

РЕШЕНИЕ

№ 565

гр. София, 13.05.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 14-ТИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на тридесети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ася Събева

Членове: Елена Тахчиева
Кристина Филипова

при участието на секретаря Невена Б. Г.
като разгледа докладваното от Ася Събева Въззивно гражданско дело № 20231000503325 по описа за 2023 година

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

С решение № 4301/31.07.2023г. постановено по гр.д. № 2594/2022 г. по описа на СГС, ГО, 7 състав, отхвърлил предявения от С. А. И. срещу „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, ЕИК 205419303, и „Грийнлайф Форест“ ЕООД, ЕИК 206808300, иск с правно основание чл.135, ал.1 ЗЗД, да се обяви за ОТНОСИТЕЛНО недействителен спрямо ищеца договор за покупко - продажба извършена на 18.02.2022г. сключен с нотариален акт №136, том I, рег. № 02637, нот. дело №128 /2022г. на нотариус В. Б., с рег.№*** от НК, с който „Грийнлайф Плейс“ ЕООД е прехвърлил на третото лице „Грийнлайф Форест“ ЕООД, следните недвижими имоти, а именно: АТЕЛИЕ № 17, находящо се на четвърти етаж в сграда 4 в комплекс "****", гр. София, вход Б, на кота + 9.63 метра, със застроена площ от 58,00 кв.м., състоящо се от антре, две стаи, баня, с тоалетна, лоджия, при съсед: ателие №1, двор, ап. №18, коридор, стълбище от вход №В, асансьор от вход №В, заедно с 0,688 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 11,45 кв.м. или с обща площ 69.45кв.м., ведно със съответните идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1504.2434 по КKKP, одобрени със Заповед №-РД-18-27/ 03.04.2012г. и АПАРТАМЕНТ № 06, находящо се на втори етаж, вход „Д“, на кота + 4.84 метра, със застроена площ от 53,84 кв.м., състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня, с тоалетна, балкон, склад, при съсед: ателие №05 стълбище към вход „Г“, двор, ап.№07, заедно с 0,649 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 9,73 кв.м. или с обща площ 63.57кв.м., ведно със 0,567 % идеални

части от земята, върху който е построена сградата, представляваща ПИ с идентификатор 68134.1504.2433 по КККР, одобрени със Заповед №-РД-18-27/ 03.04.2012г., като увреждаща ищеца, в качеството му на кредитор с притезание по предварителен договор за покупко - продажба и строителство от 27.01.2020г., като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

Присъдени са разноски, като С. А. И. е осъден да заплати на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, сумата от 2 400 лева разноски.

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

Жалбоподателят-ищец С. А. И. оспорва решението изцяло и моли съда да го отмени и уважи предявения от него Павлов иск. Посочва, че СГС е посочил и част от защитната теза на ответниците респ. приложението на клаузата от договорите по чл. 17 от приетите предварителни договори според която „Страните се съгласяват с правото на Продавача в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с дружеството. С оглед на насрещното позоваване на същата клауза и приетите неоспорени платежни нареждания, установяващи наредени от ищеца суми в полза на първото ответно дружество и преводно нареждане за сума в общ размер от 580 360 лв., с посочен наредител „Г.Ф.“ ЕООД, получател „Г. П.“ ЕООД с посочено основание за плащане - „по сделки от февруари 2022“ и приетия Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 136, том I, рег. № 02637, дело № 0128 от 18.02.2022 г. на нотариус В.Б., вписан в Служба по вписванията - София с вх. рег. № 9541 от 18.02.2022 г., под акт № 9, т. XXII, с който е прехвърлена собствеността върху спорното ателие и апартамент на втория ответник за сумата от 404 660.00лв. /л.108- л.114/ съдът е заключил, че са налице първите два елемента от фактическия състав на чл.135 ЗЗД, който включва: 1/ наличието на действително вземане, без да е необходимо вземането да е ликвидно и изискуемо, 2/обективен елемент - атакуваното действие на длъжника да уврежда кредитора, което е налице, когато то води до изключване, намаляване или затрудняване на възможността на кредитора да получи дължимата престация по облигационното отношение, но необосновано е изключил като доказан 3/ субективния елемент, изразяващ се в субективно отношение, т.е правното действие да е извършено с намерение за увреждане у длъжника и лицето, с което той е договарял-втория ответник. В този смисъл и при разрешаването на настоящия спор съдът не подлага на критично тълкуване волята на страните в посочената норма на чл.17 от предварителните договори, където ответниците противопоставят в процеса респ. признават факта, че са свързани лица, действали по нейното приложение. Тълкувайки нейното съдържание и процесуалното поведение в процеса, съдът е следвало да приеме този факт за ненужен от доказване и това да залегне в доклада по делото. Доказателственият материал и процесуално им поведение в процеса е следвало да се квалифицират като съзнателно отчуждаване на собствеността върху спорното имущество, именно с цел увреда на кредитора С. И. в презумпцията по чл.135 ЗЗД. Съдът, е формирал погрешно вътрешното си убеждение, тъй като е обосновал акта си на селективно и неадекватно тълкуване на данни и

обстоятелства по дело□то, което е повлияло на вътрешното му убеждение. Отхвърлянето на ангажираните от ищеца свидетелски показания и изключване от анализ на всички писмени доказателства/нот.покана волеизявления по договорките, клаузата на чл.17 от предварителните договори/, които имат съществено значение за установяването на релевантни за спора факти съставлява процесуално нарушение, видимо не са обсъждани и всички възражения, становища и събраните доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, което е довело до обрисувание на различна от действителната фактическа обстановка. Убягнало от вниманието на съда е, че още с отговорът си по реда на чл.131 ГПК ответниците са оспорили предявения иск с правоизключващото възражение за извършване на допустими действия по чл.17 от Предварителните договори, което е изключено от обхвата на из□вършвания анализ по същество, но влияе за определяне на действителния правен статут.

Отделно от горното твърди, че не е обърнато внимание и на факта, че се касае за неспазване на уговорките по двата договора, и че „*прехвърлянето на правото на собственост върху описаното имущество*“ и други обекти от същите сгради е осъществено в полза на нова фирма, със същото седалище и адрес на управление, с наименование на търговското дружество - „**ГРИЙНЛАЙФ ФОРЕСТ**“ ЕООД, ЕИК 206808300, чийто едноличен собственик се явява „Грийнлайф“ ЕАД, ЕИК 175179187. Не е изведено и явното неизпълнение на поети договорни задължения спрямо ищеца, доколкото кандидат-продавачът, съзнателно и в разрез с уговорките с кандидат-купувача, е извършил отчуждителни правни действия със спорното право на собственост върху обещаните имоти в полза на трето свързано лице, които са предпоставили обективна невъзможност за сключване на окончателните сделки с ищеца-кредитор и то с цел принудително завишаване на продажната цена. Претендира разноски.

Въззиваемата страна "ГРИЙНЛАЙФ ФОРЕСТ" ЕООД, ЕИК 206808300 оспорва жалбата и моли съда да потвърди решението като правилно и законосъобразно. Не оспорва, че между ищеца и дружеството са сключени два броя предварителни договори за покупко-продажба и за строителство на 2 броя недвижими имоти, находящи се в гр. София, комплекс "**", сграда 4 - Ателие № 17 на четвърти етаж във вход Б и Апартамент № 06 на втори етаж във вход Д. Не оспорва, че процесните имоти са предмет на разпоредителна сделка, а именно - н.а. за продажба на недвижими имоти № 136, том I, рег. № 02637, дело № 0128 от 18.02.2022 г. на нотариус В. Б., вписан в Служба по вписванията - София вх. рег. № 9541 от 18.02.2022 г., под акт № 9, т. XXII, книга Прехвърляния, по силата на която разпоредителна сделка „Грийнлайф плейс“ ЕООД е прехвърлило собствеността върху тези и други недвижими имоти на „Грийнлайф форест“ ЕООД. **Оспорва категорично твърденията на въззивника, че така осъществените продажби са абсолютно привидни и сключени при видима липса на реална воля и размяна на уговорените в съдържанието им престации при тяхното нотариално изповядване. Видно от двата н.а., купувачът се е задължил да заплати продажна цена в общ размер от 580 360 лв., като същата е заплатена изцяло на 07.06.2022г., в потвърждение на което е представено платежно нареждане за горепосочената****

сума, а приетата ССЕ констатира, че са извършени реални разплащания между страните по договора за покупко-продажба. От всички тези обстоятелства може да се направи ясен извод, че сключеният между страните договор няма фиктивен характер, а напротив - сделката е действителна и затова реално е била заплатена договорна цена. На следващо място посочва, че знанието на третото лице-приобретател, с което длъжникът се е договарял за увреждането на кредитора е факт, който подлежи на доказване в производството, като доказателствената тежест за него се носи от кредитора-ищец т.е. жалбоподателя. Затова доказването на това знание трябва да бъде определено като главно, а оттам и като пълно. Твърди, че ищецът не е доказал по безспорен начин наличието на такава корелация между ответниците, която да доведе до обоснован извод, че е налице презумпционната предпоставка по чл.135 ал.3 ЗЗД. Твърдението на ищеца е, че от страна на ответниците е налице признаване на този факт, поради позоваването на договорните клаузи, обективирани в разпоредбите на чл.17 от двата предварителни договора, сключени между ищеца и „Грийнлайф плейс“ ЕООД, а именно, че страните се съгласяват с правото на дружеството-продавач да прехвърли правата и задълженията по въпросните договори на „трето юридическо лице, свързано с „Грийнлайф плейс“ ЕООД, но така формулираната договорна клауза не е пряко доказателство за допускане на оборимата презумпция по чл.135, ал.3 ЗЗД. Презумпцията на § 1, ал. 2 ДР на ТЗ е ясна и пределно конкретна, нейното разширително тълкуване е недопустимо.

Въззиваемата страна „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, ЕИК 205419303 оспорва жалбата и моли съда да потвърди решението като правилно и законосъобразно. Отговорът е напълно идентичен по съдържание с отговора на първия ответник, доколкото е писан от един и същ адвокат, в лицето на адв.К. З. от АК - Смолян съдебен адрес: гр. София, ул. „6-ти септември“ № 38, ет. 2, офис 4. Претендира разноски.

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

Първоинстанционният съд е бил сезиран с иск с правно основание чл. 135 ЗЗД.

Ищецът С. А. И. твърди, че е сключил два предварителни договора с първия ответник „Грийнлайф Плейс“ ЕООД за покупко-продажба и строителство от 27.01.2020г. и от 07.07.2020г., с предмет два недвижими имота, както следва : Ателие № 17, находящо се на четвърти етаж в сграда 4 в комплекс "****", гр. ***, вход *, на кота + 9.63 метра, със застроена площ от 58,00 кв.м., състоящо се от антре, две стаи, баня, с тоалетна, лоджия, и АПАРТАМЕНТ № 06, находящо се на втори етаж, вход „Д“, на кота + 4.84 метра, със застроена площ от 53,84 кв.м., състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня, с тоалетна, балкон, склад. С първия предварителен договор била уговорена продажната цена в размер на 59 880 евро, начина на заплащането ѝ като 3 000 евро прихванати като заплатени по договор за депозит за същия обект, 11 960 евро -капаро/задатък, заплатени по банков път в срок до 3 дни след представяне на влязло в сила разрешение за строеж и остатъка от 47 840 евро - платими до 1-месец от представяне на Акт обр.15. Вторият имот е договорен с

продажна цена в размер на 60 700 евро

Сочи се, че в клаузта на чл.4 и сл. от предварителен договор от 27.01.2020г. са уговорени правата и задълженията на всяка от страните по изграждане на сградата на етап груб строеж и степента на завършеност на обектите в нея, вкл. срочното прехвърляне на правото на собственост със сключване на окончателен договор към 30.01.2022г., както и определения краен момент за приключването на строителството и снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация като 30.03.2022г. По втория договор падежът за сключване на окончателен договор е 29.04.2022г. или друга дата след този срок, писмено договорена между страните, както и краен срок за приключването на строителството и снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация към 30.08.2022г. Поради настъпването на падежа по първия договор ищецът отправил до строителя писмена нотариална покана рег.№450,451, том I, Акт №32 от 16.02.2022г. на нотариус Д. Т., с рег. № *** на НК и с район на действие СРС. Тъй като извършил справка в имотния регистър към Агенция по вписвания, където установил, че е прехвърлено на правото на собственост върху процесните имоти и други обекти от същите сгради на нова фирма, със същото седалище и административен адрес на управление, с наименование на търговското дружество - „ГРИЙНЛАЙФ ФОРЕСТ“ ЕООД, ЕИК 206808300, чийто едноличен собственик се явява „Грийнлайф“ ЕАД, ЕИК 175179187. Вместо да сключи окончателен договор, съгласно уговореното, строителят-продавач е прехвърлил горепосочените недвижими имоти /вкл. и други такива/ в полза на „Грийнлайф Форест“ ЕООД, ЕИК 206808300 с договор за покупко - продажба от 18.02.2022г. обективиран в н.а. №136, том I, рег. № 02637, нот. дело №128/2022г. на нотариус В. Б., рег. №*** от НК, който договор ищецът моли да бъде прогласен за относително недействителен спрямо него. Наведен е довод, че извършените продажби са абсолютно привидни без плащане на цена и целят единствено засягане на имуществената сфера на кандидат купувачите.

Ответниците оспорват иска, като твърдят, че двата имота действително са предмет на разпоредителна сделка обективирана в н.а. за продажба на недвижими имоти № 136, том I, рег. № 02637, дело № 0128 от 18.02.2022 г. на нотариус В. Б., но тя няма за цел да увреди ищеца, а е напълно действителна. Оспорени са твърденията на ищеца, че така осъществените продажби са абсолютно привидни и сключени при видима липса на реална воля и размяна на уговорените в съдържанието им престации при тяхното нотариално изповядване. Сочил, че съгласно двата нотариални акта, сключени между ответниците, купувачът се е задължил да заплати продажна цена в общ размер от 580 360 лв., като същата е заплатена изцяло на продавача на 07.06.2022 г., което е надлежно осчетоводено и е платен ДДС. От друга страна се позовава на клаузата чл. 17 от подписаните предварителни договори, съгласно която „Страните се съгласяват с правото на Продавача в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с „Грийнлайф Плейс“ ЕООД“. Следователно ищецът-купувач се е съгласил с възможността „Грийнлайф Плейс“ ЕООД да прехвърли правата си по подписаните предварителни договори на трето свързано лице.

Счита, че от представените към исковата молба платежни нареждания не става ясно кога, как и дали ищецът въобще е изпълнил задължението си за заплащане на покупната цена по двата договора.

От фактическа страна се установява безспорно, че ищецът С. А. И. е сключил два предварителни договора с първия ответник „Грийнлайф Плейс“ ЕООД за покупко-продажба и строителство от 27.01.2020г. и от 07.07.2020г., с предмет два недвижими имота, в степен на завършеност „груб строеж“ както следва:

1. Ателие № 17, находящо се на четвърти етаж в сграда 4 в комплекс "****", гр. ***, вход *, на кота + 9.63 метра, със застроена площ от 58,00 кв.м., състоящо се от антре, две стаи, баня, с тоалетна, лоджия, и

2. АПАРТАМЕНТ № 06, находящо се на втори етаж, вход „Д“, на кота + 4.84 метра, със застроена площ от 53,84 кв.м., състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня, с тоалетна, балкон, склад.

С първия предварителен договор е уговорена продажната цена в размер на 59 880 евро, начин на заплащането ѝ като 3 000 евро прихванати като заплатени по договор за депозит за същия обект, 11 960 евро -капаро/задатък, заплатени по банков път в срок до 3 дни след представяне на влязло в сила разрешение за строеж и остатъка от 47 840 евро - платими до 1-месец от представяне на Акт обр.15. Вторият имот е договорен с продажна цена в размер на 60 700 евро. В клаузата на чл.4 и сл. от предварителен договор от 27.01.2020г. са уговорени правата и задълженията на всяка от страните по изграждане на сградата на етап груб строеж и степента на завършеност на обектите в нея, вкл. срочното прехвърляне на правото на собственост със сключване на окончателен договор към 30.01.2022г., както и определения краен момент за приключването на строителството и снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация като 30.03.2022г. По втория договор падежът за сключване на окончателен договор е 29.04.2022г. или друга дата след този срок, писмено договорена между страните, както и краен срок за приключването на строителството и снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация към 30.08.2022г.

По делото са приети неоспорени платежни нареждания, от които се установяват нередени от ищеца С. А. И. в полза на ответното „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, суми, както следва: сумата 17524лв. на 27.01.2020г., сумата 17 348,76лв. на 28.01.2020г., сумата 17 807,83 лв. на 10.07.2020г., сумата 17 873 лв. на 14.10.2021г./л.141 - л.143 от делото/

Според клаузата чл.17 от приетия предварителен договор „Страните се съгласяват с правото на Продавача в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с „Грийнлайф Плейс“ ЕООД“. Именно въз основа на тази клауза строителят-продавач е прехвърлил горепосочените недвижими имоти /вкл. и други такива/ в полза на втория ответник „Грийнлайф Форест“ ЕООД, ЕИК 206808300 с договор за покупко - продажба от 18.02.2022г. обективиран в н.а. №136, том I, рег. № 02637, нот. дело №128/2022г. на нотариус В. Б., рег. №* от НК, вписан в Служба по вписванията - София с**

вх. рег. № 9541 от 18.02.2022 г., под акт № 9, т. XXII срещу сумата от 404 660.00лв. /л.108-л.114/ По делото е прието преводно нареждане за платена цена в общ размер от 580 360 лв., с посочен наредител „Грийнлайф Форест“ ЕООД, получател „Грийнлайф плейс“ ЕООД и посочено основание за плащане - „по сделки от февруари 2022“./л.115/.

Видно от депозираното на л.158 заключение на назначената съдебно счетоводна експертиза, прието от съда като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните, се установява, че продажните цени на имотите предмет на нотариален акт № 136/2022 г., приложен по делото (л.123 - л.129), са разплатени между дружествата- продавач и купувач, като платената сума от общо 580 360 лева, представлява разплащане между дружествата по две нотариални сделки : по н.а. № 136/18.02.2022г. - в размер на 404 660 лв. с включен ДДС, /в т .ч. за процесните два имота - 83 069.52 лв. с ДДС от които : за Ателие № 17, вх .Б, ет .4 - сумата 43 370,76 лв. и за ап.№ 06, вх.Д, ет.2 - сумата 39 698,76 лв./, а по н.а. № 19/28.02.2022г. - в размер на общо 175 700 лв. (вторият договор не е предмет на делото). Плащането е извършено на 07.06.2022 г. с нареден банков превод за сумата 580 360 лева от сметка на дружеството - купувач „Грийнлайф Форест“ ЕООД в „Алианц Банк България“ АД по сметка на дружеството - продавач „Грийнлайф Плейс“ ЕООД в „Райфайзенбанк България“ АД. Вещото лице установява, че нареденият превод за 580 360 лв. е постъпил по сметката на „Грийнлайф Плейс“ ЕООД в същия ден - 07.06.2022 г.

Вещото лице формира извод, че са извършени реални разплащания между страните по договора за покупко-продажба, тъй като издадената от „Грийнлайф плейс“ ЕООД данъчна фактура № 0000000454/03.05.2022 г. за сума за плащане 404 060 лв., в т.ч. данъчна основа 337 216,67 лева и начислен ДДС 67 443,33 лв. е включена в Дневниците за продажби на „Грийнлайф плейс“ ЕООД за данъчен период м.05.2022 г. и участва в разчета за ДДС по Справка декларация за ДДС на дружеството за същия данъчен период и Справката-декларация и дневниците за покупки и продажби за данъчен период м.май 2022г. на дружеството са постъпили в НАП с уведомление вх.№ 2210-4795269/14.06.2022 г.

Основният спорен по делото въпрос е дали сключеният договор за покупко-продажба е привидно възмезден или безвъзмезден т.е. дали продажбата прикрива дарение между свързани юридически лица по смисъла на пар.1 т.2 ДР на ТЗ респ. ако договорът е възмезден, доказано ли е от субективна страна знанието за увреждане за третото лице-купувач.

Именно за доказване горните факти въззивна инстанция допусна свидетелски показания, като начало на писмено доказателство, позволяващо разкриване на симулация, чрез гласни доказателствени средства. Тук следва да се посочи, че жалбоподателят-ищец е трето за сделката лице, поради което спрямо него не важат ограниченията, визирани в чл.165 ГПК за разкриване на симулацията. Въпреки това свидетелите не бяха доведени.

Няма новопредставени доказателства пред настоящата инстанция.

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

Основен мотив на първоинстанционния съд за отхвърляне на иска като неоснователен е, че не е доказано пълно и главно от страна на ищеца знанието на купувача по възмездната сделка. Отражено е, че в конкретния случай е неприложима презумпцията на чл. 135, ал. 2 ЗЗД, доколкото страните по сделката не са физически лица, тъй като родствена връзка може да съществува само между физически лица. В задължителната за съдилищата практика на ВКС презумпцията е разширена до лица, които представляват или са собственици на юридическите лица - страни по атакуваната сделка и се намират в родствени отношения от кръга на посочените в нормата на чл. 135 ал. 2 ЗЗД. За всички останали случаи, когато би могла да съществува друга родствена или фактическа връзка между тези лица, или когато търговските дружества са *"свързани лица"* по смисъла на § 1 от ДР на ТЗ, презумпцията не се прилага.

САС намира решението за неправилно по следните съображения:

Според задължителната съдебна практика /Решение № 552 от 15.07.2010г. по гр. дело № 171/2009г., IV г.о. на ВКС, постановено в производство по чл. 290 ГПК/ искът по чл. 135 ЗЗД има за предмет потестативното право на кредитора да обяви за недействителна по отношение на себе си сделка (или друго действие), с която длъжникът го уврежда. Това право възниква за кредитора, когато сделката (или действието) е увреждаща и е безвъзмездна или е възмездна, но длъжникът и третото лице са знаели за увреждането, **както и когато увреждащата сделка (или друго действие) е извършена преди възникването на вземането, но тя е предназначена от длъжника и третото лице да увреди кредитора.** Във всички случаи, при които вземането на кредитора е възникнало преди извършването на действието, чието обявяване за недействително се иска, то длъжникът знае за увреждането, тъй като с това действие обективно намалява имуществото си, което служи за обезпечение. Увреждането в този случай е обективен факт и не зависи от субективното отношение на длъжника. Правото на кредитора да иска обявяването за недействителни спрямо него увреждащите го актове на длъжника е предпоставено от наличието на действително вземане - вземане, което може да не е изискуемо или ликвидно. В конкретния случай ищецът основава качеството си на кредитор на непарично вземане, изразяващо се в правото му да иска да му се прехвърли имота, което не може да се реализира поради извършеното разпоредително действие. Затова ищецът е предявил иск по чл. 19 ал. 3 ЗЗД, срещу длъжника - продавач, който се е разпоредил с имота, което производство е спряно до приключване на настоящото.

Безспорно увреждащата сделка /18.02.2022г./ е сключена след възникване качеството на кредитор, независимо от факта, че падежът за сключване на окончателен договор следва по време същата. Правно релевантен е моментът на сключване на двата предварителни договора през 2020г., а не падежът за сключване на окончателен такъв.

На второ място е спорен въпросът дали договорът е възмезден или не предвид въведеното възражение за неговата относителна симулативност - продажба, прикриваща дарение между свързани юридически лица. Ищецът не е страна по този договор и следователно спрямо него не важи ограничението за гласни доказателствени средства, разкриващи симулация. В

разглеждания случай ищецът поддържа в исковата си молба твърдение относно: привидност на процесната сделка покупко-продажба като прикриваща действителната според него сделка - дарение, сключена между свързани лица, а в случай, че не се установи относителна предметна симулация, доводът е за наличие на знание на страните по спорната възмездна разпоредителна сделка, че с нея се увреждат купувачите по тези предварителни договори, които са отказали да платят по-висока от първоначално договорената продажна цена.

Настоящият **състав на САС намира**, че и в двата случая предметът на доказване: действителното съдържание на обективизираната по нотариалния акт воля на страните, респ. знанието у страните за увреждане, по естеството си е такъв, че не винаги е възможно доказването да е пряко. Законът не поставя ограничение пълното доказване на релевантния за спора факт да е възможно само чрез преки доказателства. Пълно доказване може да се проведе и чрез косвени доказателства и за да е успешно, предполага установяване на верига от косвени доказателства. Именно поради спецификата си на косвени доказателства /дават указания за основния факт само косвено, установяват странични обстоятелства, непосредствено свързани с основния факт, отделното косвено доказателство не е от естество само да установи основния факт пряко/, за да може да се изгради единен и безпротиворечив извод за проведено пълно доказване, е необходимо преди всичко съобразяването им в тяхната съвкупност. Освен, че трябва да са установени по безспорен начин, те следва да се намират в такава връзка едно с друго, че да доказват без съмнение главния факт.

По отношение на твърдението за относителна симулация настоящият състав счита, че събраните доказателства, дори и да бъдат обсъдени съвкупно при отчитане на евентуални връзки между тях и между всяко едно от тях и главния факт, не могат да обосноват непротиворечив извод за доказаност на дарствено намерение у прехвърлителя и приобретателя. При обсъждане на така установените факти следва да се отчете, че съществено за безвъзмездното разпореждане е наличието на воля на страните по договора имущественото благо да премине от партимониума на едно лице в патримониума на друго лице, без приобретателят да се задължава да осъществи насрещна престация в полза на прехвърлителя. В случая цената е надлежно платена чрез банков превод и осчетоводена.

С оглед горното следва да се приеме, че договорът е възмезден, а това предполага и наличие на знание за увреждане, което следва да се докаже пълно и главно от ищите в настоящото производство. По правило длъжникът винаги знае за увреждането, когато разпоредителната сделка е извършена след възникне на кредиторското вземане, както е в настоящия случай - решение № 264 от 18.12.2013 г. по гр. д. 915/2012 г. IV г.о. ВКС. Когато увреждащата сделка е възмездна, кредиторът трябва да докаже, че за увреждането е знаело и третото лице, с което длъжникът е договарял, т.е. че третото лице е знаело фактите и обстоятелствата, които пораждат кредиторското вземане, освен в случаите, когато знанието на третото лице се презумира - чл.135 ал.2 ЗЗД. Съдебната практика е константна, че знанието на длъжника за увреждане на кредитора е съзнание, че има кредитор и с извършеното действие кредиторът ще бъде ошетен или затруднен при удовлетворяването си. За знанието като субективно отношение се съди по външно

обективирани от страните по сделката действия - правни и фактически. **В случая двете дружества са безспорно свързани лица по смисъла на пар.1 ДР на ТЗ, като имат сходни наименования, един и същи адрес на управление, едни и същи представляващи.**

Едноличният собственик на капитала е Грийнлайф ЕАД, което се представлява от Я. П. и Т. П. П.. Последният е управител на Грийнлайф хоум ЕООД, което е едноличен собственик на Грийнлайф плейс ЕООД /така служебно извършените справки в търговския регистър от съда, приложени на л.34-39/.

Съобразявайки факта, че съгласно клаузата на чл.17 от предварителния договор, на която изрично се позовават както продавачът-строител, така и приобретателят-купувач на недвижими имоти, че **„Страните се съгласяват с правото на Продавача в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с „Грийнлайф Плейс“ ЕООД“**, т.е. сами признават неизгодния факт на свързаност помежду си по смисъла на пар.1 ДР на ТЗ. Само в този аспект свързаност между юридически лица, по смисъла на пар.1 ДР на ТЗ, би могла да има значение, доколкото би било установено, че членовете на управителните органи на съответните юридически лица - страни по сделката - са в известност за увреждането. Вярно е, че "приложението на презумпцията на чл.135 ал.2 ЗЗД не може автоматично и по аналогия да бъде разширено до хипотезата на пар.1 ДР на ТЗ, когато търговските дружества са свързани лица ". Хипотезиса на чл.647 ал.1 т.6 ТЗ е напълно различен от този на чл.135 ЗЗД и предполага квалифициране на връзката като такава на "контрол", по смисъла на пар.1в ДР на ТЗ. Тъй като свързаността е предвидена в санкционна по правни последици норма, каквато е чл.647 ТЗ, хипотезите ѝ по пар.1, вкл. във връзка с пар.1в ДР на ТЗ, не могат да се тълкуват разширително.

В тази насока САС съобразява и депозираните от ответниците отговори на ИМ с въведено възражение по чл.307 ТЗ за стопанска непоносимост и е депозиран насрещен иск за изменение на цената на двата предварителни договора /който иск не е приет за съвместно разглеждане с определение на съда от 11.08.2022г./ Това възражение съвпада с твърдението на ищеца, че след отправената от него покана за сключване на окончателен договор, му е предложено да плати цена по-висока от първоначално уговорената, поради повишените цени на строителни материали в периода 2020г. - 2022г. Именно затова само имотите на купувачите, отказали плащане на по-висока цена, са предмет на прехвърлителната сделка - предмет на Павловия иск. От друга страна имотите са продадени на втория ответник на цена, която съвпада с данъчната оценка на същите, а не със средната пазарна такава. Именно аргументът, че цената на имотите се е повишила във времето след сключване на предварителния договор е в основата на несклучване на окончателен такъв, но очевидно при процесния договор между ответниците е договорена минимална цена, а не реалната средна пазарна.

Знанието на приобретателя за увреждане на кредитора на неговия прехвърлител подлежи на установяване с всички допустими доказателствени средства (писмени, веществени, свидетелски показания, признания на страните и заключения на вещите лица), като

доказването не е необходимо да е пълно и главно - при липса на преки доказателства, то може да бъде изведено от поредица установени факти, които в своята взаимна връзка косвено водят до несъмнен извод за наличието му /така Решение № 134 от 05.08.2019 г. по гр. д. № 3482 / 2018 г. на ВКС, 4-то гр. отделение, Решение № 27 от 10.04.2019 г. по гр. д. № 2339 / 2018 г. на ВКС, 3-то гр. отделение/. ВКС намира, че за да е налице знание за увреждане не е необходимо третото лице да познава кредитора и длъжника, да са представени доказателства кога и при какви обстоятелства му е съобщено съдържанието на техните насрещни права и задължения, за да може той да е наясно как те се накърняват от сключения договор. **Достатъчно е на третото лице да са известни обстоятелствата, от които произтича вземането на кредитора.** напр. знание, че длъжникът има висящо гражданско производство с кредитора – без значение е какво е постановеното съдебно решение и дали същото е влязло в сила. Обстоятелствата, от които произтича вземането винаги са известни на по-тесен или по-широк кръг лица от обкръжението на длъжника, но то се предполага до доказване на противното само за съпруга, низходящите, възходящите и братята и сестрите на длъжника. Презумпцията по чл. 135, ал. 2 ЗЗД не може да се прилага разширително, но наличието на съответна фактическа степен на близост в отношенията (напр. съвместено живеене на съпругески начала или в общо домакинство, отношения между заварени и доведени деца, отношения между свързани лица по см. на § 1 ДР ТЗ и др.) имат значение и ако бъдат доказани могат да залегнат в основата на фактически извод за наличието на знание, като разбира се естеството на съществуващата фактическа близост определя естеството на узнатите обстоятелства. Всичко това представляват верига от косвени доказателства, които, преценени в съвкупност помежду им и/или с други подобни индициращи обстоятелства, установени по делото (например - ответникът-прехвърлител (и длъжник на ищеца) продължава да живее или да ползва по друг начин прехвърления имот и/или не е получил цената за него и/или двамата ответници са близки приятели или между тях има трайни търговски или други подобни отношения, те са уговорили обратно изкупуване на имота и пр.), биха могли да създадат сигурно убеждение у съда и да обусловят извод, че и двамата ответници са осъзнавали увреждането на ищеца-кредитор при сключването на процесния договор. Преценката на такива косвени доказателства и дали те в своята съвкупност са достатъчни за установяването на главния доказателствен факт, в случая - знанието за увреждане, съдът следва да извършва по свое вътрешно убеждение, предвид конкретиката на всеки отделен случай. Като примери за възможни индиции за наличие на намерение за увреждане ВКС посочва: прехвърляне на активи на трети лица, които длъжникът продължава да използва след отчуждаването, **прехвърляне на имущество на новоучредени дружества**, обстоятелството, че страните по сделката са свързани лица, разпореждане с активи непосредствено преди предстоящ съдебен процес, осъществяване на система от операции, целящи прикриване същността на сделки и транзакции и други подобни, в които случаи, доколкото законодателят не е свързал изрично тези действия с презумпция за недобросъвестност, същите следва да се преценяват в съвкупност с останалите установени по делото обстоятелства, както и с оглед на момента на тяхното извършване, като се съпоставят и с обичайното развитие на търговската дейност на

длъжника.

С оглед горното и при съвкупен анализ на събраните доказателства и процесуалното поведение на страните, САС намира, че е доказана и третата предпоставка, а именно наличието на знание от субективна страна и за третото лице-купувач, в лицето на втория ответник. Следва да се посочи, че **клаузата на чл.17 от предварителния договор /на която се позовават въззиваемите страни/ предвижда едновременно прехвърляне на права, но и на задължения, /заместване в дълг/ т.е. частно правоприемство, а в случая първият ответник е прехвърлил собствеността на втория, без поетите от него задължения по вече сключените предварителни договори с купувачи. От субективна страна целта на договора е не получаване/плащане на продажна цена, а запазване собствеността на вече изградените имоти в патримониума на ЕООД Грийнлайф, което е едноличен собственик на Грийнлайф форест ЕООД и Грийнлайф плейс ЕООД - страни по процесния договор. Затова искът по чл.135 ЗЗД се явява основателен, поради което решението следва да бъде отменено, поради несъвпадане изводите на първа и въззивна инстанция.**

ПО РАЗНОСКИТЕ:

На осн.чл.78 ал.1 ГПК въззиваемите дължат в полза на жалбоподателя направените пред двете инстанции разноси, в размер на 3928.50 лв., съгласно списък по чл.80 ГПК, приложен на л.46 за въззивна инстанция и 8866.88 лв. за първа инстанция, съгласно списък по чл.80 ГПК на л.171

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 4301/31.07.2023г. постановено по гр.д. № 2594/2022г. по описа на СГС, ГО, 7 състав, като вместо това *ПОСТАНОВЯВА*:

ПРОГЛАСЯВА за относително недействителен на основание чл.135 ЗЗД по отношение на С. А. И. ЕГН *****, със съдебен адрес гр.Пазарджик, бул.“Христо Ботев“ №200, ет.6, ап.14, на договор за покупко - продажба на недвижими имоти от 18.02.2022г. обективиран в нотариален акт №136, том I, рег. № 02637, нот. дело №128 /2022г. на нотариус В. Б., с рег. №*** от НК, ***В ЧАСТТА***, с която „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, като продавач, е прехвърлил в полза на „Грийнлайф Форест“ ЕООД, като купувач, следните недвижими имоти, а именно: ***АТЕЛИЕ № 17***, находящо се на четвърти етаж в сграда 4 в комплекс "****", гр. София, вход Б, на кота + 9.63 метра, със застроена площ от 58,00 кв.м., състоящо се от антре, две стаи, баня, с тоалетна, лоджия, при съсед: ателие №1, двор, ап.№18, коридор, стълбище от вход №В, асансьор от вход №В, заедно с 0,688 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 11,45 кв.м. или с обща площ 69.45кв.м., ведно със съответните идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ

ПИ с идентификатор 68134.1504.2434 по КККР, одобрени със Заповед №-РД-18-27/ 03.04.2012г. и **АПАРТАМЕНТ № 06**, находящо се на втори етаж, вход „Д“, на кота + 4.84 метра, със застроена площ от 53,84 кв.м., състоящ се от антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня, с тоалетна, балкон, склад, при съсед: ателие №05 стълбище към вход „Г“, двор, ап.№07, заедно с 0,649 % ид.ч. от общите части на сградата, равняващи се на 9,73 кв.м. или с обща площ 63.57кв.м., ведно със 0,567 % идеални части от земята, върху който е построена сградата, представляваща ПИ с идентификатор 68134.1504.2433 по КККР, одобрени със Заповед №-РД-18-27/ 03.04.2012г.

ОСЪЖДА „Грийнлайф Плейс“ ЕООД, ЕИК 205419303, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.„Златен рог“ №20-22, представлявано от Х. Г. Ч. и „Грийнлайф Форест“ ЕООД, ЕИК 206808300, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.„Златен рог“ №20-22, представлявано от Г. Б. К., **ДА ЗАПЛАТЯТ В ПОЛЗА** НА С. А. И. ЕГН ***** , със съдебен адрес гр.Пазарджик, бул.„Христо Ботев“ №200, ет.6, ап.14,

в размер на 3928.50 лв., съгласно списък по чл.80 ГПК, приложен на л.46 за въззивна инстанция и 8866.88 лв. за първа инстанция, съгласно списък по чл.80 ГПК на л.171 сумата от 12 795.38 лв. /дванадесет хиляди седемстотин деветдесет и пет лева и тридесет и осем стотинки/ **направени по делото разноси за** двете инстанции на основание чл. 78 ал.1 ГПК.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____