

# РЕШЕНИЕ

№ 254

гр. Пловдив, 14.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XII СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Симеон Г. Захариев

при участието на секретаря Илияна П. Куцева Гичева  
като разгледа докладваното от Симеон Г. Захариев Търговско дело № 20225300900180 по описа за 2022 година

Предявени са обективно и субективно съединени искове с правна квалификация: чл.646, ал.1, т.3 ТЗ; чл.646, ал.1, т.2 ТЗ - предявен при условията на евентуалност, както и иск с правно основание чл.34 ЗЗД

„АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ“ ЕАД, ЕИК 203670940, седалище и адрес на управление: гр. С., ж.к. Люлин, бул. „Д-р Петър Дертлиев“ № 25, офис-сграда Лабиринт, ет. 2, офис 4, представлявано от Ю. Х. Ю., чрез пълномощника адв. Т. П. Н. гр. \*\*\*\*, твърди че с Решение N 404 от 03.07.2012 г. по т.д.н. № 709/2011 г. Окръжен съд Пловдив е открил производство по несъстоятелност за ответника „НОВА ПРИНТ“ АД. С Решение № 3 от 03.01.2014 г. по т.д.н. № 709/2011 г., длъжникът е обявен в несъстоятелност и е постановено започване на осребряване на имуществото му.

А/ На 18.08.2015 г. било проведено събрание на кредиторите, което приело решение за реда и начина на осребряване имуществото на длъжника, метода и условията на оценка и избор на оценители. Решено било имуществото на длъжника, състоящо се от недвижими имоти, машини и оборудване, да се продава като цяло.

Синдикът Р. М. провел три продажби в съответствие с решението на събранието на кредиторите, обявени за нестанали. /на 30.03.2016 г.; на 14.06.2016 г. - втора продажба на имуществото по реда на чл.717ж ТЗ; и на 25.08.2016 г. - по реда на чл.718 ТЗ, чрез пряко договаряне/.

Б/ На 31.10.2017 г. встъпил в правомощия действащият към момента синдик

И. В. Р..

В/ На 15.10.2018 г. ищецът, сключил с „УниКредит Булбанк“ АД договор за цесия, с който е придобил всички приети вземания на „УниКредит Булбанк“ АД срещу „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност, заедно с всички привилегии, обезпечения и принадлежности.

Г/ На 05.10.2021 г. било проведено ново събрание на кредиторите, на което е взето решение за изготвяне на нова оценка и продажба на имуществото като цяло чрез пряко договаряне.

На 28.10.2021 г. била изготвена оценка на имуществото на длъжника от оценителите Ж. С. Г. и Д. Ж. Д.. Заключение в тази оценка е, че общата пазарна стойност на всички активи на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност е 3 053 970 лв.

С Определение от 30.11.2021 г. съдът по несъстоятелността разрешил на синдика да извърши продажба чрез пряко договаряне по реда на чл.718 ТЗ на цялото имущество от масата на несъстоятелността, при минимална цена от 100% от размера на последната оценката от 3 053 970 лв.

Д/ На 20.12.2021 г. „АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ“ ЕАД подала по делото за несъстоятелност молби с вх.№ 286373/20.12.2021 и вх.№ 286374/20.12.2021 г., втората получена и лично от синдика И. Р. на същата дата 20.12.2021 г., с които

- оспорило оценката като неотговаряща на стандартите за оценяване, силно занижена и създаваща опасност имуществото на длъжника да се продаде за цена, която ощетява всички кредитори на несъстоятелността;
- поискало от съда да отмени определението си от 30.11.2021 г. за разрешение на продажба чрез пряко договаряне по чл.718 ТЗ и
- отправило „обвързващо“ предложение да закупи всички активи за обща цена в размер на 4 498 409 лв., т.е. за цена, която е с 47,3% по-висока от оценката.

С Определение от 21.12.2021 г. съдът указал на синдика да съобрази молбата и да започне преговори за продажба на имуществото на „АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ“ ЕАД.

На проведена на същата дата среща между упълномощени представители на ищеца и синдика било потвърдено предложението и била изразена готовност за незабавно започване на преговори за покупката на всички активи за цена от 4 498 409 лв.

Е/ На 23.12.2021 г. синдикът сключил договор за продажба по реда на чл.718 ТЗ с ответника „ИНПРИНТ“ АД. Договорът е обективизиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти по реда на чл.718 ТЗ № 19, том 7, рег.№9215, дело № 1185/2021 г. на нотариус Теодора Кашилска, рег.№ 227 на НК, вписан в СВ- Пловдив с вх.рег.№ 48101 от 23.12.2021 г., акт № 199, том 138, дело № 28330/2021 г., дв.вх.рег.№ 47438/2021, с който цялото имущество на длъжника „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност било продадено на купувача, срещу обща продажна цена в размер на 3 060 000 лв.

Ж/ На същата дата 23.12.2021 г. купувачът и втори ответник „ИНПРИНТ“ АД

сключил нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху закупените недвижими имоти в полза на третия ответник „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД като обезпечение на Договор за банков кредит № 0001ЛЗ-5-001227/12.11.2019 г., със средства от който е финансирана продажната цена. Ипотеката била вписана в Служба по вписванията Пловдив на 06.01.2022 г. с вх.рег. № 132/06.01.2022 г., акт 6, том 1, дело № 17/2022 г.

При тази фактическа обстановка, която не се оспорва от ответниците в производството, ищецът твърди, че извършената от синдика продажба на всички активи от масата на несъстоятелността нарушава установения в производството по несъстоятелност ред, поради което е нищожна по отношение на кредиторите на несъстоятелността. Последица от това е и нищожността спрямо кредиторите на несъстоятелността на учредената след продажбата договорна ипотека върху недвижимите имоти, тъй като ответникът „ИНПРИНТ“ АД не е придобил правото на собственост и следователно не е могъл валидно да учреди ипотека като тежест върху имуществото от масата на несъстоятелността.

Ето защо, в качеството си на кредитор на несъстоятелността, предявява срещу ответниците иск за прогласяване на нищожността спрямо кредиторите на несъстоятелността на договор за продажба по чл.718 ТЗ на цялото имущество на длъжника на ответника „ИНПРИНТ“ АД; евентуален иск за прогласяване на нищожността на учредената договорна ипотека в полза на ответника „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД, както и осъдителен иск за връщане на активите в масата на несъстоятелността.

Ангажира писмени и гласни доказателства, претендира разноски.

И. В. Р. САК, с адрес за призоваване: гр. \*\*\*\*, в качеството му на синдик на „НОВА ПРИНТ“ АД /н/, и съищец в настоящото производство, счита иска за неоснователен като заявява, че не го поддържа. Излага становище, че предвидения в закона ред е спазен и че не е налице твърдяното нарушение. Излага доводи по същество, че законодателят е дал възможност на Синдика да организира продажбата на непродаденото при първите две продани имущество по своя преценка за организиране на продажбата. В случай, че Законодателят е искал да обвърже продажбата при пряко договаряне с условията и изискванията на търговете при тайно и явно наддаване, то изрично е щял да го е посочил в чл. 718 ТЗ. Заявява също, че писмото за намерение от Агенция за събиране на вземания ЕАД, получил на 20.12.2021г, така и писмо на Б 2 Холдинг АСА, по финансово и бизнес одобрение в полза на Агенция за събиране на вземания ЕАД, което е подадено в деловодството на Съда по несъстоятелността на 04.01.2022г, са обявени от горепосочените лица след като вече:

1. На дата 17.12.2021г е подписал Предварителен договор с кандидат купувач, като в същия договор са били вече договорени всички параметри за закупуване на цялото имущество от масата на несъстоятелността.
2. На 21.12.2021г в особената сметка на дружеството е постъпило определеното капаро по предварителния договор от 17.12.2021 г, а на

23.12.2021 г., след превод и на останалата част от общо договорената продажна цена в размер на 3 060 000 лв., подписал окончателен договор за продажба, във форма на Нотариален акт, който вече е вписан в служба вписвания на Агенция Вписвания- гр. Пловдив.

3. На 29.12.2021 г. изпратил с нарочна молба-доклад на съда по несъстоятелността и на разположение на Кредиторите всичко, свързано с осъществената продажба при пряко договаряне - Предварителен договор, проект на нотариален акт, извлечения от особената сметка на дружеството за налични суми от продажбата.

Счита за неоснователно и недоказано твърдението, че Предварителния договор, сключен на 17.12.2021 г. с кандидат купувача, е антидатиран, тъй като без него, кредитиращата банка не би осигурила средства за покупка на купувача, които били 90 % от продажната цена.

Ответникът „Нова принт“ АД /н/ ЕИК 825401172, седалище и адрес на управление: град Пловдив, район Северен, улица Г. Трингов 9, представлявано от изпълнителния директор З. П., не е подало отговор на исковата молба.

Ответното дружество "ИНПРИНТ" АД, ЕИК 201741157, седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул.Г. ТРИНГОВ № 9, оспорва предявените искове. Счита, че установения в производството ред за извършване на продажба по реда на чл. 718, ал.1 ТЗ включва предложение на синдика, решение на събранието на кредиторите и разрешение на съда и в настоящия случай го намира за спасен, а твърденията на ищеца за неоснователни. Според този ответник, трето лице не може да установи дали при упражняване на дейността си синдикът е положил дължимата грижа. Затова и при дефиниране на противоправността в чл. 646, ал.1, законодателят използва термина „не по установения в производството ред“, а не - при неполагане на дължимата грижа. Счита, че не са налице и изброените от ищеца нарушения, както и конкретно относно продажната цена - че предложението на ищеца е депозирано 21 дни след издаване на разрешение за извършване на продажба чрез преки преговори и след сключване на предварителен договор.

Ответникът “Първа инвестиционна банка“ АД, ЕИК 831094393, седалище и адрес на управление: град София, бул. Драган Цанков № 37, съдебен адрес: град \*\*\*\*, чрез юрисконсулт М. А., оспорва основателността на предявените искове. Поддържа становище, че между ищеца и Банката не са налице никакви материални правоотношения, които да обосновават процесуалната легитимация на Банката като ответник по иск по чл.646, ал.1, т.3 ТЗ. Счита, че евентуалното уважаване на иск по чл.646, ал.1, т.3 ТЗ по никакъв начин не легитимира Банката като ответник по иск по чл.646, ал.1, т.2 ТЗ, тъй като не е налице фактическият състав на посочената разпоредба, а именно учредяване на залог или ипотека от длъжника в открито производство по несъстоятелност. Ипотеката е учредена от друго дружество, а именно купувача. Излага доводи също, че евентуалното уважаване на иска по чл.646, ал.1, т.3 ТЗ, предполага завеждане на самостоятелен иск относно учредената ипотека, с други страни, доказване на правен интерес от ищеца, различен

предмет и възражения, които не могат да бъдат направени в този процес преди да е приключил с влязло в сила съдебно решение, както и внасянето на дължимата държавна такса.

На последно място, счита че Банката не може да бъде ответник по осъдителен иск по чл.34 ЗЗД. Ответник по подобен иск може да бъде единствено купувачът на процесното имущество.

В допълнителна искова молба, ищецът оспорва доводите на съищеца и ответниците в производството. По същество поддържа, че при всеки един от способите за продажба - търг с тайно наддаване, търг с явно наддаване и преки преговори - установеният в производството ред забранява на синдика да обяви за купувач лице, различно от това, което е предложило най-високата цена. Ето защо, като е отхвърлил по-високата оферта на „АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ" ЕАД и е продал имуществото на значително по-ниска цена, счита че синдикът е нарушил установения в производството ред. Ищецът поддържа оспорването, че синдикът действително е бил сключил предварителен договор на дата 17.12.2021 г., а при условията на евентуалност счита, че дори това да е било така, то е следвало този предварителен договор да бъде развален дори при заплащане на неустойка, тъй като това би било в интерес на кредиторите, предвид многократно по-високата предложена от ищеца покупна цена. Ищецът оспорва също, че е признал фактически с последващите си действия така сключения договор за покупко-продажба. Оспорва представения нотариално заверен препис от предварителен договор.

В допълнителен отговор на допълнителната искова молба, ответникът „Интпринт“ ЕАД оспорва твърденията на ищеца. Счита, че същият няма качеството на трето лице по смисъла на чл.181 от ГПК, поради което поддържа, че представения предварителен договор, сключен от синдика, има достоверна дата спрямо ищеца.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

Приети са като доказателства по делото: Решение N 404 от 03.07.2012 г. по т.д.н. № 709/2011 г. на Окръжен съд Пловдив; Списък на приетите вземания по чл.686, ал.1, т.1 ТЗ; Определение № 1939 от 30.10.2012 г. по т.д.н. № 709/2012 г.; Решение N 3 от 03.01.2014 г. по т.д.н. № 709/2011 г. за обявяване в несъстоятелност; Решение N 671 от 13.11.2014 г. по т.д. № 1124/2014 г.; Коригиран списък на приетите вземания, от който се установява качеството на ищеца като кредитор с приети вземания в производството по несъстоятелност за първия ответник; Определение N 457 от 20.02.2020 г. за одобряване на коригиран списък; Оценка на активите от 25-26.06.2020 г., изготвена от Т. Т.; Определение N 260039 от 26.08.2020 г. за спиране на продажбата; Протокол от събрание на кредиторите от 13.01.2021 г.; Оценка на активите от 15.03.2021 г., изготвена от Л. Х. Л.-Е. и М. П. М.; Разпореждане от 25.08.2021 г. за отвод на докладчика по делото; Експертен доклад за определяне на пазарната стойност на активите от 28.10.2021 г.; Молба до ОС-Пловдив с вх. N 286373 от 20.12.2021 г. за отмяна на продажбата по чл.718 ТЗ; Молба до ОС-Пловдив с вх. № 286374 от 20.12.2021 г. за интерес за

закупуване на активите; Копие от молбата от 20.12.2021 г. за интерес за закупуване на активите, получена от синдика И. Р. на 20.12.2021 г. Платежно нареждане от 21.12.2021 г. за внесен задатък; Предварителен договор за покупко-продажба с посочена дата на сключването му 17.12.2021 г.; Нотариален акт за покупко-продажба вписан в СВ-Пловдив с вх.рег.№ 48101 от 23.12.2021 г., акт N 199, том 138, дело N 28330/2021 г., дв.вх.рег.№ 47438/2021; Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, вписан в СВ- Пловдив на 06.01.2022 г. с вх.рег.№ 132/06.01.2022 г., акт 6, том 1, дело № 17/2022.

От така приетите по делото доказателства се установява, че с Решение N 404 от 03.07.2012 г. по т.д.н. № 709/2011 г. Окръжен съд Пловдив е открил производство по несъстоятелност за ответника „НОВА ПРИНТ“ АД. С Решение № 3 от 03.01.2014 г. по т.д.н. № 709/2011 г., длъжникът е обявен в несъстоятелност и е постановено започване на осребряване на имуществото му.

На 18.08.2015 г. е било проведено събрание на кредиторите, което е приело решение за реда и начина на осребряване имуществото на длъжника, метода и условията на оценка и избор на оценители като е решено имуществото на длъжника, състоящо се от недвижими имоти, машини и оборудване, да се продава като цяло.

Няма спор между страните, че синдикът Р. М. е провел три продажби в съответствие с решението на събранието на кредиторите, обявени за нестана. /на 30.03.2016 г.; на 14.06.2016 г. - втора продажба на имуществото по реда на чл.717ж ТЗ; и на 25.08.2016 г. - по реда на чл.718 ТЗ, чрез пряко договаряне/.

На 31.10.2017 г. встъпил в правомощия като синдик И. В. Р..

Няма спор също, че на 15.10.2018 г. ищецът, сключил с „УниКредит Булбанк“ АД договор за цесия, с който е придобил всички приети вземания на „УниКредит Булбанк“ АД срещу „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност, заедно с всички привилегии, обезпечения и принадлежности.

На 05.10.2021 г. било проведено ново събрание на кредиторите, на което е взето решение за изготвяне на нова оценка и продажба на имуществото като цяло чрез пряко договаряне.

На 28.10.2021 г. била изготвена оценка на имуществото на длъжника от оценителите Ж. С. Г. и Д. Ж. Д.. Заключение в тази оценка е, че общата пазарна стойност на всички активи на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност е 3 053 970 лв.

С Определение от 30.11.2021 г. съдът по несъстоятелността разрешил на синдика да извърши продажба чрез пряко договаряне по реда на чл.718 ТЗ на цялото имущество от масата на несъстоятелността, при минимална цена от 100% от размера на последната оценката от 3 053 970 лв.

С определение № 1146 от 14.11.2022 г., постановено по настоящото дело, съдът е определил за безспорно между страните, че:

- ищецът има качеството на кредитор в производството по

несъстоятелност на „НОВА ПРИНТ“ АД.

- че синдикът на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност И. В. Р., като продавач, е сключил договор за покупко-продажба на недвижими имоти по реда на чл.718 ТЗ, с „ИНПРИНТ“ АД, ЕИК 201741157, гр. Пловдив, в качеството на купувач, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти по реда на чл.718 ТЗ, № 19, том 7, рег.№ 9215, дело № 1185/2021 г. на нотариус Теодора Кашилска, рег.№ 227 на НК, вписан в Служба по вписванията Пловдив с акт № 199, том 138, дело № 28330/2021 г., вх.рег.№ 48101 от 23.12.2021 г., дв.вх.рег.№ 47438/2021 г., с който цялото имущество на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност е прехвърлено на „ИНПРИНТ“ АД срещу обща продажна цена в размер на 3 060 000 лв.
- че е сключена договорна ипотека, учредена от „ИНПРИНТ“ АД, ЕИК 201741157, гр. Пловдив, р-н Северен, ул. „Г. Трингов“ № 9, представлявано от П. С. А., П. Б. П. и Р. Д. П. в полза на „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД, ЕИК 831094393, гр. София, район Изгрев, бул. „Драган Цанков“ № 37, представлявано заедно от всеки двама от изпълнителните директори С. А. П., Ч. Г. З., Н. Х. Б. и Р. И. Б., с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху всички активи на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност, като обезпечение на Договор за банков кредит, и която ипотека е вписана в Служба по вписванията Пловдив на 06.01.2022 г. като акт № 6, том 1, дело № 17/2022, вх.рег. № 132/06.01.2022 г.

По иска с правно основание чл.646, ал.1, т.3 ТЗ:

Ищецът претендира да се признае за установена нищожността по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност, на договор за покупко-продажба, сключен между синдика на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност И. В. Р., ЕГН \*\*\*\*, гр. С., като продавач и ответника „ИНПРИНТ“ АД, ЕИК 201741157, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти по реда на чл.718 ТЗ № 19, том 7, рег.№ 9215, дело № 1185/2021 г. на нотариус Теодора Кашилска, рег.№ 227 на НК, който е вписан в Служба по вписванията Пловдив като акт № 199, том 138, дело № 28330/2021 г., вх.рег. № 48101 от 23.12.2021 г., дв.вх.рег.№ 47438/2021 г., /л.208 – 216 от делото/, с който цялото имущество на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност е прехвърлено на „ИНПРИНТ“ АД срещу обща продажна цена в размер на 3 060 000 лв, а именно:

1.1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор № 56784.504.710.1.1 в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по КК и КР на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, последно изменение на КК и КР - Заповед N° КД-14-16-1949/20.09.2010 г. на Началника на СГКК - Пловдив, адрес на имота: гр. \*\*\*\*, който самостоятелен обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 56784.504.710.1. с предназначение: Промислена сграда, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.710, предназначение на самостоятелният обект:

Друг вид самостоятелен обект в сграда, брой нива на обекта: 1, Площ на обекта: 2773 кв.м., при съседни на самостоятелния обект: на същият етаж: 56784.504.710.1.2, под обекта: няма, над обекта: няма;

1.2. СГРАДА с идентификатор 56784.504.710.2 в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по КК и КР на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД- 18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, последно изменение на КК и КР - няма, адрес на сградата: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000, ул. Г. Трингов № 9, предназначение: Сграда за енергопроизводство, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.710, брой етажи: 1, застроена площ: 115 кв.м.;

1.3. СГРАДА с идентификатор 56784.504.710.3 в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по КК и КР на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД- 18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, последно изменение на КК и КР - няма, адрес на сградата: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000, ул. Г. Трингов № 9, предназначение: Промислена сграда, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.710, брой етажи: 1, застроена площ: 58 кв.м.;

1.4. 3213/6790 идеални части от правото на собственост на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.710 в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по КК и КР на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18- 48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, последно изменение на КК и КР от 23.09.2010 г., адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул. Г. Трингов №9, с площ от 6790 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, номер по предходен план - 421, квартал 2а по плана на СИЗ - IV част, парцел XLII – производствена дейност, при съседни: 56784.504.1155, 56784.504.1137, 56784.504.712, 56784.504.711, 56784.504.831.

Гореописаните имоти и сгради са собственост на дружеството съгласно Нотариален акт а собственост върху недвижим имот вх.рег.№ 29534 от 16.12.2010 г., акт №105, том 79, дело №14721/2010 г. на СВ Пловдив.

2.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.711, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение от 20.02.2019 г., с адрес на поземления имот; гр. Пловдив, Район „Северен“, п.к. 4000, ул. Васил Левски, с площ на имота от 6 186 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: квартал: 2а /две „а“/, „Северна индустриална зона“, парцел: XLIII /четиридесет и три римско/, при съседни: 56784.504.1137, 56784.504.712, 56784.504.861, 56784.504.719, 56784.504.831, 56784.504.710, ВЕДНО със построените в поземления имот:

2.2. СГРАДА с идентификатор 56784.504.711.5, с адрес на сградата: гр. Пловдив, Район „Северен“, п.к. 4000, ул. Васил Левски, която сграда е



разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.710 и в поземлен имот с идентификатор 56784.504.711 и принадлежи към поземлен имот 5784.504.711, със застроена площ от 810 кв.м., брой етажи: 2 (две), с предназначение: промишлена сграда;

2.3. СГРАДА с идентификатор 56784.504.711.6, с адрес на сградата: гр. Пловдив, Район „Северен“, п.к. 4000, ул. Васил Левски, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.711, със застроена площ от 4 983 кв.м., брой етажи: 1 (едно), с предназначение: промишлена сграда;

Гореописаните имоти и сгради са собственост на дружеството съгласно Нотариален акт за констатиране на правото на собственост върху недвижим имот вх.рег.№981 от 18.01.2019 г., акт №24, том 3, дело №354/2019 г. на СВ Пловдив.

3.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.817, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение на КК и КР засягащо поземленият имот е със Заповед № КД-14-16-769/08.06.2011 г. на Началника на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул. Г. Трингов №9, с площ на имота от 3846 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 56784.504.706, с номер по предходен план: квартал: 2 /две/, „Северна индустриална зона“, парцел: ХПУ, при съсед: 56784.504.831, 56784.504.818, 56784.504.696, 56784.504.998;

Гореописаният поземлен имот е описан съгласно документ за собственост (Нотариален акт №16071 от 24.06.2009 г., акт №109, том.42, дело №7791/09 на АВ - СВ Пловдив) като УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XLIV - производствена дейност (УПИ римско четиридесет и четири - производствена дейност) в квартал 2 (две) по плана на Северна индустриална зона на гр. Пловдив, одобрен със Заповед № 57/03.02.1973 г. и Заповед ОА - 1636/25.10.2004 г., с площ на УПИ от 6483 кв.м. (шест хиляди четиристотин осемдесет и три квадратни метра), при граници: УПИ XLV - производствена дейност, УПИ XLIII - производствена дейност, улица и коридор за високо напрежение и топлопровод. При одобряването на КК и КР на гр. Пловдив, гореописаният УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XLIV - производствена дейност (УПИ римско четиридесет и четири - производствена дейност) в квартал 2 (две) е заснет и нанесен в КККР като ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.706, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.Г. Трингов №9, с площ на имота от 6497 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 421, квартал: 2 /две/, парцел: XLIV - производствена дейност, при съсед: 56784.504.767, 56784.504.705, 56784.504.696, 56784.504.707, видно от Скица

№20383/15.07.2010 г. на СГКК - Пловдив. Със Заповед №КД-14-16-769/08.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК - София, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.706 е заличен, и от него са образувани два нови поземлени имота: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.817, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18- 48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КК и КР засягащо поземленият имот е със Заповед №КД-14- 6-769/08.06.2011 г. на Началника на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.„Г. Трингов“ №9, с площ на имота от 3846 кв.м и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.818, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед N РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КК и КР засягащо поземленият имот е със Заповед №КД-14-6-769/08.06.2011 г. на Началника на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.„Г. Трингов“ №9, с площ на имота от 2651 кв.м.

Гореописаният имот е собственост на дружеството съгласно Нотариален акт N 16071 от 24.06.2009 г., акт N 109, том.42, дело N 7791/09 на АВ — СВ Пловдив и Заповед № КД-14-16- 769/08.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК — София.

4.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.818, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед N РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение на КК и КР засягащо поземленият имот е със Заповед №КД-14-16-769/08.06.2011 г. на Началника на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.„Г. Трингов“ №9, с площ на имота от 2651 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 56784.504.706, с номер по предходен план: квартал: 2 /две/, „Северна индустриална зона“, парцел: LV, при съседи: 56784.504.831, 56784.504.1040, 56784.504.696, 56784.504.817;

Гореописаният поземлен имот е описан съгласно документ за собственост (Нотариален акт N 16071 от 24. 06. 2009 г., акт N 109, том. 42, дело N 7791/09 на АВ — СВ Пловдив) като УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XLIV — производствена дейност (УПИ римско четиридесет и четири — производствена дейност) в квартал 2 (две) по плана на Северна индустриална зона на гр. Пловдив, одобрен със Заповед N 57/03.02.1973 г. и Заповед ОА — 1636/25.10.2004 г., с площ на УПИ от 6483 кв.м. (шест хиляди четиристотин осемдесет и три квадратни метра), при граници: УПИ XLV — производствена дейност, УПИ XLIII — производствена дейност, улица и коридор за високо напрежение и топлопровод. При одобряването на КК и КР на гр. Пловдив, гореописаният УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XLIV — производствена дейност (УПИ римско четиридесет и четири —

производствена дейност) в квартал 2 (две) е заснет и нанесен в КККР като ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.706, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед N РД- 1848/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.„Г. Трингов“ № 9, с площ на имота от 6497 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 421, квартал: 2 /две/, парцел: XLIV — производствена дейност, при съседи: 56784.504.767, 56784.504.705, 56784.504.696, 56784.504.707, видно от Скица №20383/'15.07.2010 г. на СГКК — Пловдив. Със Заповед №КД-14-16-769/08.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК — София, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.706 е заличен, и от него са образувани два нови поземлени имота:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.817, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение на КК и КР засягащо поземленият имот е със Заповед №КД-14-6-769/08.06.2011 г. на Началника на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.„Г. Трингов“ №9, с площ на имота от 3846 кв.м и

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.818, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение на КК и КР засягащо поземленият имот е със Заповед №КД-14-6-769/08.06.2011 г. на Началника на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Северен“, п.к. 4000 , ул.„Г. Трингов“ №9, с площ на имота от 2651 кв.м.

Идентичността е установена и в издадените скици от АГКК, в които са отразени старите идентификатори, номерата по предходния план, както и релевантния документ за собственост.

Гореописаният имот е собственост на дружеството съгласно Нотариален акт №16071 от 24.06.2009 г., акт №109, том.42, дело №7791/09 на АВ — СВ Пловдив и Заповед №КД-14- 16-769/08.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК— София.

5.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.719, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение от 19.12.2018 г., с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, Район „Северен“, ул. „Васил Левски“, с площ на имота от 4190 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по

предходен план: квартал: 2а /две „а“/, парцел: XLIV, при съседни: 56784.504.712, 56784.504.861, 56784.504.718, 56784.504.831, 56784.504.9601, 56784.504.711, ВЕДНО със построените в поземления имот:

5.2. СГРАДА с идентификатор 56784.504.719.3 в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение, засягащо сградата: няма данни за изменение, с адрес на сградата: гр. Пловдив, Район „Северен“, п.к. 4000, ул. „Васил Левски“, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.719, със застроена площ от 125 кв.м., брой етажи: 1 (едно), с предназначение: сграда за енергопроиз- водство;

5.3. СГРАДА с идентификатор 56784.504.719.5 в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД—18 48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение засягащо сградата: Заповед №КД-14-16- 217/10.02.2011 на Началника на СГКК — гр. Пловдив, с адрес на сградата: гр. Пловдив, Район „Северен“, п.к. 4000, ул. „Васил Левски“, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.719, със застроена площ от 3680 кв.м., брой етажи: 1 (едно), с предназначение: промишлена сграда;

Гореописаният имот и сгради са собственост на дружеството съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот вх.рег. N 224904 от 08.09.2008 г., акт N 71, том 79, дело №19474/2008 г. на СВ Пловдив.

6.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.504.9601, находящ се в град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив - по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК - Пловдив, с последно изменение от 28.12.2018 г., с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, Район „Северен“, ул. „Г. Трингов“, с площ на имота от 2482 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, с номер по предходен план: квартал: 2а /две „а“1, парцел: XLV производствена дейност, при съседни: 56784.504.719, 56784.504.718, 56784.504.9602, 56784.504.832, 56784.504.831, ВЕДНО със построените в поземления имот:

6.2. СГРАДА с идентификатор 56784.504.9601.5 град Пловдив, Община Пловдив, Област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение засягащо сградата: Заповед №18-11-207/27.12.2018, с адрес на сградата: гр. Пловдив, Район „Северен“, ул. „Г. Трингов“ №9, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.9601, със застроена площ от 1875 кв.м., брой етажи: 1 (едно), с предназначение: Промислена сграда;

Гореописаният поземлен имот и сграда са описани съгласно документ за собственост Нотариален акт за собственост върху недвижим имот вх.рег. №14922 от 16.06.2009 г., акт №63, том 39, дело №7145/2009 г. на АВ - СБ

Пловдив) като УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ X LV /четиридесет и пет/- Производствена дейност от кв. 2а /две „а“/ по плана на Северна индустриална зона, гр. Пловдив, одобрен със заповеди № 57/03.02.1973 г., № ОА-2222/23.11.2005 и № 09 ОА - 732/15.04.2009 г. на Община Пловдив, целият с площ от 2 485 кв.м. /две хиляди четиристотин осемдесет и пет квадратни метра/, ВЕДНО с построената в него МАСИВНА СГРАДА със застроена площ от 1 674 кв.м. /хиляда шестстотин седемдесет и четири квадратни метра/, представляваща самостоятелен обект, обособен съгласно Проект за делба, одобрен от Гл. Архитект Ст. П.а на 09.04.2009 г., от МАСИВНА СГРАДА със застроена площ от 2 676 кв.м., в два самостоятелни обособени дяла, и представляваща дял 1/първи/ от посочената делба.

Гореописаният имот и сгради са собственост на дружеството съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот вх.рег.№14922 от 16.06.2009 г., акт №63, том 39, дело №7145/2009 г. на АВ - СВ Пловдив.

ДВИЖИМИ ВЕЩИ: К-т съоръжения в трафопост 10; Пожарен хидрант; Бусбар /тоководеща инсталация/офсет и дълбок печат; ОВКИ офсет и дълбок печат; Бусбар /цех Книговезки/; Вентилация и отоплителна с-ма; Противопож.инстал.складове; ОВКИ цех Книговезки; С-ма за контрол на достъпа; Отоплителна инсталация; Вентилационни съоръжения; Газопроводно отклон.съгл.ПСД; Пожароизвестяване; Оборудване за пожаро гасене; Машина Хайделберг 1-ви; Офсет.печатна машина Хайделберг CD6LX-102; С-ма за охлаждане на вода/бцв. Хайделберг/; Горивна камера - ролна м-на; Фурна за сушене на печ. плаки; Газово оборудване към ролна м-на; Филтърна система за дейонизация на вода; Оборудване VS - 30; Експонатор Skreen plat ert; Оборудване STPCJB-720A; Рото гравюрна машина Скиави; Печат, смесит. маш. Политек; Машина НОРД МЕХАНИКА; Газова инсталация за м-на Супер Комби 3000; Ламинатор Super Combi 3000/кашираща машина/; Ролапарат мод.В-87/Биелони/; Осушител с филтър /дълбок/; Дълбоко печатна м-на SOTECH; С-ма за измерване на вискозитет/Сотех/; Готварска печка с 4 ел. котлона; Система за експонация C t P LSH; автом.прояв.машина Colenta.

Предпоставките за основателност на иска по чл.646, ал.1, т.3 ТЗ са три: 1/ Сделка с право или вещ от масата на несъстоятелността; 2/ направена след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и 3/ извършена не по установения в производството ред.

Съдът намира, че първите две предпоставки са обективирани със сключване на договора за продажба по чл.718 ТЗ, подробно описан по-горе.

Третата предпоставка изисква продажбата да не е извършена по установения в производството ред.

Основните твърдения за нарушаването на реда за продажба са, че имуществото е продадено на по-ниска цена, от предложената от ищеца цена, което твърди се е нарушение на чл.718 ТЗ; че синдикът не е положил дължимата грижа по чл.660 ТЗ, както и че е нарушил основния принцип на чл.607 ТЗ за осигуряване на справедливо удовлетворяване на кредиторите.

Съдът споделя становището на процесуалния представител на ищеца, че

законът не поставя ограничение, което да изключва продажбата, извършена от синдика по реда на чл.718 ТЗ, от приложното поле на чл.646, ал.1, т.3 ТЗ.

Действително, налице е и обратно становище и съдебна практика, съгласно която в хипотезата на чл.646 от ТЗ могат да бъдат обявени за недействителни по отношение на кредиторите на несъстоятелността определени действия и сделки, с които *търговецът* намалява активите си чрез разпореждане със собствено имущество, като с това уврежда кредиторите си, от което следва, че сделките трябва да изхождат *лично* от длъжника, а не от синдика / Решение № 286 от 11.04.2016 г. по т. д. № 2399/2015 г. на ВКС, 2-ро ТО/. Застъпва се, че чрез съставите на чл.646 ТЗ се обявяват за неправомерни по обективни критерии действия и сделки, но само и единствено за нуждите на несъстоятелността и като неправомерни действия на *длъжника*. /Решение № 58 от 07.08.2015 г, по т. д. № 1388 / 2014 г. на ВКС, 1-во ТО/. Обосновава се, че увреждащите действия трябва да са извършени *лично* от *длъжника* - *търговец*, а не от синдика в изпълнение на правомощията му по осребряване на масата на несъстоятелността.

Доколкото обаче разпоредбата на чл. 646, ал.1, т.3 от ТЗ не съдържа такова отграничение и не изключва изрично продажба, извършена от синдика, от приложното поле на нормата, съдът намира, че доводите на ищеца следва да се преценят по същество. В Търговския закон не е уреден изчерпателно редът за провеждане на продажби чрез пряко договаряне или посредник, поради което следва да намират приложение общите разпоредби на търговското и гражданското законодателство, установяващи режима на възмездните сделки, предлагането, приемането и т.н. Не е уредена изчерпателно и недействителността на тези сделки. Може да се иска прогласяване нищожност на проведена продажба чрез пряко договаряне или посредник по чл. 26 от ЗЗД - поради нарушение на закона, тъй като самата сделка като покупко-продажба не търпи модификация и приложението на уредбата на нищожността на сделките по ЗЗД не се изключва от специалния закон ТЗ. Предвидената в ТЗ защита /искова и чрез обжалване/ срещу действията на синдика по осребряването на имуществото от масата на несъстоятелността е предоставена на кредиторите на масата на несъстоятелността.

Казано по друг начин, синдикът на общо основание е длъжен при извършване на продажба да спазва установения в производството ред. Това, от своя страна, изисква едновременно стриктно спазване на решенията на общото събрание на кредиторите на дружеството, както и на нормите в ТЗ, които определят този ред.

Продажбата чрез пряко договаряне е способ за осребряване имуществото на длъжника, при който синдикът сключва договор за продажба на имуществено право от масата на несъстоятелността, след разрешение на съда, с купувача без посредничеството на трето лице. Фактическият състав на тази сделка се различава съществено от този на продажбите чрез таен и явен търг. Последните приключват с постановление за възлагане, докато продажбата по чл.718 ТЗ се осъществява със сключване на договор за продажба, по който страна е синдикът, като орган на несъстоятелността, като

приложимият закон е ЗЗД.

За да се сключи договор за продажба след пряко договаряне, следва да се налице условията на закона: неуспешен таен и явен търг, регламентиран от нормите на чл.717 ТЗ, предхождан от решение на събранието на кредиторите, с което са определени условията за извършване на продажбата, а при липса на решение, въпросът е в компетентността на синдика, разрешение на съда по несъстоятелността за осребряване по този ред, провеждане на преговори с потенциални купувачи и сключване на окончателен договор.

Както се посочи по-горе, на 18.08.2015 г. е било проведено събрание на кредиторите на несъстоятелния длъжник, което е приело решение за реда и начина на осребряване имуществото на длъжника, метода и условията на оценка и избор на оценители. На него е взето решение имуществото на длъжника, състоящо се от недвижими имоти, машини и оборудване, да се продава като цяло.

След проведени три продажби в съответствие с решението на събранието на кредиторите, обявени за нестана ли /на 30.03.2016 г.; на 14.06.2016 г. - втора продажба на имуществото по реда на чл.717ж ТЗ; и на 25.08.2016 г. - по реда на чл.718 ТЗ, чрез пряко договаряне/, на 05.10.2021 г. е било проведено ново събрание на кредиторите. На него е взето решение за изготвяне на нова оценка и продажба на имуществото като цяло чрез пряко договаряне.

Не се твърди от ищеца, а и не се констатира служебно от съда, нарушаване на установения в производството ред, както по отношение на свикване и провеждане на събранието на кредиторите, така и на взетите на него решения. Същите са изцяло в правомощията на събранието на кредиторите и са закономерно следствие от обявените за нестана ли три последователни продажби.

Видно от подробно изложения по-горе договор за покупко-продажба, цялото имущество на длъжника е било продадено като цяло, с което решението на събранието на кредиторите е спазено точно.

Тук е мястото да се посочи и следното:

Ищецът е сключил с „УниКредит Булбанк“ АД договор за цесия, с който е придобил всички приети вземания на кредитора „УниКредит Булбанк“ АД срещу „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност, заедно с всички привилегии, обезпечения и принадлежности, на 15.10.2018 г., т.е. десет дни след провеждане на посоченото събрание на кредиторите от 05.10.2018 г. Към момента на сключване на договора, ищецът е бил наясно, както с размера на приетите вземания и процентното съотношение за всеки кредитор, така и с обстоятелството, че е налице взето решение за продажба на имуществото на несъстоятелния длъжник като цяло след изготвяне на нова оценка. Следователно, ищецът сам е могъл да предвиди възможните правни и фактически действия, които е могъл да предприеме, за да защити интересите си в производството по несъстоятелност по най-добрия за него начин.

Установи се по делото, че на 28.10.2021 г. е била изготвена оценка на имуществото на длъжника от оценителите Ж. С. Г. и Д. Ж. Д.. Заключение

в тази оценка е била, че общата пазарна стойност на всички активи на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност е 3 053 970 лв.

С Определение от 30.11.2021 г. съдът по несъстоятелността е разрешил на синдика да извърши продажба чрез пряко договаряне по реда на чл.718 ТЗ на цялото имущество от масата на несъстоятелността, при минимална цена от 100% от размера на последната оценката от 3 053 970 лв. Определението на съда по несъстоятелността, с което е дадено разрешение на синдика да извърши продажба по чл. 718 ТЗ на активи от масата на несъстоятелността чрез пряко договаряне, не подлежи на обжалване.

Процесната продажба, както се посочи, е осъществена за обща продажна цена в размер на 3 060 000 лв., с което е спазено, както решението на събраниято на кредиторите за продажба на имуществото като цяло, така и даденото от съда разрешение за минимална продажна цена.

Ето защо, съдът намира, че при осъществената в случая продажба чрез пряко договаряне са налице елементите от състава на това придобивно основание - разрешение от съда по несъстоятелността за продажбата на имота и сключване на договор с продавач - синдикът. Тези предпоставки са налице.

Според ищеца, синдикът е продал цялото имущество на длъжника срещу цена, която е значително по-ниска от предложената от „АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ“ ЕАД, в нарушение на чл.718 ТЗ. Поддържа, че задължение на синдика е не само да продаде имуществото, но и да получи най-високата цена, от която да се удовлетворят кредиторите.

Настоящият съдебен състав не споделя това становище, както и изводите на ищеца.

Фактите отправено ли е предложение от ищеца за закупуване на продаваното имущество, в кой момент и за каква цена, според съда са изцяло неотнормирани към настоящия спор. Неотнормирани към спора са и въведените от ищеца доводи относно датата на сключване на процесния предварителен договор и отритото в тази насока производство по неговото оспорване.

Това така, доколкото нормата на чл. 718 от ТЗ /нито която и да е друга норма в ТЗ относно производството по несъстоятелност/ не съдържа изискване към синдика по какъв ред и при каква цена следва да извърши преговорите чрез пряко договаряне. Разпоредбата на чл. 718 от ТЗ е специална по своя характер. Както е посочено и в самия закон, касае се до регламентиране извършването на продажба „в особен случай“. Разпоредбата предполага при какви условия, може да се приложи съдържащото се в нея изключение. Тя изисква да е проведено Събрание на кредиторите, на което да са взети решения с дневен ред по чл.677, т.8 ТЗ; съдът да е дал разрешения за извършване на продажбите чрез търгове; да са проведени неуспешни таен и явен търг; съдът да е дал разрешение за провеждане на преки преговори с потенциални купувачи. Фактическият състав на сочената разпоредба не съдържа задължение за синдика да сключи предварителен договор като етап от процедурата по пряко договаряне. Всички посочени предпоставки в настоящия случай, както се посочи, са налице.

Дори да се приеме, че представения по делото предварителен договор,



склучен с купувача, е с недостоверна за ищеца дата, както и че той е бил потенциален купувач с по-висока предложена цена, то това не води по никакъв начин до извод и последица нищожност на сключената от синдика сделка.

Нещо повече. Съгласно чл.718 ТЗ, продажната цена може да е по-ниска от началната по чл.717ж ТЗ /80% от оценката/, като разпоредбата не предвижда и не изиска представянето на оценка. Няма пречка дори цената да бъде определена от синдика по негова преценка, като законодателят не е предвидил съдебен контрол на определената от синдика цена на етап преки преговори. В случай, че няма проведено събрание на кредиторите относно реда и начина за провеждане на преки преговори или е проведено такова, но не е взето решение оценката да бъде определена от вещо лице, тогава цената се определя от синдика, без той да е задължен да назначи вещо лице. Неназначаването на вещо лице в хипотезата на преки преговори няма за правна последица нарушаването на процедурата, което да води до нищожност на извършената сделка.

Ето защо, не може да се сподели като основателно твърдението на ищеца, че синдикът И. Р. не е положил дължимата грижа по чл. 660, ал.1 от ТЗ като е приел изготвената по делото оценка на активите.

В процесният случай, както се посочи, синдикът се е съобразил както с взетото изрично решение на събранието на кредиторите, с новата изготвена оценка на имуществото на длъжника, както и с изрично даденото му разрешение от съда, да извърши продажба по реда на чл. 718 от ТЗ при цена, не по-ниска от дадената оценка. С това, според съда, синдикът напълно е спазил установения в производството ред и не е допуснал твърдяното от ищеца нарушение, което да води до нищожност на процесната сделка.

За пълнота на изложението, съдът намира, че дори да е налице неправилно определена от синдика цена или тя да не съответства на пазарната такава, а още повече – да е по-ниска от предложена от друг кандидат-купувач, какъвто е настоящия случай, това би довело евентуално до извод за нарушение на неговите правомощия и основание за евентуално ангажиране на неговата специална отговорност за вреди, но не може да има за последица нищожност на правната сделка.

Следва да се посочи и следното:

Съгласно чл. 718, ал. 5 ТЗ, при продажба чрез пряко договаряне на вещи от масата на несъстоятелността, продавач по договора е синдикът, поради което в тази хипотеза съдът по несъстоятелността е легитимиран само да даде разрешение за продажбата, но не и да дава указания на синдика с кой купувач да сключи договора и при какви условия.

Независимо от изложеното и с цел пълнота на обсъждането на всички доводи на ищеца относно цената, на която е сключен процесния договор и възражението му, че тя е силно „занижена“, по делото бе допусната и изслушана съдебно оценителска експертиза, заключението по която, изготвено от в.л.Г. С. Н., съдът като компетентно изготвено, кредитира изцяло. Съгласно същото, общата пазарна цена на продаваното имущество

към датата на изготвяне на оспорената от ищеца оценка, изготвена в производството по несъстоятелност, е 3 036 995 лв.

Ето защо, съдът намира за изцяло неоснователно и недоказано и твърдението на ищеца, че синдикът е приел „занижена оценка на активите, направена в нарушение на стандартите за оценяване, което е довело до значително занижаване на минималната пазарна цена и ощетяване на кредиторите“, с което да не е положил дължимата грижа, съгласно чл. 660, ал.1 от ТЗ.

Не се споделя като основателно и твърдението на ищеца, че синдикът, със сключване на процесния договор, е допуснал нарушение на забраната по чл. 718, ал.3 от ТЗ за влошаване положението на кредиторите при продажба на имуществото като цяло. Както се посочи, решението за продажба на имуществото като цяло, е взето от събранието на кредиторите. Със сключване на договора, е извършено разпореждане с имуществото като цяло, с което синдикът е изпълнил коректно цитираното решение. От друга страна, както се посочи, с придобиване на процесните вземания чрез договора за цесия, ищецът е бил наясно с процесуалните си възможности да промени така взетото решение като инициира свикване на евентуално ново събрание на кредиторите, на което да се вземе друго такова решение.

На следващо място, в разпоредбата на чл.718 от ТЗ не се съдържа изискване за разгласяване на продажбата чрез пряко договаряне, нито за спазване на определен ред или изискване за даване на срок за подготвяне и подаване на оферти. Липсата на такива изисквания изключват вина на синдика, а още по-малко могат да доведат до извод за нищожност на сключената от него сделка при констатираното спазване на всички изисквания на чл. 718 от ТЗ.

Провеждане на преговори само с един потенциален купувач, по никакъв начин не опорочава последваща законосъобразност на сделката, доколкото липсва изискване за обратното.

На последно място, по делото не се установи и последното твърдяно от ищеца обстоятелство, че имуществото е продадено на свързано с ищеца трето лице.

Изложеното налага извод, че при сключване на процесната сделка при посочената цена, синдикът е спазил както разпоредбата на чл. 718 от ТЗ, така и взетите решения на събранието на кредиторите за провеждането ѝ. Синдикът се е съобразил изцяло и с приетата в производството оценка, която, установи се от изслушаната в настоящото производство експертиза, не е занижена, както твърди ищеца. Дори и някое от твърдяните от ищеца обстоятелства да бе установено, а те не се доказаха в производството, то съдът намира, че неполагане на дължимата грижа от страна на синдика, би довело до ангажиране на неговата специална имуществена отговорност, но не и до нищожност на сключения договор.

По делото не се ангажираха други доказателства, от които по какъвто и да е начин да може да се направи извод, че синдикът е извършил процесната продажба не по установения в производство ред, поради което искът с правно

основание чл.646, ал.1, т.3 ТЗ, следва да се отхвърли като неоснователен.

Ищецът е предявил при условията на евентуалност иск с правно основание чл.646, ал.1, т.2 ТЗ за прогласяване на нищожност на договорна ипотека, учредена от „ИНПРИНТ“ АД, ЕИК 201741157 в полза на „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД, ЕИК 831094393, с нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху посочените активи на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност, като обезпечение на Договор за банков кредит, и която ипотека е вписана в Служба по вписванията Пловдив на 06.01.2022 г. като акт № 6, том 1, дело № 17/2022, вх.рег. № 132/06.01.2022 г, учредена с нотариален акт от 23.12.2021 г. и вписана в Служба по вписванията Пловдив на 06.01.2022 г.

Предявяването на иска е направено при условията на евентуалност, а именно - случай, че се уважи иска с правно основание чл. 646, ал.1, т.3 от ТЗ. Посоченото условие не е изпълнено, доколкото последния иск, както се посочи следва да се отхвърли като неоснователен. Ето защо, съдът не дължи разглеждане и произнасяне по иска с правно основание чл. чл.646, ал.1, т.2 ТЗ за прогласяване на нищожност на цитираната договорна ипотека.

Ищецът е предявил обуславящ иск с правно основание чл. 34 от ЗЗД. В случай, че бъде уважен иска по чл. 646, ал.1, т.3 от ТЗ, претендира да се осъди „ИНПРИНТ“ АД да върне в масата на несъстоятелността на „НОВА ПРИНТ“ АД - в несъстоятелност и да предаде на синдика владението на цялото имущество, предмет на подробно цитираната прехвърлителна сделка. Предвид подробно аргументираната неоснователност на главния иск, съдът намира иска с правно основание чл. 34 от ЗЗД за неоснователен. Не се констатира нищожност на прехвърлителната сделка, която да обуславя осъждане на „ИНПРИНТ“ АД, да върне придобитото с нея имущество. Ето защо, този иск следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Относно разноските:

На основание чл. 78, ал.4 от ГПК и с оглед изхода на спора, съдът намира исканията за присъждане на разноски, направени от процесуалните представители на „Интпринт“ АД и „Първа инвестиционна банка“ АД, за основателни с оглед представени списъци по чл. 80 от ГПК, съответно за сумите 5000 лв. и 540 лв.

Предвид изложените мотиви, на основание чл. 646, ал.1, т.3 ТЗ и чл. 34 от ЗЗД, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен и недоказан иска на „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, ЕИК 203670940, седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Люлин, бул. Д-р Петър Дертлиев № 25, офис-сграда Лабиринт, ет. 2, офис 4, представлявано от Ю. Х. Ю., чрез пълномощника адв. Т. П. Н. с адрес: град \*\*\*\*, със служебно конституиран като съищец И. В. Р. САК, с адрес за призоваване: гр. \*\*\*\*, в качеството му

на синдик на Нова Принт АД /н/, против Нова Принт АД /н/ ЕИК 825401172, седалище и адрес на управление: град Пловдив, район Северен, улица Г. Трингов 9, представлявано от изпълнителния директор З. П., и ИНПРИНТ АД, ЕИК 201741157, седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, улица Г. Трингов № 9, съдебен адрес: град \*\*\*\*, чрез адв. Р., за прогласяване нищожност, на основание чл. 646, ал.1, т.3 ТЗ, на договор за продажба по реда на чл.718 ТЗ, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти по реда на чл.718 ТЗ с № 19, том 7, рег. № 9215, дело № 1185/2021 г. на нотариус Теодора Кашилска, рег.№ 227 на НК, вписан в СВ-Пловдив, с вх.рег.№ 48101 от 23.12.2021 г., акт № 199, том 138, дело № 28330/2021 г., дв. вх. рег. № 47438/2021, сключен между И. В. Р. САК, с адрес за призоваване: гр. \*\*\*\*, в качеството му на синдик на Нова Принт АД /н/, в качеството му на продавач, и ИНПРИНТ АД, ЕИК 201741157, седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, улица Г. Трингов № 9, в качеството на купувач.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен и недоказан иска на „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, ЕИК 203670940, седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Люлин, бул. Д-р Петър Дертлиев № 25, офис-сграда Лабиринт, ет. 2, офис 4, представлявано от Ю. Х. Ю., чрез пълномощника адв. Т. П. Н. с адрес: град \*\*\*\*, при служебно конституиран като съищец И. В. Р. САК, с адрес за призоваване: гр. \*\*\*\*, в качеството му на синдик на Нова Принт АД /н/, на основание чл. 34 от ЗЗД, да се осъди ИНПРИНТ АД, ЕИК 201741157, седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, улица Г. Трингов № 9, съдебен адрес: град \*\*\*\*, чрез адв. Р., да върне в масата на несъстоятелността на Нова Принт АД /н/ ЕИК 825401172, седалище и адрес на управление: град Пловдив, район Северен, улица Г. Трингов 9, представлявано от изпълнителния директор З. П., цялото имущество, предмет на договор за продажба, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти по реда на чл.718 ТЗ с № 19, том 7, рег. № 9215, дело № 1185/2021 г. на нотариус Теодора Кашилска, рег.№ 227 на НК, вписан в СВ- Пловдив, с вх.рег.№ 48101 от 23.12.2021 г., акт № 199, том 138, дело № 28330/2021 г., дв. вх. рег. № 47438/2021, сключен между И. В. Р. САК, с адрес за призоваване: гр. \*\*\*\*, в качеството му на синдик на Нова Принт АД /н/, в качеството му на продавач, и ИНПРИНТ АД, ЕИК 201741157, седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, улица Г. Трингов № 9, в качеството на купувач.

ОСЪЖДА „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, ЕИК 203670940, седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Люлин, бул. Д-р Петър Дертлиев № 25, офис-сграда Лабиринт, ет. 2, офис 4, представлявано от Ю. Х. Ю., чрез пълномощника адв. Т. П. Н. с адрес: град \*\*\*\*, да заплати на ИНПРИНТ АД, ЕИК 201741157, седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, улица Г. Трингов № 9, съдебен адрес: град \*\*\*\*, чрез адв. Р., направените по делото разноски в размер на 5 000 лева.

ОСЪЖДА „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД, ЕИК 203670940, седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Люлин, бул. Д-р Петър Дертлиев № 25, офис-сграда Лабиринт, ет. 2, офис 4, представлявано от Ю. Х.

Ю., чрез пълномощника адв. Т. П. Н. с адрес: град \*\*\*\*, да заплати на “Първа инвестиционна банка“ АД, ЕИК 831094393, седалище и адрес на управление: град София, бул. Драган Цанков № 37, съдебен адрес: град \*\*\*\*, чрез юрисконсулт М. А., направените по делото разноси, в размер на 540 лева.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Апелативен съд Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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