сумата от 1 880 (хиляда осемстотин и осемдесет) лв. – направените разноски пред въззивната инстанция, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд на Република България в едномесечен срок от съобщението до страните, че същото е изготвено, при наличие на предпоставките, визирани в чл. 280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____