

РЕШЕНИЕ

№ 347

гр. София, 26.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 9-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Светла Станимирова

Членове: Рени Ковачка
Васил Василев

при участието на секретаря Теодора Т. Ставрева
като разгледа докладваното от Васил Василев Въззивно търговско дело № 20211001000531 по описа за 2021 година

Производството е по чл.267 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба от „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, ЕИК 204075116 против решение №260026/07.01.2021г. по търг. д. № 343/2019г на СГС,ТО, 6-21 с-в,с което са отхвърлени предявените от жалбоподателя срещу “Софтранс ауто“ЕООД, ЕИК 204075116 и „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/, Е И К 203017188 искове по чл.26, ал.1, предл.1,2 и 3 ЗЗД за нищожност поради противоречие със закона, заобикаляне на закона и накърняване на добрите нрави на договор за покупко-продажба от 27.12.2018 г., сключен между синдика на „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/ и ответника “Софтранс ауто“ЕООД, ЕИК 204075116 в частта, в която са продадени следните недвижими имоти:

-поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33569 кв.м., находящ се в гр.София, район Връбница, с. Волуяк,м. „Полето“ и

-поземлен имот с идентификатор 12084.2758.1831 с площ по скица от 20372 кв.м., находящ се в гр.София, с. Волуяк, м. “Полето“ и

-УПИ VIII-28, кв.315 по плана на гр.София, м. “Цар Борис III“, ул. “Дебър

12 с площ от 402 кв.м.

Поддържа се в жалбата, че обжалваното решение е незаконосъобразно. По отношение на договора по чл. 718 от ТЗ жалбоподателят се позовава на задължителна практика на ВКС, която го определя като сделка, двустранен договор, за който намират приложение общите разпоредби на търговското и гражданското законодателство. 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. 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. При осъществена такава защита разпореденото имущество се връща в масата на несъстоятелността, за да бъде осребрено в производството по несъстоятелност по реда на ТЗ. Тази защита не изключва защитата на третите лица срещу продажбата, извършена от синдика чрез пряко договаряне или посредник, включително чрез установяване на нищожността ѝ, когато тези лица имат правен интерес от разкриването ѝ. Уредената в ТЗ защита срещу действията на синдика в качеството му на орган на универсалното принудително изпълнение, не изключва защитата по общия исков ред на третите лица, включително и чрез разкриването на нищожността на продажбата, когато имат правен интерес от това. Поддържа се, че законосъобразността на сделката по чл. 718 ТЗ би трябвало да може да бъде проверена по исков ред, при положение, че иск се предяви от лице с правен интерес, засегнато от въпросната сделка. Неправилно в обжалваното решение съдът приел, че възраженията на ищеца, на които се основават иските за нищожност и които касаят спазване на процедурата, предхождаща сключването на сделката, не попадат в приложното поле на чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Цитирани са решения на ВКС и САС, в които е прието, че ако един от елементите от сложния фактически състав на една сделка се явява в нарушение на императивна законова разпоредба, то това води до нищожност на самата сделка. Поддържа се, че няма законова регламентация, която да въвежда различен обхват на съдебния контрол за законосъобразност на договора по чл. 718 ТЗ, от този на постановлението за възлагане по чл. 717з

ТЗ, поради което при иск за нищожност на договор по чл. 718 ТЗ, който е допустим, съдът дължи да разгледа въведените с исковата молба твърдения за нарушения на императивни правни норми, касаещи начина на сключване на договора, а не само неговото съдържание и ако ги констатира - да обяви договора по чл. 718 ТЗ за нищожен. Неправилно съдът приел, че бланкетното възпроизвеждане в протокол от събрание на кредиторите на волеизявление на събранието да се овласти синдика да вземе решение за продажба като цяло, на обособени части или на отделни имуществени права е по същество липса на решение на събранието, което на основание чл. 677, ал. 4 ТЗ това давало право на синдика да определя същите по свое усмотрение, без да се съобразява с чл. 717, ал. 1 и ал. 2 ТЗ. В настоящия случай решението на събранието на кредиторите е активите да се продават като цяло, като обособени части или индивидуално, по преценка на синдика. Осребряването е проведено от синдика в противоречие с решението на събранието на кредиторите по чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ, с което е нарушена нормата на чл. 717, ал. 1 и ал. 2 ТЗ. Синдикът е формирал произволно т. нар. „пакети“ или „съвкупности“ от активи, които е обявил на търгове по чл. 717в и по чл. 717ж от ТЗ, а впоследствие е осребрил чрез пряко договаряне по чл. 718 ТЗ. Ако за такова осребряване е имало решение на събранието на кредиторите, то синдикът е следвало да го изпълни. Такова решение обаче няма, следователно синдикът е бил ограничен и от закона и от конкретното решение на събранието да осребрява само като цяло, на обособени части или индивидуално. Поддържа се, че синдикът е нарушил разпоредбата на чл. 717, ал. 2 ТЗ и разрешението на съда, дадено с Определение № 106/30.01.2018г., като е формирал произволни „пакети“ от имоти и активи, които не попадат в нито една от изброените категории: като цяло, в обособени части или индивидуално, при това по начин, който да затрудни участието в търговете и така да ограничи конкуренцията в наддаването. Незаконосъобразно съдът приел, че в процедурата по чл. 718 ТЗ: „съдържанието, начина на изготвяне на оценка и избора на оценител... са без всякакво правно значение“; „нито съдът, нито събранието на кредиторите имат правомощия да определят правила, по които синдикът да преговаря, начална цена, стъпки на наддаване и прочие параметри на преговорите“, както и че „в настоящата редакция на чл. 718 ТЗ няма правила за определяне на цена, корелиращи с оценката, като ясно е посочено, че цената може да е по-ниска от нея и следователно синдикът не е

обвързан от нея. “, поради това, че с изменението на разпоредбата на чл. 718, ал. 1 ТЗ (ДВ бр. 105/2016г) било добавено, че разрешението на съда се дава и съобразно решението на събранието на кредиторите. С това допълнение законодателят поставя изискване продажбата да бъде разрешена само ако съответства на решението на събранието на кредиторите. В случая решението на събранието на кредиторите от 24.04.2017г. гласи, че „продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по чл. 717ж от ТЗ с 25%“. При такова условие е дадено и разрешението от съда по несъстоятелността по чл. 718 ТЗ - синдикът може да продава при продажна цена, по-ниска от началната цена по чл. 717ж от ТЗ с 25%. В жалбата се поддържа, че оценката, която е послужила за определяне на цената и в процесния нотариален акт по чл. 718 ТЗ, е неправилна, защото е извършена в нарушение на решението на СК и в нарушение на стандартите за оценяване. Събранието на кредиторите възложило определяне на пазарна стойност, но оценителят е дал специална стойност, която не е съобразена с дефиницията на пазарна стойност по оценителските стандарти. Според жалбоподателя оценката, която е извършена в противоречие с решението на СК по чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ и на база на това решение на СК е послужила за определяне на цената на актив от масата, продаден по реда на чл. 718 ТЗ, обосновава нарушение на императивната правна норма на чл. 718, ал. 1, изр. 1 от ТЗ във вр. с чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ, което води до нищожност на процесния нотариален акт по чл. 718 ТЗ. Незаконосъобразно решаващия съд приел, че неполагането на дължимата грижа от синдика, представляващо само по себе си нарушение на чл. 660, ал. 1 от ТЗ „по никакъв начин не може да повлече нищожност на сделката, а още по-малко поради противоречие със закона“. Според жалбоподателя неспазването на дължимия стандарт за грижа (тази на добрия търговец) от страна на синдика при осъществяване на правомощията му, представлява пряко нарушение на законова норма. Когато това нарушение е пряко свързано със сключването на сделка по чл. 718 ТЗ, то порокът се пренася и върху тази сделка. В този смисъл тя е нищожна, защото е била сключена в противоречие със закона, а именно с императивната норма на чл. 660, ал. 1 ТЗ. Поради това се иска обжалваното решение да бъде отменено и вместо него бъде постановено решение, с което предявените иски биват уважени. Претендират се и направените по делото разноски.

По делото е постъпил отговор от Д. П. Ш. в качеството му на синдик на

„Т. СТРОЙ“ЕООД (в несъстоятелност), гр. Плевен,ЕИК 203017188,в който се оспорва подадената жалба.Поддържа се,че с инициране на производството ищеца-настоящ жалбоподател не отчита съотношението между специалната разпоредба на чл. 646, ал 1, т. 3 във връзка с чл. 649, ал. 1 от ТЗ, от една страна и общата разпоредба на чл. 26, ал. 1 ЗЗД, от друга.Релевираните в исковата молба на ищеца-основания за нищожност на процесния нотариален акт „нарушения“ всъщност представляват хипотези на нарушаване на установения в производството ред по смисъла начл. 646, ал. 1, т. 3 ТЗ , а не основания за нищожност по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Поддържа се,че нарушаването на задължението на синдика за полагане на дължимата грижа, нито евентуална ниска пазарна оценка на продадените по реда на чл. 718 от ТЗ активи могат да бъдат квалифицирани като хипотези на „противоречие със закона“ по смисъла на чл. 26, ал. 1 от ЗЗД. Поддържа се,че аргументите на за непазарност на изготвената от МИРВАЛ - ВВ ЕООД оценка по никакъв начин не отчитат изключителна сложния и проблемен правен статут на процесиите имоти, който пряко рефлектира-по изключително негативен начин - върху тяхната пазарна ценз. Поддържа се, че чл. 718н от ТЗ урежда специален ред за защита на правата на ипотекарния кредитор в производството по несъстоятелност,който случая е бил използван от банката — тя е получила равностойността на ипотечните си права въз основа на влязла в сила сметка за разпределение гючл. 718н от ТЗ.Неоснователно е твърдението на жалбоподателя,че съставът на СГС не обсъдил твърдението му за нищожност на процесния нотариален акт поради противоречие с чл. 718, ал. 3 от ТЗ.Според ответника действащата редакция на чл. 718, ал. 1 от ТЗ, както и целия предвиден в закона ред за осребряване на масата на несъстоятелността императивно обвързват предмета на продажбата по реда на чл. 718 от ТЗ с предмета на проведените преди това две неуспешни тръжни процедури.Ако предмет на тръжните процедури са били всички активи, обособени части или други групи от тях, синдикът е обвързан да групира активите по същия начин и при продажбата по реда на чл. 718 от ТЗ. Синдикът не разполага с правомощието да „избяга“ от предмета на проведените неуспешни търгове и да го промени, свеждайки го до продажба на индивидуални активи.Поради това се иска обжалваното решение да бъде потвърдено.

По делото е постъпил отговор от „Совтранс Ауто“ ЕООД, ЕИК 204075116, със седалище и адрес на управление: гр. Харманли, п. к. 6450, уд.

П. Каравелов № 7, в който се оспорва подадената жалба. В отговора са неведени доводи за законосъобразност на постановеното решение. Поддържа се, че на основание чл. 26 ЗЗД, от една страна и чл. 646, ал. 1, т. 3 от ТЗ, от друга, като „противоречащи на закона по смисъла на чл. 26 ЗЗД могат да бъдат квалифицирани единствено онези продажби по реда на чл. 718 от ТЗ, чиято незаконосъобразност не се изразява в нарушения на „установения в производството по несъстоятелност ред“. Защото нарушаването на този ред е въздигнато в специално и дерогиращо чл. 26 ЗЗД основание не за нищожност, а за относителна недействителност на продажбата. Релевирани в исковата молба доводи не могат да бъдат подведени под основанието за нищожност „противоречие със закона“, защото нямат отношение нито към начина на сключване, нито към правните последици на сделката. Поддържа се, че по отношение на групирането на имотите не е налице допуснато от синдика нарушение, поради това, че с решението на събранията на кредиторите на Т. СТРОЙ ЕООД от 24.04.17г. е решено, че "Ако продажбата на недвижимите движимите вещи от масата на несъстоятелността като цяло или на обособени части или части или на отделни вещи или отделни вещи, предложени по реда на чл. 717 от ТЗ не е извършена поради невявяването на купувач или купувачът се е отказал, то продажбата да се извърши чрез пряко договаряне". Предвид на това решение синдикът е овластен да продава активите от масата на несъстоятелността не само "на обособени части" по смисъла на пар. 1а от ДР на ТЗ, но и при друго възможно групиране на активите - "на части" и/или „на отделна вещь или отделни вещи“ – тоест и като групи активи, извън хипотезата на „обособени части“. Изложени са доводи във връзка с правилното определяне на иценката от страна на дружеството оценител, което е взело предвид споровете около собствеността на процесните имоти. Искането се обжалваното решение да бъде потвърдено.

По делото е постъпила насрещна въззивна жалба от Д. П. Ш. - в качеството му на синдик на „Т. СТРОЙ“ ЕООД (в несъстоятелност), гр. Плевен, ЕИК 203017188. Жалбата е обоснована с частичната недопустимост на решението, поради следващата от частичната недопустимост на предявените искове и съответна недопустимост на настоящия исков процес по отношение на: поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33 558 кв. и поземлен имот, находящ се в гр. София, ул. „Дебър“ № 12. Недопустимостта на настоящия исков процес по отношение на горните два

имота следва от факта, че всички учредени върху тях ипотечи в полза на ищеца Райфайзенбанк (България) ЕАД са заличени, поради което ищецът не би могъл да постигне никакви полезни за него ефекти от уважаването на предявените иски. Поддържа се, че към настоящия момент според Имотния регистър ипотечни права на ищеца съществуват само по една от петте процесни договорни ипотечи, а именно - договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор 12084,2758.1831 с площ по док. - 20376.000 кв. м. от 16.07.2007г., учредена с нотариален акт № 139, том II, рег. № 1551 по н. д. № 309/2007г., вписан в дв. вх. регистър под № 49608/16.07.2007г., Акт № 143. том 042. Останалите четири ипотечи, според вписването в имотния регистър били заличени. Съгласно чл. 179, ал. 3 от ЗЗД „Заличаването погасява ипотеката“. Съгласно същата разпоредба „ако актът, въз основа на който е станало заличаването, се обяви за недействителен, ипотеката може да се впише наново. В такъв случай тя има ред от новото вписване.“. В настоящия случай новото вписване на заличените процесни ипотечи обаче не може да бъде противопоставено на вписаната на 31.07.2017г. обща възбрана върху имотите на Т. СТРОЙ ЕООД - аргумент от чл. 453 ТПК във връзка с чл. 715 от ТЗ. С оглед заличаването на ипотеките ищецът-жалбоподател по настоящето дело няма да може да се легитимира като ипотечарен кредитор в производството по несъстоятелност на Т. СТРОЙ ЕООД - освен с незаличената ипотека, а друго отношение към несъстоятелността на Т. СТРОЙ ЕООД банката-ищец няма, тъй като не притежава никакви вземания спрямо това дружество. Евентуалното повторно вписване на ипотечните права на банката ще бъде извършено по партидата на учредителя на ипотеките БОСКО СТРОЙ ЕООД, който - считано от м. април 2014г. - вече не е собственик на съответните имоти. Следователно, тези евентуални нови вписвания няма да могат да се противопоставят на правопримниците на БОСКО СТРОЙ ЕООД, вкл. на Т. СТРОЙ ЕООД и на втория ответник Совтранс Ауто ЕООД. Предвид на изложеното се иска обжалваното решение да бъде обезсилено, в частта му, с която съдът се е произнесъл по исковите на банката, касаещи първия и третия имот от петитума на исковата молба.

От страна на Совтранс Ауто ЕООД, ЕИК 204075116 е постъпил отговор на насрещната въззивна жалба, в който се поддържа, че същата е основателна.

Отговор на насрещната въззивна жалба е постъпил и от ищеца по делото и настоящ жалбоподател „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, в

който се поддържа, че същата е недопустима, поради това, че ответникът няма правен интерес да обжалва решение, което е постановено изцяло в негова полза. С решението на СГС исквете на банката са били изцяло отхвърлени. При това положение, правата на ответника Т. строй ЕООД не са засегнати по никакъв начин от постановения съдебен акт, а това води до липса на правен интерес да го обжалва. Поддържа се, че заличаването на основание чл. 175, ал. 1 ЗЗД във вр. с чл. 19, ал. 2 Правилника за вписванията не води до погасяване на ипотечните права, то няма конститутивно действие, а само оповестително. Поддържа се, че в настоящия случай ипотечното право все още съществува, защото юридическият факт, от който следва погасяването на правото (нот. акт по чл. 718 ТЗ), не е настъпил - този нотариален акт според ищеца е нищожен и това се поддържа в исквата молба, по която е образувано делото.

Софийският апелативен съд, като взе предвид подадената въззивна жалба, съдържащите се в същата оплаквания, съобразявайки събраните по делото доказателства намира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба от Райфайзенбанк (България) ЕАД е подадена в срока по [чл. 259, ал. 1 от ГПК](#) от жалбоподателя, у когото е налице правен интерес от обжалването, срещу подлежащ на оспорване съдебен акт, поради което е допустима и следва да бъдат разгледана по същество.

Съдът счита, че насрещната въззивна жалба от Д. П. Ш. - в качеството му на синдик на „Т. СТРОЙ“ ЕООД (в несъстоятелност), гр. Плевен, ЕИК 203017188 е допустима, макар, че е подадена против решението, с което предявения иск е отхвърлен. Жалбата е обоснована с частичната недопустимост на решението, поради следващата от частичната недопустимост на предявените искове и съответна недопустимост на настоящия исков процес по отношение на: поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33 558 кв. и поземлен имот, находящ се в гр. София, ул. „Дебър“ № 12. Поддържа се в жалбата, че недопустимостта на настоящия исков процес по отношение на горните два имота следва от факта, че всички учредени върху тях ипотeki в полза на ищеца Райфайзенбанк (България) ЕАД са заличени, поради което ищецът не би могъл да постигне никакви полезни за него ефекти от уважаването на предявените искове. Съдът счита, че правния интерес на насрещния жалбоподател е обусловен от

факта, че при положение, че е подадена въззивната жалба само от ищеца, то съществува вероятност въззивния съд да отмени отхвърлителното решение и да постанови осъдително решение като осъди ответника-на срещен жалбоподател. Ако въззивния съд приеме становището на насрещния жалбоподател, че производството по делото е недопустимо по отношение на двата имота, то осъдителното първоинстанционно решение да бъде обезсилено, а производството в тази му част бъде прекратено, което е в интерес на същия.

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба от „Райфайзен България“ ЕАД със седалище и адрес на управление гр. София, ЕИК 831558413, с която е предявен иск по чл. 26, ал. 1, предл. 1, 2 и 3 ЗЗД за нищожност поради противоречие със закона, заобикаляне на закона и накърняване на добрите нрави на договор за покупко-продажба от 27.12.2018 г., сключен между синдика на „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/ и ответника „Совтранс Ауто“ ЕООД в частта, в която са продадени посочените по-горе имоти. Поддържа се в исковата молба, че в полза на ищеца е учредена ипотека върху трите имота за обезпечение на задълженията на „Боско строй“ ЕООД /в несъстоятелност/ по договори за банков кредит 02.05.2007 г., от 13.07.2007 г. и 31.07.2008 г., като след учредяване на ипотеката имотите са преминали в собственост на ответника „Т. строй“ ЕООД, за което дружество е открито производство по несъстоятелност, в което ищецът не е кредитор с приети вземания, а кредитор по смисъла на чл. 717н ТЗ. Ответникът „Совтранс Ауто“ ЕООД имал качеството на мажоритарен кредитор с приети вземания в производството по несъстоятелност на „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/, като със същия кредитор е сключен от синдика на дружеството по реда на чл. 718 ТЗ договор за покупко-продажба на вещи, с който са прехвърлени и ипотекирани имоти, наред с други имуществени права и срещу обща цена. Поддържа се в исковата молба, че посочената продажба, в частта относно ипотекирани в негова полза имоти, противоречи на разпоредбите на чл. 717 и следващите ТЗ, във връзка с чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ, тъй като синдикът е извършил продажбата в нарушение на решението на събранието на кредиторите, като е формирал произволно „пакети/свкупности“, каквито не са били продавани по реда на чл. 717 ТЗ, синдикът е нарушил чл. 717 н ТЗ, като е формирал „пакети/свкупности“, които включват, както ипотекирани, така и неипотекирани имоти и въз основа на оценка, която е необоснована,

невярна и необективна и не е изготвена съобразно решението на събранието на кредиторите. Поддържа се, че договорът противоречи на чл.718, ал.3, чл.717 и чл.660 ТЗ, тъй като ищецът е предложил цена за имотите, ипотекирани в негова полза, която е значителна, а предложението на банката не е взето предвид, като синдикът е извършил продажбата в нарушение на задължението си да положи дължимата грижа на добрия търговец, в нарушение на решението на събранието на кредиторите и въз основа на необективна оценка. Поддържа се в исковата молба, при условията на евентуалност, че договорът в атакуваната част заобикаля закона, тъй като не постига прогласената цел за справедливо удовлетворяване на кредиторите в резултат на извършени действия по прехвърляне на процесните имоти, въпреки вписани възбрани, откриване на производството по несъстоятелност в Окръжен съд – Плевен, въпреки висящите производства със същия предмет пред други съдилища, приемане на вземанията в производството и в частност на ответника „Совтранс Ауто“ ЕООД с мажоритарни права, действия на мажоритарния кредитор по приемане на решения на събранието на кредиторите за избор на синдик, избор на оценител и закупуване на имотите, както и действията на синдика по обособяване на произволни пакети/съвкупности и лишаването на определени лица от възможност да участват в осребряването е постигнат несправедлив резултат, а именно несправедливо удовлетворяване на ищеца. Поддържа се, че договорът за продажба на трите имота накърнява и добрите нрави, тъй като имотите са прехвърлени на незначителна цена, поради което е налице неприемлива с оглед морала, нееквивалентност на престациите, тъй като имотите, ипотекирани в негова полза са продавани и в хода на индивидуално принудително изпълнение, където са възложени на цени, надвишаващи със стотици пъти сумата, която е разпределена като стойност на ищеца в производството по несъстоятелност, в което са продадени.

Ответника „Совтранс Ауто“ ЕООД оспорва предявения иск като поддържа, че продажбата по чл.718 ТЗ е извършена след изчерпване на реда за продажба чрез търг с тайно и явно наддаване по отношение на същата група от имуществени права, като решението на събранието на кредиторите оспорено от ищеца и жалбата му е отхвърлена. Оспорва ищецът да е лишен от право да участва в прякото договаряне, като сочи, че предложението му не е било съответно на предложените за продажба активи, като банката – ищец е

предложила цена само за трите имота, които са били ипотекирани в нейна полза, а синдикът е предложил за продажба група от активи. Счита, че изготвената в производството по несъстоятелност оценка на активите е ирелевантна към нищожността, основана на противоречие или заобикаляне на закона, тъй като е извършена от избран от събранието на кредиторите оценител и евентуална нейна необективност не влияе върху законосъобразността на процедурата по осребряване, а оценката косвено е контролирана от съда чрез обжалване на сметката за разпределение. Сочи, че от значение за оценката е и правния статут на имотите, който е спорен, тъй като са налице вещноправни претенции на трети лица, които оспорват правото на собственост на несъстоятелния длъжник, както и учредени ипотeki и вписани възбрани, които влияят върху пазарната цена на имотите, тъй като създават правна несигурност относно правата на евентуалния им купувач. Поддържа се, че са неоснователни доводите за неполагане на дължимата грижа от синдика, тъй като е след два неуспешни търга е пристъпил към продажба чрез пряко договаряне, като обстоятелството, че преговорите са проведени въз основа на обявени от синдика правила не влияе върху законността на процедурата и финализиращата я сделка, а направеното в хода и предложението от ищеца не съответства на параметрите на предприетата процедура по осребряване, тъй като са продавани като пакет определени имуществени права в предвидената от закона последователност на вида продажби, а предложението на ищеца касае само част от имуществените права, а не и целия пакет. Оспорват да са налице твърденията от ищеца за нарушения на процедурата и задълженията на синдика и оценителя, като считат, че дори и при обратен извод не би била налице нищожност, тъй като никое от твърденията за нарушения не може да се счита относимо към самата сделка като волеизявление. Оспорват да е налице нарушение на добрите нрави поради липса на еквивалентност на престациите, евентуално считат, че такава нееквивалентност е относима към други правни последици, но не и към нищожност.

Ответника „Т. строй“ЕООД /в несъстоятелност/ чрез синдика оспорва предявения иск като поддържа съображенията изложени от другия ответник.

За да постанови обжалваното решение съдът е приел за установено следното от фактическа и правна страна: Съдът е приел, че нищожността на договора се обосновава с противоречие на закона, заобикаляне на закона и

противоречие с добрите нрави поради нееквивалентност на престациите. Според ищеца е налице нарушение на чл.717, ал.2 ТЗ, която забранява осребряването на имуществото да се извършва по друг начин освен като цяло, на обособени части или чрез осребряване на отделни имуществени права, както и нарушение на чл.660, ал.1 ТЗ. Съдът е приел, че продажбата на права от масата на несъстоятелността, включително от синдика по реда на прякото договоряне е предвидена от закона и представлява същността на процеса по осребряване, чрез който в масата на несъстоятелността да се съберат парични средства за удовлетворяване на кредиторите. Извод за това, че възраженията на ищеца, на които се основават исковете за нищожност и които касаят спазване на процедурата, предхождаща сключването на сделката, не попадат в приложното поле на чл.26, ал.1 ЗЗД, е разпоредбата на чл.646, ал.1, т.3 ТЗ, съгласно която нищожна спрямо кредиторите на несъстоятелността е извършена след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност не по установения ред в производството сделка с право или вещ от масата на несъстоятелността, както именно следва да се квалифицират твърденията на ищеца, който обаче не е измежду легитимираните да предяват такъв иск лица по чл.649 ТЗ, тъй като не е кредитор на несъстоятелността по чл.616, ал.1 ТЗ. Нарушенията на процедурата по продажба на вещи на несъстоятелния длъжник е основание за нищожност по специалния състав на чл.646, ал.1, т.3 ТЗ, за който иск са предвидени специална легитимация и подсъдност, които са обусловени от спецификата на производството по несъстоятелност и неговата цел, а именно да се постигне оздравяване или удовлетворяване на кредиторите на длъжника, като за защитата на кредиторите по чл.717н от ТЗ също са предвидени специални разпоредби, които изключват възможността те да участват в производството по несъстоятелност извън конкретно предвидените им права. Съдът е приел, че с предявените искове като се позовава на общите разпоредби на нищожността ищецът се домогва да ревизира действия на синдика, оценителя, съда по несъстоятелността, без да разполага със съответна легитимация за това и то като атакува само частично сделка, с която са продадени множество имуществени права на длъжника за обща договорена цена. По делото не се доказват твърденията на ищеца сделката да е сключена в нарушение на събранието на кредиторите, тъй като от представените

доказателства не се установява да е налице такова по чл.677, ал.1, т.8 ТЗ. Бланкетното възпроизвеждане в протокол от събрание на кредиторите на волеизявление на събранието да се овласти синдика да вземе решение за продажба като цяло, на обособени части или на отделни имуществени права“ е по същество липса на решение с конкретно съдържание относно реда и начина осребряване на имуществото на длъжника, респективно овластява синдика да определи същите на основание чл.677, ал.4 ТЗ. Съдът е приел, че съдържанието, начина на изготвяне на оценка и избора на оценител са без правно значение за процедурата на пряко договоряне по чл.718 ТЗ. В процедурата по чл.718 ТЗ синдикът е обвързан от същото решение, въз основа на което са проведени продажбите на имуществените права на длъжника чрез търг с тайно и явно наддаване, като продажбата по чл.718 ТЗ може да е само по отношение на същите имущества и в конфигурацията, в която вече са предлагани от синдика за продажба на търг с явно и тайно наддаване, като в тази процедура нито съдът, нито събранието на кредиторите имат правомощия да определят правила, по които синдикът да преговаря, начална цена, стъпки на наддаване и прочие параметри на преговорите. Решаването на тези въпроси е предоставено на синдика, който е длъжен да положи дължимата грижа на добрия търговец и при условията на пазара относно търсене и предлагане да потърси купувачи и да продаде имуществото по възможно най-високата цена, като за неизпълнение на тези си задължения носи имуществена отговорност. Изготвянето на оценка съобразно решението на събранието на кредиторите е от значение за продажбите на търг чрез тайно и явно наддаване, при които законът поставя конкретно изискване относно началната цена, от която да започнат. В настоящата редакция на чл.718 ТЗ няма правила за определяне на цена, корелиращи с оценката, като ясно е посочено, че цената може да е по-ниска от нея и следователно синдикът не е обвързан от нея.

Съдът е приел за неоснователни доводите на ищеца относно тълкуването на чл.717, ал.2 ТЗ в смисъл, че нормата съдържа законова забрана имуществените права да се продават по друг начин, освен във варианти – изцяло, на обособени части, съгласно легалната дефиниция или поотделно всяко имуществено право. Смисълът на разпоредбата е да дефинира не начина на продажба, а съдържанието на акта на съда за разрешението ѝ, в смисъл, че следва да се посочени конкретно

имууществените права, за които се дава разрешение и начина на продажбата им, ако са повече от едно, а не да се ограничават начините на осребряване, тъй като подобно тълкуване не отговаря на предвидената от закона цел да се получи максимално удовлетворяване на кредиторите чрез осребряването на имуществото на възможно най-висока цена и при най-ниски разноски. В този смисъл не противоречат на закона нито решения на събрание на кредиторите определени имуществени права да се продават заедно, независимо дали отговарят на определението за обособена част, нито заместващото го решение на синдика в същия смисъл, тъй като в част от случаите само по този начин може да се постигне осребряване на права, за които няма пазарно търсене, респективно да се избегнат разноски за съхранение/поддръжка на такова имущество до приключване на производството с решение на заключително събрание или по друг начин.

Що се отнася до разпоредбата на чл.660, ал.1 ТЗ, на чието нарушение се позовава ищецът, то същата определя дължимата от синдика грижа при осъществяване на правомощията му, като неизпълнението на задълженията му е основание да се ангажира било имуществената отговорност за вреди, било същият да бъде освободен от дължността с последица препястването на възможността му да упражнява професията. По никакъв начин неполагането на дължимата грижа от синдика, която касае изпълнение на задълженията му като орган на несъстоятелността по отношение на длъжника и кредиторите, като неизпълнението на тези задължения влече последици и в отношенията на синдика с тези субекти, а по никакъв начин не може да повлече нищожност на сделката, а още по-малко поради противоречие със закона. Настоящия състав не споделя доводите на ищеца, че аргументи в подкрепа на тезата му, че неполагането на дължимата грижа от синдика може да е основание за нищожност на сделка, сключена от синдика по чл.718 ТЗ, се съдържат в решение №181/21.01.2018 г. по т.д.№ 2665/2016 г. на ВКС, II т.о., което представлява задължителна съдебна практика. Посоченото решение е постановено въз основа на допускане до касационно обжалване по различен въпрос и касае сделка, сключена при предходната редакция на чл.718 ТЗ, съдържаща правила относно определяне на оценката на имуществените права в тази процедура, поради което и няма отношение към настоящия казус.

По отношение поддържаното основание - противоречието с добрите нрави, извън вече посочените доводи за недопустимост на търсената защита,

по вече изложените съображения за ирелевантността на пазарната стойност на имуществото и при липса на доказателства за конкретно предложение с по-висока цена за всички продадени със същата сделка имущества или за част от тях, не може да се приеме, че оспорваната продажба и то в частта, в която се твърди нищожност по отношение прехвърлянето на трите имота, които са били ипотекирани в полза на ищеца, противоречи на добрите нрави поради явна нееквивалентност на престациите. В подкрепа на вече изложената теза, че в процедурата по осребряване при пряко договоряне оценки за пазарна стойност са ирелевантни за определяне на цената при преговорите е обстоятелството, че нито в индивидуалното принудително изпълнение, нито в несъстоятелността не се доказва да има проявен интерес за покупка на имущество от други кредитори, извън ответника „Совтранс Ауто“ ЕООД, който е кредитор на несъстоятелността и покупката на права от масата е за сметка на прихващане с вземанията му, чието удовлетворяване иначе е несигурно.

Софийският апелативен съд счита предвид факта, че СГС не е изложил каквато и да било фактическа обстановка в обжалваното решение, следва да изложи доказателствата по делото, които са от значение за решаването на настоящия спор.

Ипотеките, учредени от БОСКО СТРОЙ ЕООД в полза на банката- ищец са учредени върху процесните имоти както следва:

С нотариален акт №164, т. II по н.д. №335/07. на Нотариус №*** е учредена ипотека върху:

- поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33569 кв.м., находящ се в гр.София, район Връбница, с. Волюяк, м. „Полето“

- поземлен имот с идентификатор 12084.2758.1831 с площ по скица от 20372 кв.м., находящ се в гр.София, с. Волюяк, м. „Полето“

С нотариален акт №55, т. IV по н.д. №617/09. на Нотариус №*** е учредена ипотека върху - УПИ VIII-28, кв.315 по плана на гр.София, м. „Цар Борис III“, ул. „Дебър 12 с площ от 402 кв.м.

Ипотеките са учредени за обезпечаване на договорите за банков кредит подробно описани в съответните нотариални актове.

С нотариален акт от 20.03.2014 г. /номера не се четат, намиращ се на лист

72 и сл. от делото/ БОСКО СТРОЙ ЕООД прехвърлило имотите подробно описани в акта, между които са и описаните по-горе имоти на „Гео Строй ГД“ ЕООД. С договор от 16.04.2014 г. „Гео Строй ГД“ ЕООД е прехвърлило търговското си предприятие (включително процесните имоти) на ответника „Т. строй“ ЕООД.

С решение от 08.01.2016 г. по т. д. № 8423/2013 г. на СГС, ТО, VI-1 с-в е открито производство по несъстоятелност на „Боско строй“ ЕООД, в което вземанията на банката-ищец по обезпеченията в посочените по-горе имотеки договори за банков кредит са включени в одобрения от съда по несъстоятелността списък на приетите вземания.

С решение от 27.07.2016 г. по т. д. № 105/2016 г. на ОС-Плевен е открито производство по несъстоятелност на „Т. строй“ ЕООД, което впоследствие е обявено в несъстоятелност. На 24.04.2017 г. събранието на кредиторите на „Т. строй“ ЕООД е приело решение по [чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ](#) със следното съдържание: „предоставя право на синдика да избере недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността, включени в договора за покупко-продажба на търговско предприятие от 16.04.2014 г. между „Гео Строй ГД“ ЕООД и „Т. строй“ ЕООД, които да бъдат продадени като цяло или в обособени части, или индивидуално, а ако продажбата на недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността като цяло или на обособените части или части, или на отделната вещь или отделни вещи, предложени по реда на [чл. 717 ТЗ](#) не е извършена поради неявяване на купувач или купувачът се е отказал, то продажбата да се извърши чрез пряко договаряне, като в тези случаи продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по [чл. 717ж ТЗ](#) с 25%“. В събранието са взели участие представител на ответника Совтранс Ауто ЕООД, ЕИК 204075116, който притежава 94,78% от вземанията и представител на банката-ищец, която притежава 2,65% от вземанията към несъстоятелното дружество. Синдикът на „Т. строй“ ЕООД-в несъстоятелност е определил за оценител на имотите на дружеството „Мирвал-В.В.“ ЕООД, което е представило оценка на имотите в доклад от месец юли 2017 г. и е оценило /лист 102 и 103/ процесните имоти както следва:

-поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33569 кв.м., находящ се в гр.София, район Връбница, с. Волуяк, м. „Полето“-

6 200лв.

-поземлен имот с идентификатор 12084.2758.1831 с площ по скица от 20372 кв.м., находящ се в гр.София, с. Волюяк, м.“Полето“ -10 800лв.

-УПИ VIII-28, кв.315 по плана на гр.София, м.“Цар Борис III“,ул.“Дебър 12 с площ от 402 кв.м. -1 400лв.

Общата оценка на трите имота е 18 400лв.

Видно от представената извадка /стр.116/ от сайта на Министерство на икономиката синдикът е изготвил на 19.04.18г. обявление за продажба на имоти собственост на дружеството,който са обособени в съвкупност /“пакет“/,която е на обща стойност 4 807 100лв.От представеното приложение към обявлението се установява,че в „пакета“ са включени и процесните имоти.С протокол от 19.04.18г. синдикът на дружеството е обявил насрочената публична продан на имотите за нестаналя,поради съображенията посочени в протокола. Видно от представената извадка /стр.491/ от сайта на Министерство на икономиката синдикът е изготвил на 05.06.18г. обявление за продажба на имоти собственост на дружеството,който са обособени в съвкупност /“пакет“/,която е на обща стойност 3 845 680лв.От представеното приложение към обявлението се установява,че в „пакета“ са включени и процесните имоти.Тази публична продан е обявена за нестаналя с протокол от 04.06.18г. И двете посочени публични продани са били обявени при условията на чл.717ж от ТЗ-търг с явно наддаване.

Видно от представената извадка /стр.501/ от сайта на Министерство на икономиката синдикът е изготвил обявление за продажба на имоти собственост на дружеството,който са обособени в съвкупност /“пакет“/, като обявената цена е 2 884 260лв.Посочено е ,че продажбата ще бъде проведена при условията на чл.718 от ТЗ- пряко договаряне.Изрично е посочено,че обявеното за продажба имущество се продава само в „пакет“ като цяло.От представеното приложение към обявлението се установява,че в „пакета“ са включени и процесните имоти.С протокол от 18.06.18г. синдикът на „Т.строй“ЕООД е констатирал,че подадената оферта от Совтранс Ауто ЕООД отговаря на целите на производството по несъстоятелност и е обявил Совтранс Ауто ЕООД за купувач.С предварителен договор за покупко-продажба от 18.06.18г. синдикът на дружеството е договорил продажбата на Совтранс Ауто ЕООД на посочените в договора имоти ,между които са и

трите процесни имота за обща цена от 3 172 686лв. Договорът е сключен при условията на пряко договаряне по чл.718 от ТЗ ,за което е получено разрешение от съда по несъстоятелността.С нотариален акт от 27.12.18г. №39,т.Х, по н.д.№1606/18г. на нотариус №040 имотите предмет на посочения предварителен договор са продадени от синдика на „Т. строй“ЕООД-в несъстоятелност на Совтранс Ауто ЕООД.По делото пред СГС е назначено вещо лице С. М.,което е дало заключение за стойността на процесните имоти като е взело предвид влиянието на висящите спорове за собственост за тези имоти.Съгласно заключението пазарната цена на имотите е както следва:

-поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33569 кв.м., находящ се в гр.София, район Връбница, с. Волюяк,м. „Полето“-995 000лв. /без тежести/ и 34 825лв. /при отчитане на тежести/

-поземлен имот с идентификатор 12084.2758.1831 с площ по скица от 20372 кв.м., находящ се в гр.София, с. Волюяк, м.“Полето“ “- 605 000лв. /без тежести/ и 21 775лв. /при отчитане на тежести/

-УПИ VIII-28, кв.315 по плана на гр.София, м.“Цар Борис III“,ул.“Дебър 12 с площ от 402 кв.м. “-365 000лв. /без тежести/ и 12 775лв. /при отчитане на тежести/

Общата пазарна цена на имотите без тежести е 1 965 000лв. ,а с тежести е 69 375лв.

По делото е назначено и друго вещо лице-Й. П.,съгласно заключението ,на което пазарната цена на трите имота към 27.12.18г. е 2 040 536лв.

При така установената по делото фактическа обстановка съдът счита,че обжалваното решение е незаконосъобразно,поради което следва да бъде отменено.

Съдът счита,че първоначално следва да се произнесе по подадената насрещна въззивна жалба от Д. П. Ш. - в качеството му на синдик на „Т. СТРОЙ“ЕООД (в несъстоятелност), гр. Плевен, ЕИК 203017188.Жалбата е обоснована с частичната недопустимост на решението,поради следващата от частичната недопустимост на предявените искове и съответна недопустимост на настоящия исков процес по отношение на:поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33 558 кв. и поземлен имот, находящ се в гр. София, ул. „Дебър" № 12.Недопустимостта на настоящия исков процес по

отношение на горните два имота е изведена от факта, че всички учредени върху тях ипотеки в полза на ищеца Райфайзенбанк (България) ЕАД са заличени, поради което ищецът не би могъл да постигне никакви полезни за него ефекти от уважаването на предявените искове.

С определение от 18.07.2019 г. по ч. гр. д. № 9284/2019 г. на СГС, I ГО по жалба на “Софтранс ауто“ЕООД срещу отказ на съдия по вписванията е постановено заличаване на ипотеката, учредена с нотариален акт № 155, т. III, рег. № 3386, д. № 495/2005 г. върху процесните недвижими имоти, на основание [чл. 717л, ал. 4 ТЗ](#), вр. [чл. 175, ал. 1 ЗЗД](#) и [чл. 19, ал. 2 ПВ](#) поради погасяване на ипотеката, настъпило от сключването на договора от 27.12.2018 г. за продажба по реда на [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#) на същите имоти като част от съвкупността, прехвърлена от синдика на „Т. СТРОЙ“ЕООД (в несъстоятелност) на купувача “Софтранс ауто“ЕООД с въпросния договор.

Съдът счита, че това становище на насрещния жалбоподател е неоснователно. Погасяването на ипотеката по чл. 175, ал. 1 от ЗЗД и свързаното с това погасяване заличаване на ипотеката по чл. 179, ал. 3 от ЗЗД е вследствие от публичната продажба на имотекирания имот, която продажба в настоящия случай е извършена с оспорвания нотариален акт по отношение на процесните имоти. В случай, че предявения иск за нищожност на сделката по отношение на процесните имоти материализирана в нотариалния акт бъде уважен и сделката бъде прогласена за нищожна, то това ще доведе до отпадане на основанието /нотариалния акт/ за заличаване на ипотеката, поради което за ищеца е налице правен интерес от предявяването на иска. Правният интерес за ищеца от предявените искове произтича от предвидените в [чл. 717л, ал. 4 ТЗ](#), вр. [чл. 175, ал. 1 ЗЗД](#) и [чл. 19, ал. 2 ПВ](#) последици на договора за продажба на процесните недвижими имоти по реда на [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#) спрямо учредената в полза на ищеца ипотека върху същите имоти. Разпоредба на [чл. 179, ал. 3 ЗЗД](#) изрично регламентира възможност за установяване по исков ред на недействителността на основанието за заличаване на ипотеката. Сключването на процесния договор от 27.12.2018 г. като част от действията по осребряване на имуществото на „Т. СТРОЙ“ЕООД (в несъстоятелност) в универсалното изпълнително производство по част IV ТЗ не изключва възможността за предявяване на искове за прогласяване на нищожност на договора от лицата с правен интерес, нито ограничава кръга на

тези лица или основанията за недействителност на продажбата, които е допустимо да бъдат релевирани по исков ред, доколкото по отношение на договорите по [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#) не е предвидена разпоредба с идентично или сходно съдържание на разпоредбите на [чл. 717з, ал. 3](#) и [4 ТЗ](#), а самите правила на [чл. 717з, ал. 3](#) и [4 ТЗ](#) намират приложение именно и само по отношение на постановленията за възлагане, издадени от съда по несъстоятелността въз основа на осъществени продажби чрез проведени търгове, не и по отношение на продажбите чрез пряко договаряне по [чл. 718 ТЗ](#), чиято недействителност поради нарушаване на разпоредбите на ТЗ за извършването им може да бъде оспорвана по общия исков ред.

Съдът счита, че обжалваното решение следва да бъде отменено по следните съображения:

Предявеният по делото иск е по чл.26, ал.1, предл.1,2 и 3 ЗЗД за нищожност поради противоречие със закона, заобикаляне на закона и накърняване на добрите нрави на договор за покупко-продажба от 27.12.2018 г., сключен между синдика на „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/ и ответника “Софтранс ауто“ЕООД, ЕИК 204075116 в частта, в която са продадени следните недвижими имоти:

- поземлен имот с идентификатор 12084.2757.1369 с площ от 33569 кв.м., находящ се в гр.София, район Връбница, с. Волюяк,м. „Полето“ и

- поземлен имот с идентификатор 12084.2758.1831 с площ по скица от 20372 кв.м., находящ се в гр.София, с. Волюяк, м.“Полето“ и

- УПИ VIII-28, кв.315 по плана на гр.София, м.“Цар Борис III“,ул.“Дебър 12 с площ от 402 кв.м.

Основният довод на ищеца в исковата молба е във връзка с незаконосъобразни действия на синдика във връзка с формирането на съвкупността от имота,която е била предмет на продажба и оценката на същите имоти.

За да отхвърли предявеният иск СГС е приел,че претендираните нарушения,за които се поддържа,че са противоречие на закона не са допуснати.

Софийският апелативен съд счита,че така приетото в решението на СГС е незаконосъобразно.На проведеното на 24.04.2017 г. събранието на кредиторите на "Т. строй" ЕООД е взето решение по [чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ](#) със

следното съдържание "предоставя право на синдика да избере недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността, включени в договора за покупко-продажба на търговско предприятие от 16.04.2014 г. между „Гео Строй ГД“ ЕООД и "Т. строй" ЕООД, които да бъдат продадени като цяло или в обособени части, или индивидуално, а ако продажбата на недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността като цяло или на обособените части или части, или на отделната вещ или отделни вещи, предложени по реда на [чл. 717 ТЗ](#) не е извършена поради неявяване на купувач или купувачът се е отказал, то продажбата да се извърши чрез пряко договаряне, като в тези случаи продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по [чл. 717ж ТЗ](#) с 25%". В изпълнение на решението на събранието на кредиторите при осребряването на имуществото от масата на несъстоятелността на "Т. строй" ЕООД синдикът на дружеството е формирал съвкупност от недвижими имоти и движими вещи, по отношение, на които е провел самостоятелни търгове по реда на [чл. 717а и сл. ТЗ](#), в която съвкупност са включени и трите процесни имота. След два неуспешно проведени търга с предварителен договор за покупко-продажба от 18.06.18г. синдикът на дружеството е договорил продажбата на Совтранс Ауто ЕООД на посочените в договора имоти, между които са и трите процесни имота за обща цена от 3 172 686 лв. Договорът е сключен при условията на пряко договаряне по чл. 718 от ТЗ, за което е получено разрешение от съда по несъстоятелността. С нотариален акт от 27.12.18г. №39, т.Х, по н.д. №1606/18г. на нотариус №040 имотите предмет на посочения предварителен договор са продадени от синдика на „Т. строй“ ЕООД-в несъстоятелност на Совтранс Ауто ЕООД. От съдържанието на нотариалния акт и останалите представени доказателства за действията по осребряване на съвкупността от недвижими имоти и движими вещи, не може да бъде направен извод, че включеното в нея имущество представлява обособена част по смисъла на [§ 1а ТЗ](#), а именно организационна структура, чрез която може самостоятелно да се осъществява стопанска дейност. Доказателства, за това какво е мотивирало синдика да обособи по този начин тази съвкупност не са представени по делото, а от друга страна не са изложени и съображения в тази насока. Съгласно разпоредбите на [чл. 717, ал. 2](#) и [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#) имуществото от масата на несъстоятелността се осребрява чрез продажби на цялото имущество, на обособени части от имуществото или на отделни вещи или имуществени права, а съгласно

легалното определение на [§ 1а ТЗ](#) обособена част представлява организационна структура, която може самостоятелно да осъществява стопанска дейност. Понятието "обособена част" е употребено в ТЗ само в разпоредбите, които регламентират производството по несъстоятелност – [чл. 700, ал. 2 и 4](#), [чл. 706а, ал. 1](#), [чл. 716, ал. 2](#), [чл. 717, ал. 2](#), [чл. 718, ал. 1 и 3](#), [чл. 770, ал. 6](#) и [чл. 792, ал. 1 ТЗ](#), поради което следва да се приеме, че легалното определение на [§ 1а ТЗ](#) намира пряко приложение спрямо действията и актовете в това производство. При тълкуването на разпоредбите на [чл. 717, ал. 2](#) и [чл. 718, ал. 1 и 3 ТЗ](#) и [§ 1а ТЗ](#) следва да се има предвид обстоятелството, че към датата на приемане на ЗИДТЗ - ДВ, бр. 70 от 1998 г., където е приета допълнителната разпоредба на [§ 1а ТЗ](#), понятието "обособена част" е употребено само в [чл. 716 ТЗ](#), като с измененията на цитирания закон това понятие е изрично включено и в текста на разпоредбите на [чл. 717](#) и [718 ТЗ](#). Настоящите редакции на [чл. 700, ал. 2 и 4](#), [чл. 706а, ал. 1](#), [чл. 770, ал. 6](#) и [чл. 792, ал. 1 ТЗ](#), които също съдържат понятието "обособена част", са приети с последващи изменения на ТЗ, от което може да се направи извода, че с приемането на [§ 1а ТЗ](#) целта на законодателя е да регламентира изрично условията, при които осребряването на масата на несъстоятелността може да се извърши чрез продажба на съвкупност от имуществени права, която не представлява цялото имущество от масата, а обособена част от това имущество. От това съдът прави извода, че разпоредбите на [чл. 716](#), [717](#) и [718 ТЗ](#), при систематичното и историческото им тълкуване с допълнителната разпоредба на [§ 1а ТЗ](#), не допускат извършване на продажби чрез търгове или при условията на пряко договаряне на съвкупности от имуществени права, които не отговарят на определението за обособена част, дадено в [§ 1а ТЗ](#), освен ако не се касае за съвкупност от всички имуществени права на длъжника. Дори да се приеме, че в правомощията на събранията на кредиторите по [чл. 677, ал. 1, т. 8 ТЗ](#) включват и правомощия за приемане на решение за осребряване на имущество от масата на несъстоятелност в отклонение от правилата на цитираните разпоредби и в частност решение за извършване на продажби на съвкупности от имуществени права на длъжника, които не представляват обособена част по смисъла на [§ 1а ТЗ](#), според съда законосъобразното му упражняване – т.е. надлежното овластяване на синдика да извърши продажби в отклонение от правилата на закона, предполага изрично посочване на конкретните имоти, движими вещи и имуществени

права от съвкупността, за която е взето решение да се продава като обособена част, или изрично посочване на други конкретни критерии, въз основа на които да бъдат съставени осребряваните съвкупности /например всички земеделски имоти на дружеството или всички вещи и имоти имащи отношение към определени аспекти от неговата дейност/. В настоящия случай решението от 24.07.2017 г. на събранието на кредиторите на „Т. СТРОЙ“ЕООД (в несъстоятелност), въз основа на което е извършена процесната продажба, не съдържа подобен диспозитив, като дори съдържанието му по същество преповтаря съдържанието на [чл. 716, ал. 1 ТЗ](#). От горното може да се направи извод, че така формираната съвкупност от недвижими имоти и движими вещи, продадена с процесния договор от 27.12.2018 г., не представлява обособена част по [§ 1а ТЗ](#), поради което съдът счита, че договорът е сключен в нарушение на разпоредбата на [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#).

От друга страна договора за покупко-продажба от 27.12.2018 г., с който са продадени процесните имоти е сключен в нарушение на императивната разпоредба на [чл. 717н, ал. 2 ТЗ](#), което е довело и до пряко нарушение на забраната на [чл. 718, ал. 3 ТЗ](#). С договора е продадена съвкупност от недвижими имоти и движими вещи, която включва и процесните недвижими имоти, върху които е учредена ипотека за обезпечаване на вземания на ищеца за обща продажна цена от 3 172 686 лв. Договарянето на обща продажна цена за всички недвижими имоти и движими вещи, включени в съвкупността прави невъзможно определянето на конкретната сума, която се получава за всеки един от продадените ипотекирани имоти. Липсата на конкретно посочена цена прави невъзможно и законосъобразното съставяне на сметката за разпределение на тази сума, съгласно изискването на [чл. 717н, ал. 2 ТЗ](#), която гарантира правото на ипотекарния кредитор на предпочтително удовлетворяване на обезпечените вземания по [чл. 722, ал. 1, т. 1 ТЗ](#). Дори да се приеме, че разпоредбата на [чл. 717н, ал. 2 ТЗ](#) не изключва възможността за продажба на обособена част от имуществото на длъжника, която съдържа и имоти с учредена ипотека за обезпечение на вземания срещу трети лица, този извод може да намери нормативна опора само по отношение на продажбите, извършени по реда на чл. 717а – 717ж, тъй като цитираните разпоредби изрично регламентират оценката на имотите като факт с правно значение за валидността на наддавателните предложения и осъществяването на продажби, не и

по отношение на продажбите при условията на пряко договаряне по [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#), при които съгласно изричния текст на [чл. 718, ал. 1, изр. 2 ТЗ](#) оценката на продаваните имоти и определената въз основа на нея начална цена на неуспешно проведените търгове не са обстоятелство от значение за осъществяване на фактическия състав на продажбата.

Така, както е определена обща цена за продадените е договора за покупко-продажба от 27.12.2018 г. недвижими имоти, не става ясно по какъв начин е определена цената на процесните имоти, както и на останалите, включени в нотариалния акт. С мисълта на разпоредбата на [чл. 717н, ал. 2 ТЗ](#) е извършването на продажбата на посоченото имущество по начин, който гарантира на първо място възможност за определяне на размера на получената сума от осребряването на имуществото, а на следващо място възможност за упражняване на правата на обезпечения кредитор, предвидени в [чл. 717н, ал. 1](#), вр. [чл. 717д, ал. 2 ТЗ](#) - да бъде уведомен и да участва като купувач при продажбата на имуществото, включително чрез прихващане на обезпечените вземания на кредитора с предложената от този кредитор цена. В настоящия случай ищеца-ипотекарен кредитор е бил поставен в невъзможност да упражни това предоставено му от закона право.

При така определената обща продажна цена на имотите е неизвестно как синдикът е преценил, че продажбата по реда на чл. 718 от ТЗ ще бъде съобразена с решението на проведеното на 24.04.2017 г. събрание на кредиторите, което е със следното съдържание: "предоставя право на синдика да избере недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността, включени в договора за покупко-продажба на търговско предприятие от 16.04.2014 г. между „Гео Строй ГД“ ЕООД и "Т. строй" ЕООД, които да бъдат продадени като цяло или в обособени части, или индивидуално, а ако продажбата на недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността като цяло или на обособените части или части, или на отделната вещь или отделни вещи, предложени по реда на [чл. 717 ТЗ](#) не е извършена поради неявяване на купувач или купувачът се е отказал, то продажбата да се извърши чрез пряко договаряне, **като в тези случаи продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по [чл. 717ж ТЗ](#) с 25%**". За съжаление този въпрос не е стоял и на вниманието на съда по несъстоятелността, който е дал разрешение за този начин на извършване на продажбата с определение №617/06.06.18г.

Предвид гореизложеното може да се направи извода, че трите процесни имота са продадени от синдика на неизвестна цена, което е в пълно противоречие на целта на производството по несъстоятелност прокламирана в чл.607, ал.1 от ТЗ, а именно „справедливо удовлетворяване на кредиторите“. При липса на конкретно договорена цена за имотите липсва каквато и да било база, на която да се прави преценка дали кредиторите в случая ищеца по делото, е справедливо удовлетворен или не.

Макар, че както беше посочено по-горе да е невъзможно от договора да бъде установена продажната цена на процесните имоти, то противоречие на закона в атакуваната сделка е налице и при определяне на цената на същите. С решението на проведеното на 24.04.2017 г. събрание на кредиторите, което е със следното съдържание: "предоставя право на синдика да избере недвижимите и движимите вещи от масата на несъстоятелността..... **като в тези случаи продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по [чл. 717ж ТЗ](#) с 25%**". Синдикът на „Т. строй“ ЕООД-в несъстоятелност е определил за оценител на имотите на дружеството „Мирвал-В.В.“ ЕООД, което е представило оценка на имотите в доклад от месец юли 2017г. и е оценило /лист 102 и 103/ процесните имоти както следва е общата оценка на трите имота е 18 400лв. Тъй като в договора не е посочена продажната цена на имотите, не може да се прецени за каква цена са продадени същите от синдика, но може да се предположи, с оглед общата цена по акта, че тази оценка от оценителя е била основата за продажната цена. По настоящето дело са назначени две вещи лица, които да дадат заключение за пазарната цена на процесните имоти към датата на продажбата. Съгласно заключението на вещото лице С. М. общата пазарна цена на имотите е 1 965 000лв. ,а съгласно заключението на вещо лице-Й. П. пазарната цена на трите имота към 27.12.18г. е 2 040 536лв. При направеното сравнение между посочените стойности се установява, че процесните имоти са продадени при цена ,която е между 107 и 111 пъти по-ниска от пазарната им цена, към момента на продажбата.

От страна на ответниците по жалбата по-ниската цена ,на която са продадени имотите се обосновава съществуващи спорове около собствеността на процесните имоти. Съдът счита, че каквито и спорове да съществуват около собствеността на процесните имоти, същите не могат да

обосноват такава фрапираща разлика /между 107 и 111 пъти/ в цената им. Съдът не кредитира с доверие определената от назначения оценител в производството цена на имотите, както поради противоречието ѝ с тази определена в заключенията на двете вещи лица, така и поради фрапиращата ѝ разлика с предложената от ищеца цена, на която да закупи трите имота. С предложението до синдика с вх. № 6997/11.06.18г. на ОС-Плевен, ищецът е предложил да закупи трите имота за 3 126 175 лв. като начина на плащане на имотите бъде чрез прихващане. По делото няма ангажирани доказателства за съдбата на предложението, но съпоставката между предложената обща цена от 3 126 175 лв. и общата оценка на трите имота е 18 400 лв. /което е вероятната продажна цена/ налага извода, че предложената от самия ищец цена е 170 пъти по-висока от тази, за която са продадени имотите. Съгласно чл. 718, ал. 3 от ТЗ при продажба по ал. 1 на вещите и имуществените права като цяло или на обособена част кредиторите не могат да бъдат поставени в по-неблагоприятно положение, отколкото при продажбата на отделни вещи и имуществени права. В настоящия случай с избрания от синдика начин на продажба на имоти и вещи от масата на несъстоятелността /в съвкупност/ обезпеченият кредитор-ищеца по делото, е поставен в значително по-неблагоприятно положение отколкото ако процесните имоти се продаваха по отделно, което е отделно противоречие на закона и основание за нищожност на сделката.

В исковата молба, по която е образувано делото като основание за нищожност на сделката е въведено е нарушението на чл. 660, ал. 1 от ТЗ и чл. 26, ал. 1, предл. трето от ЗЗД –накърняване на добрите нрави. Съгласно чл. 660, ал. 1 от ТЗ синдикът е длъжен да осъществява правомощията си с грижата на добър търговец. Съдът е приел, че нарушаването на посочената разпоредба не може да обоснове нищожност на сделката поради противоречие със закона, а евентуално да ангажира имуществената отговорност на синдика или негова дисциплинарна такава. Съдът счита, че продажбата при липса на ясна договорена цена за процесните имоти и продажбата на същите при цена 170 пъти по-ниска от предложената от ищеца са действия на синдика, които са далеч от действията, които следва да полага „добрия търговец“.

По изложените съображения предявеният иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД за прогласяване на нищожността на процесния договор от 27.12.2018 г. в частта му, с която са продадени ипотекираните в полза на

ищеца недвижими имоти, се явява основателен, тъй като в тази му част договорът е сключен в нарушение на чл. 718, ал. 1, вр. § 1а, чл. 718, ал. 3 и чл. 717н ТЗ.

Предвид гореизложеното обжалваното решение следва да бъде отменено и вместо него бъде постановено решение, с което предявения иск бъде уважен.

По отношение на разноските

Предвид решението по спора на основание чл. 273 във връзка с чл. 78, ал. 1 от ГПК двете ответни дружества следва да бъдат осъдени да заплатят на жалбоподателя „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, ЕИК 204075116 направените по делото разноски за държавна такса в размер по 1 559,30 лв.

Водим от горното Софийският апелативен съд

РЕШИ:

Отменя №260026/07.01.2021 г. по търг. д. № 343/2019 г. на СГС, ТО, 6-21 с-в ВМЕСТО КОЕТО ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по иска, предявен от „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, ЕИК 204075116, със седалище и адрес на управление ГР.София, бул. „Н. Вапцаров“ №55, че договорът от 27.12.2018 г., сключен по реда на [чл. 718, ал. 1 ТЗ](#) между синдика на „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК 203017188 със седалище и адрес на управление гр. Плевен, кв. „Сторгозия“ №116 и „Софтранс ауто“ ЕООД, ЕИК 204075116 със седалище и адрес на управление гр. Харманли, ул. „Петко Каравелов“ №7 с нотариален акт № 39, т. X, рег. № 18237, д. № 1606/2018 г. на нотариус с рег. № 040, е нищожен на основание [чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД](#) поради противоречие с [чл. 718, ал. 1](#), вр. [§ 1а](#), [чл. 718, ал. 3](#) и [чл. 717н ТЗ](#) в частта му, с която са продадени следните недвижими имоти:

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 12084.2757.1369 по КККР, находящ се в град София, община Столична, село Волуяк, район Връбница, местност „ПОЛЕТО“ с площ по скица 33 569 кв.м., а по доказателствен акт: 33 558 кв.м, четвърта категория, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, номер по предходен план: 1369, квартал 5 /пет/, при съседни по скица 12084.2758.2422, 12084.2757.14, 12084.2757.1516, 12084.2757.2078, 12084.2757.19, 12084.2758.24 идентичен с описания в доказателствения акт

за собственост недвижим имот, а именно: НЕУРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - НИВА № 166001, находящ се в землището на село Волуяк, Столична община, район "Връбница", в местността "ПОЛЕТО", четвърта категория, ЕКАТТЕ 12084 , целият с площ от 33 558 кв.м, при съсед: неурегулиран поземлен имоти със следните номера: № 166002, 166007, 166014, № 000155, № 000178;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 12084.2758.1831 по КККР, находящ се в град София, община Столична, село Волуяк, район Връбница, местност „ПОЛЕТО" площ по скица 20 372 кв.м., а по доказателствен акт 20 381кв.м., трайно предназначение на територията земеделска, четвърта категория, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, номер по предходен план: 1831, квартал 4,при съсед по скица 12084.2758.1830,12084.2758.2443, 12084.2758.2422,12084.2758.24,12084.2758.7, 12084.2758.15,12084.2758.16, 12084.2758.17, 12084.2758.18 идентичен с описания в нотариалния акт за собственост недвижим имот, а именно НЕУРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - НИВА № 154014, находящ се в землището на село Волуяк, Столична община, район "Връбница", в местността "ПОЛЕТО“, ЕКАТТЕ 12084, целият с площ от 20 381 кв.м., при съсед: неурегулирани поземлени имоти със следните номера № 154013,№154018, № 154017, № 154016, № 154015, №154007 № 000155и № 000534 ;

-УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № VIII-28, в квартал №315, по плана на град София, местността „Цар Борис III“, СО, р-н Красно село на улица „Дебър“ №12, целият с площ по документ за собственост от 402 кв.м. при съсед на урегулирания поземлен имот по скица: улица „Дебър“, УПИ IX-27, УПИ VI-24, и УПИ VII-29, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.207.28 по КККР на гр. София, с площ от 415 кв.м.,при съсед: 68134.207.245, 68134.207.29, 68134.207.24, 68134.207.25, 68134.207.27, област София (столица), община Столична, гр. София, п.к. 1000, ДЕБЪР № 12, номер по предходен план 28, кв.315а, парцел VIII,

Осъжда „Т. строй“ ЕООД /в несъстоятелност/, ЕИК 203017188 със седалище и адрес на управление гр.Плевен,кв.“Сторгозия“№116 и “Софтранс ауто“ЕООД, ЕИК 204075116 със седалище и адрес на управление гр.Харманли,ул.“Петко Каравелов“№7 дя зяплятът на „РАЙФАЙЗЕНБАНК

/БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД,ЕИК 204075116 , със седалище и адрес на управление гр.София,бул.“Н.Вапцаров“№55 направените по делото разноси за държавна такса в размер по 1 559,30лв.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба при условията по чл.280,ал.1 от ГПК пред ВКС в едномесечен срок от връчването на препис на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____