

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 111

гр. Плевен , 09.04.2021 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН в закрито заседание на девети април, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Стефан А. Данчев

като разгледа докладваното от Стефан А. Данчев Търговско дело № 20204400900104 по описа за 2020 година

Постъпила е **искова молба от „*** „ АД / в несъстоятелност / - гр.София**,представявана от синдиците А. Н. Д. и К. Х. М. ,които заедно осъществяват функцията на синдик, с която срещу „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен ,представявано от „*** „ ЕООД ,чрез Р.И. и срещу „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,представявано от управителя Ц.Б.Ц. са предявени следните искиве :

1. Главен иск с правно **осн. чл. 646 , ал.1 т. 3 от ТЗ** за обявяване за нищожен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10, рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач, с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв. **,както и свързания с него иск за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.**

2. Евентуален иск с правно осн. чл. 26, ал.1 предл. 1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10 , рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 ,

ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв., **като сключен в нарушение на чл. 657,ал. 2 от ТЗ , чл. 660 , ал.1 от ТЗ и чл. 718 от ТЗ,** както и свързания с него иск за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.

3. Евентуален иск **с правно осн. чл. 26, ал. 1 предл. 3 от ЗЗД** за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10 , рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представлявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв., **като накърняващ добрите нрави , както и свързания с него иск за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.**

Предвид заявления от ищеца предмет на спора , съдът намира, че се касае за търговски спор по чл.365, т.4 от ГПК,тъй като може да се приеме ,че предявените искове са за попълване масата на несъстоятелността. Поради това съдът приема,че спорът следва да бъде разгледан по реда на Глава тридесет и втора от ГПК. С оглед на това съдът приема ,че на осн. чл. 649 ,ал. 6 от ТЗ не следва да се внася предварително и държавна такса по предявените искове .

Тъй като се касае за иск по чл. 649,ал.1 във вр. с чл. 646 от ТЗ ,то на осн. чл. 649,ал. 3 от ТЗ съдът служебно конституира **като съищец и синдика на „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен- И. П. М./ в хода на процеса синдик става М.И. Н. /.**

В исковата молба се твърди ,че „*** „ АД / в несъст./ е кредитор на първия ответник „ *** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен, с вземания произтичащи от договор за банков кредит от 19.12.2007г. ; договор за банков кредит от 21.05.2008г. ; договор за банков кредит от 22.11.2013г. ; договор за банков кредит от 11.08.2008г. и договор за встъпване в дълг от 23.06.2009г. ; договор за банков кредит от 07.10.2010г. и договор за поръчителство от 07.10.2010г. ,както и договор за банков кредит от 05.10.2010г.и договор за поръчителство от 05.10.2010г. Твърди се също така,че за обезпечаване на вземанията на Банката-кредитор по договора за банков кредит от 19.12.2007г. е била учредена от „*** „ЕАД/с предишно наименование „*** „ ЕАД / и „*** „ ЕООД / с предишно наименование „ *** „ ЕООД с нотариален акт № 3387 том 17, рег. № 18967 ,дело № 2724/2007г. договорна ипотека върху

собствения им недвижим имот – урегулиран поземлен имот с № III ,отреден за жилищни нужди , общественно и делово обслужване ,находящ се в кв. 88 по подробния устройствен план на гр.Велико Търново ,целия с площ от 1873 кв.м. ,заедно с правото на строеж върху него за построяването върху същия УПИ на всички обекти в сграда „апартаментен корпус на Интерхотел Велико Търново „ с разгъната площ от 6 383,30 кв.м. Твърди се ,че ответникът „*** „ЕАД /с предишно наименование „*** „ ЕАД /е притежавал 1303,95 /1873 ид.части от имота.

Твърди се също така ,че с решение № 68 / 02.06.2016г. по т.д.№ 138/ 2015 г. на ПлОС е обявена неплатежоспособността и свръхзадължеността на „*** „ЕАД и е открито производство по несъстоятелност на този длъжник. Твърди се също така ,че в срока по чл. 685 ,ал.1 от ТЗ Банката кредитор е предявила вземанията си по посочените по –горе договори за кредит ,които са в общ размер 50 936 023,04лв. **и тези вземания са били включени от синдика в списъка на приетите вземания ,като вземанията по договора за банков кредит от 19.12.2007г. са включени като обезпечени с ипотека върху описания по –горе имот с поредност за удовлетворяване по чл. 722,ал.1 т.1 от ТЗ.** Списъкът с приети вземания бил одобрен от съда с определение № 1030 / 14.12.2016г.

Твърди се също така ,че с решение № 10 от 25.01.2017г. ПлОС е обявил на осн. чл. 710 от ТЗ в несъстоятелност „***“ ЕАД,постановил е прекратяване на дейността на предприятието му ,прекратяване на правомощията на органите на длъжника , налагане на обща възбрана и запор върху имуществото му и е постановено започване на осребряване на това имущество ,включено в масата на несъстоятелността.

Било е свикано и проведено събрание на кредиторите на 20.02.2017г. на което са взети решения по чл. 677, ал.1 т. 8 от ТЗ според които продажбата на вещите и имуществените права от масата на несъстоятелността следва да се извърши на обособени части ,групирани по преценка на синдика или поотделно по преценка на синдика с оглед постигане на по-висока пазарна цена ,по реда на чл. 717в и следв. от ТЗ.

Сочи се ,че част от масата на несъстоятелността е и процесният недвижим имот - 1303,95 /1873 ид.части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , общественно и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план.

По –нататък в исковата молба се проследява провеждането от синдика на публични продажби ,първата от които е била при пазарна стойност от 580 000 лв. за целия имот ,като с оглед на изготвената оценка за пазарната му стойност , то пазарната стойност на процесните ид.части се равнява на 403 785,90лв. Впоследствие поради липса на купувачи ,синдикът е обявил на 17.07.2017г. търг с явно наддаване при начална пазарна цена 80 % от оценката ,на и този път не са се явили наддавачи за имота.

Било е проведено събрание на кредиторите на 18.09.2017г. на което било взето решение синдика да извършва продажби чрез пряко договаряне по чл. 718 от ТЗ , , а началната продажна цена да бъде съгласно пазарната стойност на имуществото според оценка ,изготвена от избран по усмотрение на синдика оценител ,като при нестанала първа продажба ,продажната цена да бъде намалявана от синдика по негово усмотрение без ограничение при следващите продажби.

Първите насрочени проговори от синдика при тези условия са били на 17.11.2017г. при цена 403 786 лв. на които обаче не са се явили купувачи. Следващите преговори са били при цена 302 143 лв. ,насрочени за 28.12.2017г. ,които също са били неуспешни , следващите - на 19.02.2018г. при същата начална цена –също така неуспешни . Следващи преговори били насрочени за 15.06.2018г. –неуспешни , а след това били насрочени преговори за 05.10.2018г. при начална цена от 270 000 лв. ,които също били неуспешни след което били насрочени преговори за 14.12.2018г. при начална цена на притежаваните от длъжника ид.части в размер на 162 000лв.

Впоследствие ,на 16.02.2019г. била изготвена от същия оценител актуална оценка на имота според която пазарната стойност на притежаваните от длъжника ид.части е 108 000лв. Били последователно проведени преговори за продажба чрез пряко договаряне на 27.03.2019г. и на 12.04.2019г. ,които обаче били обявени за нестанали . След това вече ,на 30.04.2019г. били проведени преговори при които синдикът обявил за спечелил ответника „*** „ ЕООД при продажна цена от 102 700лв. Въз основа на това ,с договор ,отразен в нот.акт № 1861,том 10, рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК и сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представлявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач, е бил продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв.

Ищецът счита ,че тази сделка с вещ от масата на несъстоятелността е извършена след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност на първия ответник , не по установения в производството по несъстоятелност ред ,поради което е нищожна по отношение на останалите кредитори. Сочи се ,че синдикът драстично е намалил началната цена на недвижимия имот спрямо първата пазарна оценка на този имот ,което макар формално да е било в рамките на неговите правомощия съгласно решението на събраниято на кредиторите от 18.07.2017г. , се явява нарушение на чл. 660,ал.1 от ТЗ .Според ищеца тази продажба не е осъществена от синдика с грижата на добър стопанин по смисъла на чл. 63 от ЗЗД ,тъй като е налице увреждане на кредиторите за сметка на длъжника или

трето лице, поради това ,че синдикът без ясни критерии е намалил драстично цената на имота.

По-нататък се сочат пороци на експертното заключение на оценителя,избран от синдика ,според което пазарната цена на имота е била намалена за период от една година и три месеца почти четири пъти ,като това намаление не е достатъчно обосновано от вещото лице , а пък е било възприето от синдика безкритично ,като по този начин той не е изпълнил задължението си с грижата на добър търговец.

Сочи се също така ,че не е в правомощията на синдика да формира цената на активите, попадащи в обхвата на чл. 614 от ТЗ по която те следва да се осребряват , а това е в правомощията само на лицензирани оценители.

С тези съображения се обосновава главният иск по чл. 646, ал.1 т. 3 от ТЗ.

Обосновката на евентуално предявените искове е по-бегла от фактическа гл.т. и очевидно се извлича от същата фактическа обстановка като при главния иск , като за първия евентуален иск се сочи ,че сделката е сключена в нарушение на чл. 657,ал. 2 от ТЗ , чл. 660 , ал.1 от ТЗ и чл. 718 от ТЗ, а за втория евентуален иск се сочи ,че накърняването на добрите нрави при сключване на сделката се състои в това, че е налице неравностойност на престациите ,като договорената цена е значително по –ниска от пазарната цена ,поради което излиза извън пределите на нравствената допустимост ,като накърнява добрите нрави.

Конституируваният като съищец синдик на *** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен- И. П. М.,който е бил синдик на това дружество към момента на получаване на препис от исковата молба , не е изразил писмено становище по исковите претенции.

Ответникът „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,представявано от управителя Ц.Б.Ц.,не е подал писмен отговор в срока по чл. 367 от ГПК ,който срок по отношение на този втори ответник е изтекъл на 28.09.2020г.

Първият ответник „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен ,представявано от „*** „ ЕООД ,чрез Р.И., обаче , е подал писмен отговор,който първоначално е бил погрешно изпратен до друг съд ,поради което е пристигнал в Плевенски окръжен съд едва на 19.11.2020г. Плевенски окръжен съд ,обаче като прецени представените от този ответник документи във връзка с изпращането на писмения отговор,в о.с.з. на 11.01.2021г. прие ,че процесният писмен отговор е подаден своевременно по пощата на 14.09.2020г. ,което е последният ден от срока по чл. 367, ал.1 от ГПК за този ответник.Поради това същият следва да бъде съобразен от съда при изготвяне на проекта -доклада му.

В този писмен отговор е изразено становище ,че предявените главни искове

по чл. 646, ал.1 т. 3 и чл. 648 от ТЗ и евентуалните иски по чл. 26, ал.1 и чл. 34 от ЗЗД са неоснователни и недоказани. В отговора не се оспорва ,че ищецът е кредитор с приети вземания в размер на 50 936 023,04лв. което е 40,27% от всички приети вземания ,както и че в полза на този ищец е вписана ипотека с оглед на което този кредитор е с поредност на удовлетворяване по чл. 722, ал. 1т.1 от ТЗ и при продажбата на имота е получил за удовлетворяване на вземането си цялата получена сума от 102 700лв. за която е продаден имота.

Сочи се също така ,че ищецът като кредитор в производството по несъстоятелност е взел участие във всички заседания на които кредиторите са вземали решения за начина на осребряване на имуществото на несъстоятелния длъжник,както и че до датата на подаване на настоящата искова молба този кредитор не е оспорвал депозираниите оценки на в.л. Борислав Петров Стоицев – оценител на процесния недвижим имот и не са били правени никакви оплаквания по т.д.№ 138/ 2015г. на ПлОС.

Конкретно по иска по чл. 646,ал.1 т. 3 от ТЗ се възразява ,че не са допуснати от синдика нарушения на реда за извършване на сделка с ид.части от недвижимия имот. Изложени са съображения за това ,че първата продадена е била обявена за целия недвижим имот без съгласие на съсобственика „*** „ ЕООД/ в несъст ./ ,като се акцентира върху това ,че продажбата на цял парцел е по- атрактивна от продажбата на ид.части от него и че тази продажба е проведена на далеч по –висока от реалната продажна цена ,т.е.,това се сочи като аргумент в подкрепа на тезата ,че синдика се е постарал да получи по –висока цена за имота. Соци се и нормата на чл. 717м , ал. 2 от ТЗ която дава възможност за продажба и на целия недвижим имот ,а не само върху ид.част от него, когато и другите съсобственици са дали писмено съгласие за това. Соци се ,че в случая поради обстоятелството ,че продаваните за целия НИ са били обявени за нестанаии ,то е било безпредметно да се иска въпросното съгласие от другия съсобственик.

По –нататък се сочи ,че след проведено гласуване с 97,519% от общия размер на приетите вземания / в.т.ч. и с подкрепата на КТБ АД / , е било взето решение за продажби по реда на чл. 718 от ТЗ и се проследява обявяването на девет на брой продажби по този ред ,като втората ,третата и четвъртата продажба по чл. 718 от ТЗ са били обявени при една и съща начална цена от 302 148 лв. ,но всички те са обявени за нестанаии поради невявяване на кандидати за купувачи и едва на деветата по ред продаден по реда на чл. 718 от ТЗ синдикът е обявил за купувач единственият явил се кандидат „Търново риъл естейт „ ЕООД.

Подчертава се ,че ПлОС по т.д.№ 138/ 2015г. с определение от 03.05.2019г. е дал разрешение на синдика да сключи предварителен договор по реда на прякото договаряне за процесния недвижим имот ,едва след което е бил сключен и окончателен договор за покупко-продажба в нотариална форма.

Ответникът счита ,че синдикът И.М. е положил грижата на добър стопанин

при извършените продажби по реда на чл. 718 от ТЗ ,като освен това е спазена и нормата на чл. 715 от ТЗ синдикът да поиска разрешение за определяне на началната цена от 102 700лв. за последната продан на имота. Сочи се ,че оценката на недвижимия имот следва да се разглежда през призмата на законодателя по отношение на началната цена на имущество при принудително изпълнение ,разновидност на което е и продажбата от синдик ,като целта на законодателя била да се търси цената от която да започне наддаването и да се намери реалната пазарна цена ,която се установява с приключване на проданта ,т.е .не е определяща началната цена на преговорите , а цената за която се явяват купувачи.Поради това се счита ,че не е толкова важна втората оценка изготвена от оценителя , а крайната пазарна цена , обективизирана в проведената продан по реда на чл. 718 от ТЗ и в нотариалния акт. акцентира се върху това ,че синдикът е направил необходимото за успешното провеждане на проданта на имота ,като е проявил последователност в действията си и е демонстрирал намерението си да продаде имота на възможно най-висока пазарна цена ,като е намалявал цената на имота само с 5 % ,въпреки че е имал възможност да определи по –ниска начална цена за което е бил упълномощен от събранието на кредиторите.

По евентуалните иски е изложено становище ,че макар да са с друга правна квалификация ,те всъщност се основават на същите оплаквания ,поради което важат изложените от ответника съображения по главния иск.Сочи се също така ,че ако начинът за определяне на началната цена е определен в закона и действията на синдика са в изпълнение на тези изисквания ,то не са налице отношения ,които да бъдат санкционирани с норма регулираща спазването на добрите нрави , а е налице специална норма ,която е с по-високо място в йерархията на нормите за добрите нрави и търговски практики.

Постъпила е допълнителна искова молба от „КТБ „АД / в несъст./ в което е взето отношение по изложените в писмения отговор от „* „ ЕАД съображения.**

Не е постъпил допълнителен писмен отговор от „*** „ ЕАД по тази допълнителна искова молба.

Подадена е и допълнителна искова молба от новия синдик на „* „ ЕАД/ в несъст./ -М.И. Н. с която се заявява ,че се поддържат предявените от „КТБ“АД / в несъст./ иски.** На първо място се обосновава правния интерес на кредитора „КТБ“АД / в несъст./ да предяви исковите ,тъй като за него не е без значение какъв размер на неговото прието и обезпечено с ипотека вземане ще бъде погасен вследствие продажбата на процесния недвижим имот, а и понеже за него има значение дали не е умишлено постигната занижена цена на имота,което да уврежда неговите интереси.

Излагат се от синдика М. Н. и нови обстоятелства ,които според него опорочават проведените публични продани ,насрочени за 27.03.2019г. ,12.04.2019г. и 30.04.2019г.,а именно :

1. че те не са били обявени в специалния бюлетин на Министерство на икономиката, а още по-малко пък е спазен 14-дневния срок преди посочения в обявлението ден за продажба. По този начин според синдика липсва редовно разгласяване на тези продани, а оттам е била осуетена и възможността от явяване на повече заинтересовани лица. Счита се, че това освен нарушение на установения ред по смисъла на чл. 646, ал. 1 от ТЗ сочи и неполагане от синдика на дължимата грижа по чл. 660 от ТЗ.

2. че окончателното плащане цената на имота е било извършено в нарушение на чл. 718, ал. 4 от ТЗ, защото е извън установения 60-дневен срок от датата на избор на купувач, която е 30.04.2019г., а горната норма е императивна и сочи че продажбата е извършена не по установения ред.

3. именно седмата и следващите продани, т.е. тези след 27.03.2019г. са онези които са извършени след приемането на нова оценка и при липсата на редовно разгласяване на проданите.

От страна на първия ответник „*“ ЕАД не е подаден допълнителен писмен отговор** по допълнителната искова молба от синдика М.Н..

От страна на втория ответник „Търново реал естейт“ ЕООД е подаден допълнителен отговор на допълнителната искова молба от синдика М.И. Н., с който са представени доказателства и в който са направени и доказателствени искания.

На първо място се прави възражение за недопустимост на иска, тъй като същият бил предявен след изтичане на едногодишния срок от откриване на производството по несъстоятелност, което е станало с решение от 02.06.2016г. на ПлОС и който срок е изтекъл на 02.06.2017г. Алтернативно се развива и тезата, че този срок е изтекъл най-късно на 30.04.2020г. като началото му е проведената на 30.04.2019г. продажба по чл. 718 от ТЗ, а исковата молба е депозирана едва на 10.08.2020г.

Счита се, че не е налице правен интерес на кредитора за завеждане на иска, тъй като се касае за сделка, извършена от длъжника, която при това трябва да нарушава равнопоставеността на кредиторите при удовлетворяването им в несъстоятелността, а и двете предпоставки не били налице.

Излагат се и съображения за недопустимост на иска и поради това, че бил насочен срещу ненадлежна страна – длъжника, докато синдика е този, който е действал като орган на изпълнението от свое име, но за сметка на длъжника и е извършил процесната сделка.

По същество се сочи, че при продажбата по чл. 718 от ТЗ е предвиден само предварителен контрол от съда, като след получаване на разрешение за продажба по този ред, синдикът получава свобода на действие, особено ако липсват определени от събранието на кредиторите или от съда условия за

извършване на продажбата , ,вкл. и свобода при определяне на началната цена на вещта.

Сочи се връзката на чл. 718 от ТЗ с чл. 717ж от ТЗ и се обосновава тезата,че при определяне на началната цена за преки преговори, синдикът не е длъжен по закон да назначава вещи лица за определяне на цената , а така също и да спазва правилата на чл. 717а , ал. 2 от ТЗ за разгласяване на продажбата в т.ч. и чрез специалния бюлетин на Министерство на икономиката.

Сочи се ,че синдикът не е допуснал нарушение при провеждане както на първата ,така и на последващите продажби по реда на чл. 718 от ТЗ ,тъй като решението на събранието на кредиторите му давало възможност да “намалява продажната цена по негово усмотрение без ограничение в следващите продажби , и по този начин кредиторите са дали пълна свобода на синдика да определи продажната цена ,в т.ч. да я намалява без ограничение при следващите продажби.

По отношение на неспазването на 60дневния срок за внасяне на цената от купувача е изразено становище ,че това не е основание за нищожност на сделката и не може да обуслови липсата на дължима грижа от страна на синдика,тъй като този срок не бил преклузивен и с него не се преклудира правото на купувача да заплати цената на имота.Счита се ,че тази норма касаеща срока , няма императивен характер.

По отношение иска по чл. 26, ал.1 т. 3 от ЗЗД се сочи ,че в случая е налице парична престация ,която макар да се отклонява от данъчната оценка и от пазарната стойност на имота ,не е в такова съотношение, че да се приеме изобщо липса на престация и в т.см. не съставлява нарушение на добрите нрави. Акцентираще се върху това ,че целта на фазата на осребряването на имуществото от масата на несъстоятелността е бързо да се ликвидират активите, за да се удовлетворят кредиторите ,като прекомерното продължаване на производството по несъстоятелност би довело само до увеличаване задълженията на дружеството.

Съдът намира ,че следва да бъдат приети като годни писмени доказателства всички представени от ищеца с исковата молба документи ,които са относими към предмета на делото ,както и тези документи ,които са представени от съищеца –синдик М. Н. с допълнителната му искова молба, а така също и документите , представени с допълнителния отговор от „Търново реал естейт „ ЕООД

Доказателствената тежест е върху ищеца за всички твърдени в исковата молба обстоятелства.

Съдът намира ,че следва да се допусне съдебно-оценителна експертиза,която след като се запознае с доказателствата по делото да определи пазарната стойност на недвижимия имот ,предмет на договора за покупко-продажба от 26.08.2019г. към датата на неговото сключване, а така

също и към 30.04.2019г.,когато е проведена продажбата по чл. 718 от ТЗ.

По отношение на другата дата към която се иска/ с допълнителния отговор от Търново реал естейт „ ЕООД / определяне на пазарната стойност на имота- 28.04.2027г. е очевидно ,че е допусната от молителя техническа грешка , а се има предвид датата към която е била изготвена първата оценка / 28.04.2017г./ ,но съдът намира ,че този въпрос е неотносим към предмета на делото ,тъй като предполага, че ще се извършва някакво сравняване на пазарната стойност,посочена в тази първа оценка по делото за несъстоятелност ,с пазарна стойност ,която ще бъде определена от друго вещо лице по настоящото дело към същата дата ,т.е. да се извършва преценка за верността на първата пазарна оценка ,което според съда ще е без значение за изхода на делото.

Тази експертиза следва да се изготви от в.л. Й. Б. при депозит 500лв. ,които вече са внесени от ищеца .

Поради изложеното , Плевенски окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с исковата молба документи като годни писмени доказателства по делото,както и и тези документи ,които са представени от съищеца –синдика М. Н. с допълнителната му искова молба, а така също и документите , представени с допълнителния отговор от „Търново реал естейт „ ЕООД

НАЗНАЧАВА съдебно-оценителна експертиза ,която след като се запознае с доказателствата по делото, да определи пазарната стойност на недвижимия имот ,предмет на договора за покупко-продажба от 26.08.2019г. към датата на неговото сключване а така също и към 30.04.2019г.,когато е проведена самата продажба по чл. 718 от ТЗ.

Тази експертиза следва да се изготви от в.л. Й. Б. при депозит 500лв.,който вече е внесен от ищеца .

ДА СЕ ИЗДАДЕ на ответника „*** „ ЕООД – гр.Велико Търново съдебно удостоверение с което да се снабди с Определение от 03.05.2019г. по т.д.№ 138/ 2015г. на ПлОС и с книжата по проведена продажба по реда на чл. 718 от ТЗ на 13.10.2017г. по отношение на процесния недвижим имот от синдика М. Н. .

СЪОБЩАВА на страните проекта си за доклад по делото на осн. чл. 374, ал.2 от ГПК :

Обстоятелства по чл. 146, ал.1 т.1 от ГПК :

Претендираните права произтичат от твърденията на ищеца ,че има

качеството на кредитор с приети вземания в производството по несъстоятелност на първия ответник “ *** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен по силата на изрично посочени договори за кредит, както и на договори за поръчителство ,както и че първия ответник „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен представляван от синдика,след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност , а именно на 26.08.2019г. е сключил договор за покупко-продажба на недвижим имот от масата на несъстоятелността не по установения в производството ред ,както и че тази сделка е сключена в нарушение на законови норми , а така също и при накръняване на добрите нрави ,поради което е нищожна по отношение на кредиторите на несъстоятелността.

Обстоятелства по чл. 146, ал.1 т.2 от ГПК :

Налице е първоначално обективно съединяване на следните икове:

1. Главен иск с правно осн. чл. 646 , ал.1 т. 3 от ТЗ за обявяване за нищожен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10, рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представлявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач, с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв. ,както и свързания с него иск по чл. 649,ал. 2 от ТЗ за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.

2. Евентуален иск с правно осн. чл. 26, ал.1 предл. 1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10 , рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представлявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв., като сключен в нарушение на чл. 657,ал. 2 от ТЗ , чл. 660 , ал.1 от ТЗ и чл. 718 от ТЗ,както и свързания с него иск по чл. 34 от ЗЗД за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.

3. Евентуален иск с правно осн. чл. 26, ал. 1 предл. 3 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10 , рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представлявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв., като накърняващ добрите нрави , както и свързания с него иск по чл. 34 от ЗЗД за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.

Обстоятелства по чл. 146, ал.1 т. 3 и т. 4 от ГПК:

Не се нуждаят от друго доказване и могат да се приемат за безспорни между страните следните обстоятелства :

-сключването на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № 1861,том 10 , рег.№ 9751,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. – нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № 283 на НК , сключен между „*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представлявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот III , кв. 88, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ 10447.511.340 , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал 88 по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв.

-това ,че ищецът има качеството на кредитор с приети вземания в размер на 50 936 023,04лв. ,което е 40,27% от всички приети вземания ,както и че в полза на този ищец е вписана ипотека с оглед на което този кредитор е с поредност на удовлетворяване по чл. 722, ал. 1т.1 от ТЗ

- че с решение № 68 / 02.06.2016г. по т.д.№ 138/ 2015 г. на ПлОС е обявена неплатежоспособността и свръхзадължеността на „*** „ЕАД и е открито производство по несъстоятелност на този длъжник.

-че с решение № 10 / 25.01.2017г. съдът е обявил длъжника в несъстоятелност и постановил прекратяване дейността на предприятието ,като и постановил започване на осребряване на имуществото, включено в масата на несъстоятелността.

-че има взето решение от събранието на кредиторите от 18.09.2017г. с което е

разрешено на синдика М. Н. да извършва продажби чрез пряко договаряне по реда на чл. 718 от ТЗ на вещи и права от масата на несъстоятелността на *** „ЕАД както и че е взето решение началната продажна цена на имуществото от масата на несъстоятелността на длъжника да бъде съгласно пазарната стойност на имуществото по изготвените оценки от оценителя избран по усмотрение на синдика М.Н. ,като при нестаналя първа продажба чрез пряко договаряне ,продажната цена да бъде намалявана по усмотрение на синдика без ограничение при последващите продажби.

-че са били проведени общо девет на брой продажби по реда на чл. 718 от ТЗ относно процесния недвижим имот ,като едва последната от тях – тази от 30.04.2019г. е станала и има обявен спечелил купувач –„*** „ЕООД при продажна цена от 102 700лв.

-че не е бил спазен 60-дневния срок от датата на избора на купувач по чл. 718 , ал. 4 от ТЗ за плащане на цената по сделката ,но страните не са уточнили кога е извършено това плащане.

Обстоятелства по чл. 146, ал.1 т. 5 от ГПК :

Върху ищеца е доказателствената тежест за всички твърдени в исковата молба обстоятелства от изложената фактическа обстановка ,свързани с нарушаване на установения в производството по несъстоятелност ред за извършване на процесната сделка с недвижимия имот ; за нарушаване на императивни законови норми от ТЗ при сключване на сделката и за накърняването на добрите нрави при нейното извършване.

ПРЕДОСТАВЯ възможност на страните по делото да вземат становище по проектодоклада в едноседмичен срок от неговото получаване , но най-късно в открито съдебно заседание ,което съдът насрочва за 10.05.2021г. от 13,30 ч. за когато да бъдат призовани страните по делото и вещото лице Й. Б. .

Делото да се предостави незабавно на вещото лице за изготвяне на заключението .

Преписи от допълнителния отговор от „ Търново реал естейт „ЕООД да се връчат на ищеца „КТБ“АД / в несъст./ и на съищеца –синдика М.Н. ,за сведение.

Определението не подлежи на обжалване.

Преписи от него да бъдат връчени на страните за сведение.

Съдия при Окръжен съд – Плевен: _____