

# РЕШЕНИЕ

№ 224

гр. София, 04.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 13-ТИ ТЪРГОВСКИ**, в публично заседание на четиринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Христо Лазаров

Членове: Женя Димитрова  
Николай Метанов

при участието на секретаря Ирена М. Дянкова  
като разгледа докладваното от Женя Димитрова Въззивно търговско дело № 20221001000911 по описа за 2022 година

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

Образувано е по въззивна жалба вх. №3861/26.07.2022година от ЕТ„Г. С.-Р.“, ЕИК-823027571, със седалище и адрес на управление: гр.\*\*\*, ул.“\*\*\*\*“, 49А, представлявано от Г. М. С., чрез процесуалния си представител адв.И. Я. срещу решение №28/12.07.2022 година, постановено по т.д.44/2021 година по описа на Окръжен съд – Перник, с което е отхвърлен предявеният иск срещу „Въглища-Перник“ ООД, ЕИК-113057835, със седалище и адрес на управление: гр.Перник, кв.“Бела вода“, рудник „Бела вода“, представлявано от управителя Н. М. К. за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти /наименован договор за лизинг/ от 01.07.2004 година с нотариална заверка на подписите рег. №3574/07.09.2004 година на Нотариус рег. № \*\*\* с район на действие Районен съд Перник като погасен по давност.

Твърди се във въззивната жалба, че решението е неправилно, тъй като е налице прекъсване на давността, а съдът не се е произнесъл по направеното възражение за настъпила погасителна давност, като се има предвид оттеглянето на това възражение. В решението си съдът не се е произнесъл по

представените от ищеца доказателства относно прекъсването и спирането на давността и по достоверността на свидетелските показания относно тези обстоятелства. Съдът необосновано не е обсъдил обстоятелството, че за времето от сключването на предварителния договор до 13.11.2012 година давност не е текла, тъй като на осн.чл.115, б.“г“ ЗЗД същата е била спряна. Ответникът е признавал правото на ищеца за сключване на окончателен договор. Моли съдът да постанови решение, с което отмени решението на първоинстанционния съд и вместо него постанови друго, с което искът бъде уважен.

Въззиваемата страна „Въглища-Перник“ ООД, представлявано от управителя, чрез процесуалния си представител е представила отговор, с който се моли съдът да потвърди решението на първоинстанционния съд.

Съдът по предмета на спора съобрази следното:

Предявен е иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД.

В исковата си молба от 03.08.2021 година ищецът ЕТ „Г. С.-Р.“ излага, че на 01.07.2004 година в гр.Перник е сключил с ответника „Въглища-перник“ ООД предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, наименован договор за лизинг с нотариална заверка на подписите, като ответникът се е задължил да му прехвърли правото на собственост върху недвижими имоти, описани в чл.1 на договора, както следва: 1. Земя в размер на 2444 кв.м., намираща се в гр. Перник, кв. „\*\*\*“, част от имот № 000039 в землището на кв. „\*\*\*“ с ЕКНМ 99080, община Перник; 2. Помещения в недвижим имот, намиращ се в гр. Перник, кв. „\*\*\*“ под № 8 от генералния план с обща площ от 895 кв.м. покрита площ. Площта се състои от покрит склад за материали, състоящ се от ниска част 154 кв.м. и висока част от 363 кв.м. и навес с площ от 378 кв.м. съгласно приложена скица, които имоти съгласно действащата Кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Перник са идентични с: 1. 2444 кв.м. идеална част от Поземлен имот с идентификатор (ПИ) 55871.521.1 по Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Перник, община Перник, обл. Перник, одобрени със Заповед № РД-18-91/13.10.2008 г., последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 24.07.2009 г., адрес на Поземления имот: гр. Перник, кв. „\*\*\*“ с площ на ПИ от 133 676 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване за добив на въглища,

предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 000039 при съседни: 55871.335.22; 55871.335.23; 55871.335.26; 55871.335.18; 55871.335.17; 55871.321.2; 55871.315.80; 55871.315.24; 55871.315.25; 55871.315.22; 55871.315.21; 55871.315.27; 55871.315.39; 55871.315.79; 55871.315.1; 55871.315.26; 55871.315.2; 55871.333.19; 2. Сграда с идентификатор 55871.521.1.7, с адрес на сградата: гр. Перник, кв. „\*\*\*“, сградата, разположена в ПИ с идентификатор 55871.521.1, застроена площ от 747 кв.м., брой етажи: 1, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма и 3. Сграда с идентификатор 55871.521.1.6 с, адрес на сградата: гр. Перник, кв. „\*\*\*“, сградата, разположена в ПИ с идентификатор 55871.521.1, застроена площ от 153 кв.м., брой етажи: 1, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма срещу заплащане на сумата от 40605 лв. с ДДС.

Ответникът „Въглища-Перник“ ООД е подал отговор, с който заявява, че предявения иск е допустим, но неоснователен. Не оспорва обстоятелството, че е собственик на имотите, предмет на предварителния договор. Оспорва идентичността на имотите, както и изложените в исковата молба твърдения. Твърди, че сключеният предварителен договор е прекратен. Оспорва плащането на цената, както и твърдението, че е канен да подпише предварителния договор. Прави възражение за погасяването по давност на правото на иск по чл.19, ал.3 ЗЗД, тъй като то се погасява с изтичането на петгодишен давностен срок като съгласно съдебната практика началото на погасителния давностен срок следва да се изчислява от момента, в който действително може да се упражни правото да се иска обявяването на предварителния договор за окончателен.

В допълнителната искова молба ищецът твърди, че ответникът е признавал правото му да се иска сключването на договора за окончателен. Моли съда да постанови решение, с което уважи предявения иск и присъди направените по делото разноски.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност намира за установено следното от фактическа страна:

Видно от представеният предварителен договор /наименован договор за лизинг/ е, че между страните е налице облигационно правоотношение, по силата, на което „Въглища-Перник“ ООД се е задължил да прехвърли правото на собственост на ЕТ „Г. С.-Р.“ на описаните в Договора недвижими имоти след окончателното плащане на договорната цена. В чл. 2 до чл. 7 от Договора са посочени Цената за придобиване на описаните недвижими имоти – 40 605 лв.с ДДС; Начина на плащане и срока за плащане на цената – 60 месеца от подписването на договора, първоначално заплащане на част от покупната цена при сключване на договора в размер на 13 605лв. с ДДС и заплащане на останалата част от цената за срок от 60 месеца по 450 лв. месечно с ДДС.

От заключението по съдебно-счетоводната експертиза с вещо лице Р. Л., което не е оспорено от страните и съдът възприема като компетентно и безпристрастно изготвено, се установява, че за периода от 01.07.2004 г. до 31.07.2009 г. ответникът „Въглища-Перник“ ООД е издал фактури касаещи предварителния договор в общ размер на 41055 лв., като сумата от 450 лв. е надплатена от ЕТ „Г. С.- Р.“.

В хода на производството е постановено решение, с което спрямо ответника „Въглища-Перник“ ООД е открито производство по несъстоятелност, като с решение от 30.12.2022 година дружеството е обявено в несъстоятелност.

С нотариална покана, връчена на 07.12.2022 година синдикът е отправил предизвестие за прекратяване на сключения договор.

Гореустановената фактическа обстановка обуславя следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД, като липсва спор между страните, че към предявяване на исковата молба е съществувало валидно облигационно правоотношение по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на което ответникът е поел задължението да прехвърли собствеността върху описаните недвижими имоти, както и, че ищецът е изпълнил насрещното си задължение за заплащане на продажната цена.

Съдът е длъжен да зачете обаче новонастъпилите факти след предявявяването на иска, които са от значение за спорното право, на осн.

чл.235, ал.3 ГПК, а именно откриването на производството по несъстоятелност.

В производството по чл.19, ал.3 ЗЗД при откриване производство по несъстоятелност по отношение на ответника не намира приложение разпоредбата на чл.637, ал.1 ТЗ и искът е допустим, като съгласно разпоредбата на чл.635, ал.3 ТЗ дружеството се представлява от синдика, а не от представителните му органи. При този иск синдикът не се конституира и не участва в производството на самостоятелно основание.

По делото е представена нотариална покана, от която е видно, че синдика е упражнил правото по чл.644, ал.1 ТЗ, която представлява изрично регламентирано правомощие на синдика, наред с другите предвидени от ТЗ – събиране на невнесен капитал; предявяване на отменителни иски и иски за прогласяване на нищожност на определени действия и сделки, извършени от длъжника; предявяване на обусловените от тях осъдителни иски за попълване на масата на несъстоятелността; запечатване и опис, като всички те имат за цел да съхранят имуществото на несъстоятелния длъжник и да върнат в масата на несъстоятелността прехвърлени или учредени от последния на други лица определени права с оглед осигуряване на справедливото удовлетворяване на всички кредитори и възможност за оздравяване на предприятието на длъжника, на осн. чл.607 ТЗ. Следва да се има предвид, че така изброените правни действия са специални, създадени са с оглед нуждите на производството по несъстоятелност и съществуват наред с всички други правомощия, които се упражняват от синдика като орган по несъстоятелността, а именно: отправянето на изявления за разваляне, прекратяване и унищожаване на договори, по които е страна длъжника; завеждане на иски за защита на нарушени субективни права на длъжника; събиране на паричните вземания на длъжника и пр. В качеството им на специални способи за попълване на масата на несъстоятелността преимуществено те са свързани с едностранна промяна в правната сфера на лицата, с които е договарял длъжникът и обвързват всички кредитори на несъстоятелността. Потестативният им характер се обосновава с необходимостта чрез тези правни действия масата на несъстоятелността да се приведе до състояние, което би съществувало, ако в подозрителния период длъжникът бе участвал в търговския и общия граждански оборот без

въздействието на настъпила или близка неплатежоспособност. Законодателят е отчетел, че едва след упражняването им по преценка на управомощените за това лица, може да се пристъпи към фазата по осребряване на имуществото и разпределянето на постъпилите суми, което ще гарантира изпълнение на регламентираните в чл.607 ТЗ и посочени по-горе цели на производството по несъстоятелност.

По общо правило на осн. чл.20а ЗЗД прекратяване на договорната връзка е възможно по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. Нормата на чл.644, ал.1 ТЗ регламентира специална законова хипотеза на прекратяване на договор. В производството по несъстоятелност, без да е необходимо съгласие на страните по договора, извънсъдебно по преценка на синдика, последният може да упражни потестативното право с едностранно изявление да преустанови занапред действието на договора, страна по който е несъстоятелният длъжник. Синдикът може да прекрати всеки договор сключен от несъстоятелния длъжник. Законът не поставя изисквания по отношение вида на сделката, времето, когато тя е сключена или качеството на съконтрахента на несъстоятелния длъжник. Единственото условие е задълженията по договора да не са изпълнени изцяло или частично.

С определение № 691/22.07.2016г. по т.д. № 3447/15г. на ВКС, I т.о. е допуснато касационно обжалване на въззивното решение, на осн.чл.280, ал.1, т.3 ГПК за произнасяне по следния въпрос: Може ли синдикът по реда на чл.644 ТЗ да прекратява с предизвестие неизпълнен договор, ако неизпълнението по него е на несъстоятелния длъжник?, а отговорът на поставения правен въпрос е: Синдикът може да прекрати с едностранно предизвестие по реда на чл.644 ТЗ сключен от несъстоятелния длъжник договор и в случаите, когато неизпълнението е от страна на длъжника.

Тъй като в настоящия случай договора не е изпълнен, с оглед упражненото от синдика потестативно право по чл.644, ал.1 ТЗ и изтичането на срока договорът между страните е прекратен.

Отпадането на облигационната връзка между страните по предварителния договор води до извод за невъзможност същият да бъде обявен за окончателен, а оттук и за отхвърляне на иска.

Поради съвпадане на крайните правни изводи на двете инстанции решението на първоинстанционния съд следва да бъде потвърдено.

Не е направено искане за разноси, поради което такива не се присъждат.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА решение №28/12.07.2022 година, постановено по т.д.44/2021 година по описа на Окръжен съд – Перник.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в 1-месечен срок от получаване на съобщението до страните, при условията на чл.280, ал.1 и ал.2 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_