

РЕШЕНИЕ

№ 308

гр. София, 28.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-23, в публично при закрити врати заседание на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Даяна К. Топалова

при участието на секретаря Димитринка Анг. И.а
като разгледа докладваното от Даяна К. Топалова Търговско дело № 20231100902285 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 625 и сл. ТЗ.

Образувано е по молба на „Виваком България“ ЕАД за откриване на производство по несъстоятелност на „K2 С.“ ЕООД поради неплатежоспособност. Молителят извежда качеството си кредитор при твърдения, че на 27.03.2018 г. сключил с ответника договор за наем № 44525 от 27.03.2018 г. за временно и възмездно ползване на две сгради № 12 и № 13, собственост на молителя. Трета страна по договора е „Е.А.К.“ ЕООД, на която Виваком възлага строително-монтажни работи (СМР) в отдадената под наем сграда № 12. Съгласно чл. 4.2. от договора наемът се дължи при следните условия: за ограда № 12 - от по-ранната от следните две дати: в тримесечен срок от датата на подписване на договора или от деня на подписване на приемно – предавателен протокол за сграда № 12, а за сграда № 13 от деня на подписване на приемно – предавателен протокол. Твърди, че за сграда № 13 изпълнението на договора не е започнало, тъй като не е подписан приемно – предавателен протокол, а за сграда № 12 наемната цена се дължи от 27.06.2018 г. (три месеца след подписване на договора).

Съгласно чл. 5 от договора, освен месечната наемна цена за сграда № 12 в размер на 270 лв. с ДДС, ответникът дължи и пълния размер на направените инвестиции, включително извършените СМР в общ размер 597 600 лв., платими на месечни вноски в размер 9960 лв. с ДДС за срок от 5 години. Ответникът не изпълнил задълженията си, поради което договорът е развален, считано от 09.08.2022 г. Съгласно чл.13 от договора твърди, че страните уговорили, че в случай, че договорът бъде прекратен, преди да изтече срок от 5 години от

датата, на която вноската е станала дължима, наемателят дължи остатъка от месечната цена до изтичане на този срок и пълния размер на направените инвестиции за съответната сграда, при условие, че не е започнал плащане при условията на чл.5.3. Предвид изложеното твърди, че ответникът дължи сумата 13 266 лв. – наемна цена за периода от 27.06.2018 г. до 09.08.2022 г. (датата на разваляне на договора) 498 000 лв. – неплатени месечни плащания за направените инвестиции, 2700 лв. – неустойка по чл.13, в размер на остатъка от наемната цена за период от 10 месеца от разваляне на договора до изтичане на 5 годишния срок и 99600 лв. – остатъка от месечните плащания за направените инвестиции за същия период. Твърди, че последният ГФО на ответника е обявен през 2019 г. и от него е видно, че ответникът не изпълнява задълженията си и спрямо други свои кредитори, поради което затруднението на дружеството да ги погаси е трайно. При тези твърдения иска съдът да открие спрямо ответника производство по несъстоятелност.

Съдът, като прецени събраните доказателства, намира от фактическа и правна страна следното:

От вписванията в търговския регистър се установява, че ответното дружество е еднолично дружество с ограничена отговорност, което към датата на подаване на молбата за несъстоятелност, съгласно вписания предмет на дейност, осъществява дейност по производство и продажба на стоки за потребление, търговско представителство и посредничество и консултантска дейност.

Относно активната легитимация на молителя:

От представения по делото договор за наем № 44525 се установява, че на 27.03.2018 г. между „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД, от една страна, в качеството на наемодател, и „K2C.“ ЕООД, от друга страна, в качеството на наемател, и „Е.А.К.“ ЕООД, в качеството на изпълнител, е сключен договор, по силата на който наемателят отдава за временно и възмездно ползване на наемателя две сгради с обща площ от 908 кв. м., построени в поземлен имот № 0006 19 с площ на имота 494.561 дка., находящ се в местността „Краище“, по плана на земеразделяне на гр. Грамада, ЕКАТТЕ 17645, област Видин, както следва; а) сграда № 12 - „сграда с друго предназначение“ с площ от 468 кв. м.; б) сграда № 13 - „сграда с друго предназначение“ с площ от 440 кв. м., при месечна наемна цена за всяка от сградите в размер 270 лв. с ДДС, платима до 3 работни дни от издаване на фактура от наемодателя, но не по – късно от 15 – то число на текущия месец (чл.5.2. и чл.5.6 от договора). Освен месечната наемна цена наемателят се задължава да заплати за всяка от сградите пълния размер на направените инвестиции, включително разходи за електроизграждане и материали архитектура, съгласно 2.1.1. от договора, а именно по 9960 лв. с ДДС за сграда № 12, в сроковете и условията, при които се заплаща наемната цена, а за сграда № 13 след подписване на ППП в зависимост от размера на инвестицията. За изпълнение на задължението за ремонт и обновяване на сграда № 12 наемодателят се

задължава да заплати на изпълнителя сумата 300 000 лв. Страните са уговорили, че за сграда № 12 наемната цена е дължима от по – ранната от следните две дати: в тримесечен срок от датата на подписване на договора или считано от деня на подписване на ППП за сградата. С анекс № 2 от 26.06.2018 г. към договор за наем № 44525/27.03.2018 г., сключен между „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД и „Н.Б.“ ЕАД е постигнато съгласие, по силата на което „Н.Б.“ ЕАД заменя „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД, в качеството му на наемодател, в правата и задълженията му, произтичащи от договора, приложенията и анексите към него.

От изложеното може да се направи извод, че по силата на сключения договор между „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД (с променено наименование „Виваком България“ ЕАД по решение на едноличния собственик на капитала от 26.09.2022 г.) и ответника е възникнало наемно правоотношение с източник договор за наем. С анекс № 2 от 26.06.2018 г., имащ характер на договор за субективна новация, „БТК“ ЕАД е заместена като страна в наемното правоотношение от „Н.Б.“ ЕАД. С клаузата на чл.4.2 от договора страните са уговорили изпълнение на задължението за заплащане на наемната цена, независимо от изпълнение на насрещното задължение на наемодателя за осигуряване на фактическото ползване на имота. Съгласно посочената клауза и доколкото не се твърди и доказва да е подписан приемно – предавателен протокол между страните, наемателят дължи наемната цена след изтичане на 3 месечен срок от сключване на договора, а именно от 28.06.2018 г. с падеж на първата месечна наемна вноска, в размер 270 лв. с ДДС, 7 дни от изтичане на 3 - месечния срок, а именно от 05.07.2018 г. (чл.5.7 от договора). За периода от м.07.2018 г. (първият месец, за който е дължима наемна цена) до м.08.2022 г., когато се твърди договорът да е прекратен дължимата наемна цена е в размер 13 230 лв. (за 49 месеца). Ответникът не твърди, респективно доказва плащане на наемна цена, поради което за молителя е възникнало вземане за наемна цена в посочения размер, както и за заплащане на направените инвестиции в размер 488 040 лв. (49 месеца по 9960 лв.).

С покана от „Н.Б.“ ЕАД на наемателя е даден 14 дневен срок за плащане, след изтичане на който и неплащане е отправено 1 – месечно предизвестие за разваляне на договора на основание чл.12.2 от договора. Поканата е връчена на наемателя на 24.06.2022 г. и поради неизпълнение на задължението на 09.08.2022 г. договорът е развален с действие занаяпред, предвид задължението за периодично плащане.

С клаузата на чл.13.1.1. страните са уговорили, че в случай, че договорът бъде прекратен преди да изтече срок от 5 години от датата, на която вноската е станала дължима, наемателят дължи остатъка от месечната цена до изтичане на този срок.

Уговорената с тази клауза неустойка за вреди от развалянето, в размер на стойността на пълния размер на наемната цена до края на срока на договора, съдът намира, че е нищожна поради противоречие с добрите нрави на основание чл.26, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД. Преценката за съответствие с добрите нрави на уговорената неустойка в полза на наемодателя, следва да се извърши към момента на сключване на договора, съобразно характерните престации на страните, съотношението между размера на уговорената

неустойка и очакваните от неизпълнение на задължението на неизправната страна вреди и примерните критерии, изложени в ТР № 1/15.06.2010 г. по т. д. № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС.

Основно задължение по договора за наем на наемодателя е да предостави на наемателя ползването на една вещ, а на наемателя да заплаща наемна цена, срещу отстъпеното му ползване. Допустимо е уговаряне наемната цена да е дължима, за период от време, през който имотът фактически не е предаден, с оглед извършване на действия по привеждането му в състояние, съответно на уговореното, но не и за целия срок на договора, в противен случай същият би бил лишен от кауза. Така уговорената неустойка при предсрочно прекратяване на договора за наем би имала за последица получаване от наемодателя на имуществена облага от насрещната страна в размер, какъвто би получил, ако договорът не беше прекратен, но без да престава насреща – да предоставя ползването на вещта.

Следователно, с оглед това принципно положение и конкретните уговорки в наемния договор за извършване на подобрения в имота, за сметка на наемателя, очакваните за наемодателя вреди, към момента на сключването на договора, от предсрочното му прекратяване, биха се изразили в уговорените в договора разноси за подобрения на наетата вещ за сметка на наемателя, евентуално в разликата между уговорената наемна цена и евентуално по-ниската такава, която би получил по заместваща сделка /при уговорен наем по-висок от средния пазарен наем/. Неустойка за вредите, в размер на разноси за подобрения на наетата вещ, е уговорена в чл.13.1.2, с която клауза е предвидено наемателят да заплати съразмерния остатък от инвестициите за неизтеклия срок от договора. Следователно, предвидимите вреди остават в размер на евентуална разлика в наемната цена, на която би била сключена заместваща сделка.

Този размер, съотнесен към размера на уговорената неустойка (пълния размер на наемната цена) сочи на несъответствие, нарушаващо принципа за справедливост и излиза извън присъщите функции на неустойката.

Предвид изложеното и изводът за нищожност на клаузата на чл.13.1.1 за молителя не е възникнало вземане за неустойка с посочения източник в размер 2700 лв.

По силата на чл.13.1.2 от договора за наемодателя е възникнало вземане за неустойка за вреди от развалянето в размер на направените инвестиции над дължимите месечни вноски по време на действие на договора (488 040 лв.) до пълния уговорен размер от 597 600 лв.

По силата на договор за преобразуване от 18.05.2022 г. „Н.Б.“ ЕАД се преобразува чрез вливане в „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД, поради което възникналите в негова полза вземания, в посочените по – горе размери, са преминали в патримониума на молителя.

По делото не са представени, от ответника, който носи доказателствената тежест, доказателства за плащане на дълга или други правопогасяващи факти, поради което

молителят доказва легитимацията си за вземания в посочените по – горе размери, които вземания са от вида по чл. 608, ал. 1, т. 2 ТЗ, изискуеми са и към настоящия момент няма данни да са погасени.

Предвид извода за установена активна легитимация на молителя следва да бъдат обсъди останалите предпоставки за основателност на искането за откриване на производство по несъстоятелност, състояние на неплатежоспособност и началната ѝ дата.

Относно състоянието на неплатежоспособност:

Неплатежоспособен е търговец, който не е в състояние да изпълни изискуемо задължение от горепосочения вид, като това състояние не е временно (арг. от чл. 631 ТЗ) и е в причинна връзка с неизпълнението. Следователно, липсата на изпълнение сама по себе си не сочи на състояние на неплатежоспособност, което е налице само, ако неизпълнението се дължи на влошеното финансово състояние на длъжника. В приложение на презумпцията на чл. 608, ал. 3 ТЗ, неплатежоспособността се предполага, когато търговецът е спрял плащанията на задължения от посочения в чл. 608 ТЗ вид.

В настоящия случай спиране на плащането по изискуеми парични задължения е налице. Презумпцията за неплатежоспособност не е оборена от ответника и служебно събраните писмени доказателства и заключението на приетата СИЕ.

От изисканите служебно справки от Агенция по вписвания и СДВР – Пътна полиция, се установява, че за молителя не са налични вписвания, отбелязвания и заличавания, във връзка с недвижими имоти, и няма регистрация за притежаване на леки автомобили. Видно от данните за размера на задълженията, съгласно фигуриращи в търговския регистър отчети, размерът на задълженията към 31.12.2019 г. се е увеличил с 105 хил. лева, спрямо размера на задълженията на дружеството към 31.12.2018 г., с размера на разходи по данъчна декларация. Размерът на задълженията към 31.12.2020 г. се е увеличил с 59 хил. лева спрямо размера на задълженията на дружеството към 31.12.2019 г. . За целия изследван период приходите на дружеството са 0.00 лв.

Предвид изложеното съдът приема, че дружеството не разполага с краткотрайни активи, които да покрият краткосрочните задължения през целия изследван период. Видно от заключението на съдебно – икономическата експертиза стойността на коефициентите за ликвидност за целия период от 2018 г до настоящия момент са с нулеви стойности, тъй като за целия период липсват краткотрайни активи, а освен посочените по – горе задължения по делото има данни за възникнали публични задължения, както и задължения към свързани лица на обща стойност 5 000 099 лв. към 31.12.2020 г.

Следователно, по отношение на ответника, е налице състояние на неплатежоспособност като икономическо понятие. Състоянието отговаря и на юридическия критерий да е и трайно, тъй като ответникът не осъществява търговска дейност, която да е източник на доходи, нито има активи, с които да възстанови осъществяването ѝ. Има непогасени задължения към молителя, с падеж 05.07.2018 г. и публични задължения на

висока стойност, чиято изискуемост е настъпила през 2018 г., както и трайно увеличаване на задълженията, и липса на краткотрайните активи, поради което са налице предпоставките за откриване на производство по несъстоятелност.

Относно началната дата на неплатежоспособността:

Началната дата на неплатежоспособността е датата, на която длъжникът не е бил в състояние да изпълни изискуемо парично вземане от посочения в разпоредбата вид (аргумент от чл. 608, ал. 1 ТЗ). Неизпълнението не е достатъчно за този извод, поради което за определяне на началната дата следва да се намери най – ранния момент, към който едновременно са налице непогасено изискуемо задължение, от тези по чл. 608, ал. 1 ТЗ, и трайна финансова невъзможност за погасяването му.

За начална дата на неплатежоспособността следва да се определи 31.12.2018 г., когато се установи едновременно да са налице непогасени изискуеми парични задължения по договора за наем с молителя, както и публични задължения и недостатъчност на краткосрочните активи за покриване на краткосрочните задължения.

По приложението на чл. 632, ал. 1 ТЗ:

От заключението на съдебно – икономическата експертиза се установява, че дружеството не разполага с налични парични средства за покриване разносните в производството по несъстоятелност. С определение от 13.02.2024 г са дадени указания за привнасяне на разноси за производството, като в определения срок не е внесена определената сума за покриване на началните разноси, поради което по отношение на ответника следва да бъде постановено решение по чл.632, ал.1 от ТЗ.

При тези мотиви и на основание чл. 632, ал. 1 ТЗ, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА неплатежоспособността на „K2 С.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. “****”.

ОПРЕДЕЛЯ начална дата на неплатежоспособността 31.12.2018 г.

ОТКРИВА производство по несъстоятелност по отношение на „K2 С.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. “****”.

ОБЯВЯВА В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ „K2 С.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. “****”.

ПОСТАНОВЯВА прекратяване на дейността на предприятието на „K2 С.“ ЕООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. “****”.

ПОСТАНОВЯВА обща възбрана и запор на имуществото „**K2 С.**“ **ЕООД**, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, ул. “*****” .

СПИРА производството по т. д. № 2285/2023 г. по описа на СГС, ТО, 23 състав.

УКАЗВА на кредиторите, че в случай, че в едногодишен срок от вписване на решението производството не бъде възобновено, същото ще бъде прекратено и ще се постанови заличаване на длъжника.

РЕШЕНИЕТО подлежи на вписване в търговския регистър и може да се обжалва в седемдневен срок от вписването му в търговския регистър пред Софийския апелативен съд.

ПРЕПИС от решението да се изпрати на Агенцията по вписванията за вписване на решението в търговския регистър на основание чл. 622 ТЗ.

Съдия при Софийски градски съд: _____