

РЕШЕНИЕ

№ 345

гр. София, 15.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-24, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Милена Богданова

при участието на секретаря Вяра Евг. Баева
като разгледа докладваното от Милена Богданова Търговско дело № 20211100902071 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявен от „Ю.Б.” АД, ЕИК *****, гр.София, ул.“****”, представлявано от М.В.прокурист и П.Д. - Изп.директор срещу „Е.” ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК *****, гр.Враца, ул.“****”, представлявано от синдика Д. Т. и Р. И. К., ЕГН *****, гр.***** ул.“***** I“№***** иск за прогласяване нищожността на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.03.2021г., обективиран в нотариален акт №24, т.1, рег.№777, нот. дело №14/21г. на нотариус Н.Д. с рег. №329 на НК, с район на действие СРС, поради противоречието му със закона, неговото заобикаляне, противоречието му с добрите нрави и като сделка, сключена във вреда на представявания по смисъла на чл. 40 от ЗЗД. Исковата молба е вписана на 08.07.2022г., съгласно чл.11, буква а/ от ПВ.

Ищецът „Ю.Б.” АД твърди, че е ипотекарен кредитор на „Е.” ЕООД – в несъстоятелност с признати права по чл.717н от ТЗ. Твърди, че на 31.08.2017г. дружеството-ответник придобило имоти с вписани законна и договорна ипотека в полза на банката от Л.Л.Б. и К.А.Б.. Ипотеките са вписани за обезпечаването на задължения към банката на последните две лица по следните договори за кредит: Договор за кредит за покупка на недвижим имот HL29992 от 20.12.2007г. и Допълнително споразумение от 14.12.2017г. по този договор; Договор за потребителски кредит HL32524 от 20.12.2007г. и Допълнително споразумение от 14.12.2017г. по този договор. Ипотеките са учредени в полза на банката върху имот - двуетажна жилищна сграда с ид.12084.2758.119.1 по КККР на с.Волюяк, общ.Столична с адрес на сградата с.Волюяк, район Връбница, кв.“Толева махала“ със застроена площ от 144 кв.м. по скица, а по документ за собственост от 142 кв.м. и РЗП от 301.50 кв.м., заедно с поземления имот, върху който е построена сградата, съставляващ ПИ с ид. 12084.2758.119 по КККР на с.Волюяк, общ.Столична, с площ на имота от 800 кв.м. по документ за собственост, а по скица от 798кв.м. с трайно предназначение на територията „урбанизирана“ при граници на ПИ по скица: имоти с ид. 12084.2758.121, 12084.2758.120, 12084.2758.52, 12084.2758.161, 12084.2758.116, 12084.2758.131 и 12084.2758.118.

С нотариален акт за покупко-продажба от 31.08.2017г. Л.Л.Б. и К.А.Б. продали

описаните имоти, обезпечение на банката, на „Е.“ ЕООД.

Спрямо „Е.“ ЕООД, по молба на „Ц.“ ЕООД, било образувано търг. дело №120/2017г. по описа на Окръжен съд - Враца за откриване производство по несъстоятелност. С Решение № 17 от 14.02.2018г. била обявена неплатежоспособността на „Е.“ ЕООД, с начална дата на неплатежоспособността 31.12.2013г. В хода на производството по несъстоятелност ипотекираният в полза на ищеца недвижим имот бил продаден от синдика по реда на чл.718 от ТЗ на Р. И. К. с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том I, рег. 777, дело 14/2021г. на нотариус Н.Д. с рег. № 329, с район на действие СРС, за продажна цена в размер на 50 000 лева.

Ищецът твърди, че продажбата е осъществена без разрешение на съда по несъстоятелността, каквото изискване имало съгласно разпоредбата на чл. 718 от ТЗ. Твърди, че сделката е извършена при липсата на публичност, тъй като не се установявало кога, как и къде е била разгласена продажбата и колко пъти е предлаган имотът, за да се стигне до продажната цена от 50 000 лева, за която цена твърди, че е 12 пъти по-ниска от пазарната оценка на имота към месец юли 2020г. Твърди, че тази сделка е сключена между свързани лица - купувачът е свързано лице с кредитора „Ц.“ ЕООД, евентуално с „Е.“ ЕООД или със синдика Д. Т.. В този смисъл, твърди, че сделката е сключена при незачитане интересите на обезпечения кредитор. Синдикът е действал целенасочено за постигането на максимално ниска продажна цена, пречатваща възможността на ипотекарния кредитор, а и на останалите кредитори в несъстоятелността да получат справедливо удовлетворяване на вземанията си.

Ищецът сочи, че според описаното са налице пороци на сделката, които обуславят нейната нищожност.

В законов срок са постъпили писмени отговори на исковата молба и на допълнителната искова молба. Ответниците „Е.“ ЕООД чрез синдика Д. Т. и Р. И. К. оспорват предявения иск като неоснователен,

С отговора си ответникът Р. И. К. твърди, че съдът е разрешил продажбата с протокол от събранието на кредиторите от 10.11.2020г. Оспорва иска като недопустим, тъй като е отпаднал правния интерес на ищеца от водене на делото, поради заличаването на ипотеките. Същото представлявало обстоятелство, настъпило в хода на висящото производство. Иска прекратяването на настоящото производство. Представя писмени доказателства.

С отговора си ответникът „Е.“ ЕООД чрез синдика Д. Т. твърди, че съдът по несъстоятелността е дал разрешение за провеждане на първа продан на посоченото имущество и същата е била надлежно разгласена, включително ипотекарния кредитор бил уведомен за нея на 27.07.2020г. Твърди, че поради липсата на кандидати, имуществото не било осребрено, поради което синдикът иницирал втора продан, за която също било дадено надлежно разрешение от съда, както и че ипотекарният кредитор бил уведомен отново. Твърди, че след неуспешната втора продан, синдикът поискал свикване на събрание на кредиторите, на което да се вземе решение за реда, по който да бъде продано имуществото на длъжника. Събранието е било проведено на 10.11.2020г. и на него било взето решение да се извърши продажба чрез посредник, като кредиторите представили екземпляри от договора с посредника „С.В.“ ЕООД. Твърди, че синдикът не е договарял условията на договора за посредничество. Впоследствие синдикът уведомил съда по несъстоятелността във връзка с представеното му от посредника предложение от купувач за закупуване на имота, както и за станалата продажба. Представя писмени доказателства.

Предявени са субективно и обективно съединени искове за прогласяване нищожността на Договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нот.акт №24, том I, рег. 777, дело 14/2021г. на нотариус Н.Д. на следните основания: 1/ иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 26, ал. 1, предл. 1 от ЗЗД (противоречие със закона); 2/ иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 26, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД (заобикаляне на закона); 3/ иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 26,

ал. 1, предл. 3 от ЗЗД (противоречие с добрите нрави), 4/ за обявяване на същия договор за нищожен на основание чл. 40 от ЗЗД.

Заведените искове съдът ще разгледа като евентуално предявени.

Исковите могат да се разгледат като алтернативни – ако ищецът е заявил, че е без значение на кое основание ще бъде уважен искът или като евентуални – ако не се уважи искът на едно от въведените основания, посочен като главен, той да се разгледа на друго от заявените основания. Ако обаче ищецът не е направил такова уточнение или поддържа исковите при условията на кумулативност, съдът следва да ги разгледа в поредност, съответна на естеството на правоотношението.

Правилото за необвързаност на съда от въведения от ищеца начин на съединяване на исковите, когато те са за обявяване на нищожност на правна сделка на няколко основания, се интерпретира обаче по различен начин. Когато петитумът на всеки един от исковите е обявяването на абсолютна нищожност на сделката, се счита, че такава сделка не съществува в правния мир, а последиците от нищожността са аналогични за всички основания по чл. 26 ЗЗД. Няма пречка атакуваната сделка да страда от различни пороци, всеки от които да е отделно основание за обявяване на нищожността. В който случай основанията ще съществуват едновременно, но правният резултат от уважаването на иска на едно от въведените основания, по принцип ще изключва интереса от обявяване на нищожност на другите основания. Ако прогласената от съда нищожност на сделката има различни правни последици за страните, с оглед на различните въведени основания, ще е допустимо кумулативното обективно съединяване на искове за обявяване на нищожност. Така че при въведени няколко основания за нищожност, всяко от които може да съществува самостоятелно, липсва правен интерес от кумулативното обективно съединение на исковите, щом правните последици от обявяването на нищожността, са идентични. В този случай, съдът следва да ги разгледа при условията на евентуално съединяване и да се произнесе по всеки един от тях в поредност, съобразно естеството на твърдения порок според основанията по чл. 26 от ЗЗД. С уважаването на иска за обявяване на нищожност на едно от тези основания, съдът не дължи произнасяне по исковите, предявени на други въведени в процеса основания и следва да ги остави без разглеждане.

Относно легитимацията.

„Ю.Б.“АД /с учредени ипотeki върху двуетажна жилищна сграда с ид.12084.2758.119.1 по КККР на с.Волуяк, общ.Столична с адрес на сградата с.Волуяк, район Връбница, кв.“Толева махала“ със застроена площ от 144 кв.м. по скица, а по документ за собственост от 142 кв.м. и РЗП от 301.50 кв.м. и върху поземления имот, върху който е построена сградата, съставляващ ПИ с ид. 12084.2758.119 по КККР на с.Волуяк, общ.Столична/ е завела искове срещу „Е.“ЕООД /преобретател на ипотекираните имоти/ и Р. К. /купувач на имотите от синдика на „Е.“ ЕООД/. С Тълкувателно решение №7 от 13.01.2023г. по тълк.дело №7/2020г. на ОСГТК на ВКС беше уеднаквена практиката относно това дали при заведен иск за нищожност на договор, предявен от трето лице страните по договора са задължителни или факултативни необходими другари. С посоченото ТР се прие, че страните по договора са задължителни необходими другари в производството по предявен от трето лице иск за нищожност на същия. Съгласно чл.8 ал.1 ЗЗД договорът е съглашение между две или повече лица, за да се създаде, уреди или унищожи една връзка между тях, като съгласно чл.21 ал.1 ЗЗД той поражда действие между страните, а спрямо трети лица само в предвидените от закона случаи. Това означава, че правата и задълженията по договора възникват и обвързват само страните по него, а свързаните с него правни последици настъпват в тяхната правна сфера. Тези правни последици са различни (в зависимост от вида на договора) за всяка една от страните и са самостоятелни от тези на другата страна. Същевременно с това те са във връзка едни с други, тъй като наличието им зависи от съществуването на договора. В случай, че договорът не породи правно действие, предвидените за него правни последици не биха настъпили, а ако бъде унищожен или развален, същите биха отпаднали. Не съществува възможност за непораждане на последиците или за тяхното отпадане само за една от страните, а за

пораждането им или запазването им за другата страна. Затова прогласяването на нищожността на договора намира отражение в правната сфера и на двете страни по него.

Макар да не поражда действие по отношение на трети лица, договорът може да намери отражение и в тяхната правна сфера, ако засяга права, които тези лица имат по отношение на една от страните по договора или върху предмета на договора и прави упражняването им невъзможно или значително неудобно. В този случай третото лице може да се позове на нищожност на договора, а оттам и на липса на правни последици от същия, които правят невъзможно упражняването на правото му - в случая кредитор /ипотекарен/ на една от страните по договора иска прогласяване на нищожност на договор, с който приобретателят на неговия длъжник отчуждава ипотекираното имущество. Твърдението на третото лице за нищожност може да бъде оспорено от която и да е от страните по договора, в който случай е налице правен спор по отношение на нищожността. Правният спор се разрешава чрез предявяване на отрицателен установителен иск от третото лице. Страни по този спор са от една страна позоваващото се на нищожността трето лице, а от друга страна страните по договора, тъй като се отрича действието му в цялост, а не само за една от тях. Договорът представлява единно правоотношение, тъй като правата и задълженията на страните по него са функционално свързани, поради което нищожността не може да бъде прогласена само по отношение на една от страните, без това да обвърже другата страна. Тази общност на спорното правоотношение обуславя качеството на „Е.“ ЕООД/н/ и на Р. К. като ответници по предявения от третото лице иск за нищожност на договора и ги прави необходими другари по него.

Относно правния интерес.

Предявени са обективно съединени установителни иски за прогласяване на нищожност на сключен договор, обективиран в Нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот от 17.03.2021г. №24, том 1, рег.777, дело 14/2021г. на Нотариус Н.Д., рег.№329 на четири наведени основания: противоречие със закона, заобикаляне на закона, противоречие с добрите нрави и сделка, сключена във вреда на представлявания по смисъла на чл.40 от ЗЗД.

Според установената съдебна практика абсолютна процесуална предпоставка за предявяване на установителен иск е наличието на правен интерес (Решение №133/22.11.2011г. по т.д. №17/2011г. на ВКС, I ТО; Решение №147/17.06.2013г. по гр.д. №1810/2013г. на ВКС, II ГО). В Решение №299/09.01.2012г. по гр.д. № 1331/2010г. на ВКС, II г.о. е посочено, че за да е налице правен интерес от предявения от трето лице установителен иск за нищожност на договор, решението по него следва да се отрази на правното положение на ищеца и с уважаването му да се постигне определен правен резултат. Нищожният договор не е правно нищо, тъй като макар и да не поражда правни последици, създава привидност за тяхното съществуване. Правоотношението между третото лице - ищец и една от страните по договора не е предмет на заведения иск, а само обосновава интереса от предявяването му. Евентуалното уважаване на иска за нищожност би довело до невъзникване на породените от него права на страните по сделката /„Е.“ ЕООД и Р. К./, т.е. би се отразило на техния патримониум. Правните последици от нищожната сделка не настъпват и нищожната сделка не поражда правни последици, като в хипотезата на нищожен договор за продажба на недвижим имот, купувачът по нищожния договор не е придобил правото на собственост върху имота, предмет на договора, тъй като договорът не е породил правни последици /Решение №114 от 21.04.2016г. по гр.д.№4370/2015г., IV ГО на ВКС/. В тази връзка прогласяването на договора за нищожен ще доведе до отпадане с обратна сила на основанието /продажбата на имота от страна на синдика на „Е.“ ЕООД на Р. К., имаща последиците на публична продажба/, на което основание на 25.11.2021г. и на 21.04.2022г. са заличени ипотеките на ищеца. С оглед това съдът приема, че за ищеца е налице правен интерес от воденето на иска.

Първият твърдян от ищеца порок е противоречие със закона на извършената на 17.03.2021г. покупко-продажба, обективирана в Нот.акт от същата дата №24, т.1, рег.777, дело №14/2021г. на нотариус рег.№329. Тази продажба е извършена по реда на Глава 46 от

ТЗ и по-конкретно по реда на чл.718 от ТЗ. Съгласно последния член по предложение на синдика и съобразно решението на събранието на кредиторите съдът по несъстоятелността разрешава продажбата да се извърши чрез пряко договаряне или чрез посредник, когато вещите и имуществените права като цяло, обособената част или отделната вещ, или имуществено право са предложени по реда на чл.717 и следващите от ТЗ, но продажбата не е извършена поради неявяване на купувач или купувачът се е отказал. В тези случаи продажната цена може да бъде по-ниска от началната цена по чл.717ж от ТЗ. Съдът е длъжен да се произнесе по предложението на синдика в деня на постъпването му в съда или най-късно на следващия работен ден. Продавач по договор по чл.718, ал. 1 е синдикът.

За да бъде извършена продажба от синдика по реда на чл.718 от ТЗ следва да са налице следните предпоставки: да бъде постановено осребряване на имуществото на несъстоятелния търговец с решението по чл.710 от ТЗ със съдържание по чл.711, ал.1, т.5 от ТЗ; да е проведено събрание на кредиторите с взети решения относно реда и начина на осребряване, методите и условията на оценка, вкл. с взети решения за извършване на продажби по реда на чл.718 от ТЗ; да бъде извършена продажба по реда на чл.717 от ТЗ /и след разрешение от съда по несъстоятелността/, на която да не са се явили наддавачи или да не са били направени валидни наддавателни предложения, или купувачът да не е внесъл цената; вследствие горното, да бъде извършена нова продажба по реда на чл.717ж от ТЗ и тази продажба отново да е обявена за нестаналя поради неявяване на купувач или купувачът да се е отказал; съдът по несъстоятелността да е дал разрешение за продажба по реда на чл.718 от ТЗ чрез пряко договаряне или чрез посредник /което разрешение е различно и отделно от това по чл.717, ал.2 от ТЗ/.

В процесния случай се установяват само част от законовите предпоставки за да се счете, че са изпълнени изискванията на закона за извършване на продажбата от 17.03.2021г. чрез посредник. С Решение от 23.05.2018г. по т.д.№120/2018г. ОС-Враца е постановил започване на осребряване имуществото на длъжника „Е.“ ЕООД. Със същото решение е свикано и събрание на кредиторите с дневен ред по чл.677 ал.1 т.8 от ТЗ. Събранието е проведено на 12.06.2018г. и е взело съответните решения. След като продажбите по реда на чл.717 и чл.717ж от ТЗ не са били извършени поради неявяване на купувачи, съдът по несъстоятелността с Определение от 14.10.2020г. е свикал ново събрание на кредиторите на „Е.“ ЕООД с дневен ред: Определяне на ценовите условия и реда за продажба на актив от масата на несъстоятелността, представляващ двуетажна жилищна сграда с идентификатор 12084.2758.119.1 по КKKP на гр.София, с предназначение "Жилищна сграда - еднофамилна", брой етажи - два, заедно с поземления имот, в който е построена сградата, съставляващ поземлен имот с идентификатор 12084.2758.119 по КKKP на гр.София. Това е събрание по смисъла на чл.718 от ТЗ за продължаване на продажбите на непродаденото до момента имущество и за реда за тези продажби. Такова събрание на кредиторите е проведено на 10.11.2020г. и същото е взело решение описаните имоти да бъдат продадени по реда на чл.718 от ТЗ чрез посредник „С.В.“ ЕООД при условия, посочени в представен на събранието договор за посредничество. До тук са изпълнени всички предпоставки за стартиране на продажбата по реда на чл.718 от ТЗ. Но реализацията на такава продажба следва да започне след изрично разрешение на съда по несъстоятелността за провеждането ѝ. Такова разрешение не се установи да е налице. Неоснователни са твърденията на ответниците, че такова разрешение се съдържало в Протокола от 10.11.2020г. от проведеното събрание на кредиторите. Събранията на кредиторите се провеждат пред съда по несъстоятелността, но съдът само ръководи, администрира същите и изявленията му в протокола следва да се преценяват единствено в този смисъл. С цел спазване на закона във връзка с продажбите на имущество на несъстоятелния търговец законодателят е въвел следните етапи при започване на продажба по реда на чл.718 от ТЗ: 1. наличие на решение от събранието на кредиторите; 2. направено предложение на синдика до съда за съответната продажба; 3. разрешение на съда по несъстоятелността за такава продажба. Това е направено именно за избягване на злоупотреби, както и за тристепенен контрол относно законосъобразността на съответното действие. В случай, че събранието на кредиторите е взело незаконосъобразно решение или такова, което ощетява другите кредитори, или такова,

което ощетява длъжника, съдът има правомощието да не даде на синдика разрешение за продажба, като от друга страна синдикът не може да се счита длъжен да изпълни това решение. Съгласно чл. 678 от ТЗ решенията на събранието на кредиторите имат обвързващо действие за всички кредитори, включително за неприсъстващите. Но тези решения нямат обвързващо действие спрямо съда или синдика. Синдикът е отделен орган в производството по несъстоятелност, като законът му вменява да съблюдава интересите, както на кредиторите, така и на длъжника, така и на работниците и служителите /бивши или настоящи/. Синдикът не е задължен да изпълнява „в условията на един вид обвързана компетентност“, както твърди ответникът Р. К., решения на събранието на кредиторите /нито дори актове на съда/, които счита за противоречащи на закона или морала. Синдикът не е длъжен да подпише и договора с посредника /както твърди ответникът Д. Т. като синдик на „Е.“ ООД/, ако счита, че същият противоречи на закона, на добрите нрави или е неизгоден за кредиторите или длъжника. Нещо повече – законът е въвел задължение спрямо синдика да осъществява правомощията си с грижата на добър търговец /чл.660, ал.1 от ТЗ/. Грижата на добър търговец е паралел на грижата на добрия стопанин, те са огледални, но задълженията в търговските отношения са по-сложни, комплексни и разнородни по съдържание и за спазването на такава грижа се предполага, че синдикът следва да притежава висок ценз при прилагането на закона и обичая. При осребряването на имуществото от масата на несъстоятелността синдикът действа като орган на изпълнението - от свое име за сметка на длъжника. Синдикът се разпорежда с чуждо имущество, което още веднъж потвърждава необходимостта от съблюдаване на дължимата грижа от негова страна.

Под противоречие на една сделка със закона се има предвид противоречие с кодекс, закон или подзаконен нормативен акт, международен договор, ратифициран и влязъл в сила в страната. Противоречието с правни принципи също е основание за нищожност, стига принципът да може ясно да се изведе, макар че, ако той е прокаран чрез правни норми, ще е налице противоречие с тези норми. Противоречието със закона при нищожността е обективно – не зависи от знанието на страните или от вината им освен в изключителни случаи, когато законодателят включва и субективен елемент, като например в чл. 40 ЗЗД - договаряне във вреда на представлявания. Противоречието със закона е бланкетно, общо основание и винаги следва да се свързва с конкретна правна норма, която е нарушена. Нарушаването не на всяка правна норма води до нищожност. Нарушението на диспозитивни норми, които допускат страните да се уговорят в някакви параметри не води до нищожност. Императивните норми могат да бъдат забранителни или задължаващи. Противоречието трябва да се отнася до съдържанието или до реда за сключване на сделката (процедури, задължителна последователност на елементи от фактически състав). Противоречието със закона се преценява към момента на сключване на сделката, при сложен фактически състав, действителността се преценява към момента на реализиране на последния елемент.

С оглед изложеното съдът счита, че не е налице един от елементите на фактическия състав за извършването на продажбата по реда на чл.718 от ТЗ на процесния имот, а именно не е налице разрешение на съда за това. За яснота и с оглед твърденията на единия ответник, такова разрешение следва да е дадено след решението на събранието на кредиторите и непосредствено преди започване на конкретната процедура за продажба, а не впоследствие и то в резултат на уведомление или отчет от страна на синдика за вече осъществената продажба. При изповядване на самата продажба на имота пред нотариус, синдикът не формира собствена воля, а действа в зависимост от мандата, който са му дали както събранието на кредиторите, така и съдът по несъстоятелността относно имуществото, което има право да продаде. В случая такъв мандат от съда липсва.

По посочените мотиви съдът приема продажбата от 17.03.2021г., обективирана в Нот.акт от същата дата №24, т.1, рег.777, дело №14/2021г. на нотариус рег.№329 за нищожна като противоречаща на закона – чл.718, ал.1 от ТЗ относно разрешението на съда по несъстоятелността /в случая неговата липса/. Нищожно следва да бъде посочено и нотариалното удостоверяване на сделката – арг. чл.576, вр. с чл.574 от ГПК.

Съдът не дължи произнасяне по следващите наведени от ищеца основания за

нищожност, тъй като уважаването им би произвело същия правен ефект, но настоящия състав счита, че продажбата е нищожна и на още едно от наведените от ищеца основания – противоречие с добрите нрави. В производството по несъстоятелност всички участници в него следва да съблюдават закона, морала и интересите на всеки от тях. Добрите нрави са установени морални норми в отношенията между правните субекти и прилагането на закона, които имат нравствено-етично съдържание, но са издигнати като основание за оценка на една сделка. Често в производството по несъстоятелност интересите на участниците са разнопосочни и именно затова законът се е доверил, както на специален орган „Синдик“, така и на авторитета и правомощията на съда. Освен това, когато в производството по несъстоятелност има и кредитор по чл.717н от ТЗ /каквото в случая е ищецът/, следва да се взема предвид и неговия интерес, тъй като същият кредитор не може да участва пряко и да влияе на процесите в производството. Интересът на такъв кредитор е взет предвид при задължението на синдика да уведомява същия за предстоящи продажби, каквото задължение съдът счита /за разлика от ответника Р. К./, че съществува и при продажба по реда на чл.718 от ТЗ. В случая се установява уведомяване на ищеца – кредитор по чл.717н от ТЗ само за първите две продажби /по реда на чл.717 и чл.717ж от ТЗ/, но не и за продажбата по реда на чл.718 от ТЗ. Липсата на уведомяване не представлява самостоятелно такова нарушение на законова норма, което да опорочи продажбата до степен да бъде обявена за нищожна само на това основание. Продажбата по реда на чл.718 от ТЗ /независимо дали чрез пряко договаряне от синдика или чрез посредник/ няма да бъде опорочена до степен като единствено основание за нищожност дори и ако при предлагане на имуществото същата не е разгласена, не е достигнала до максимално широк кръг потенциални купувачи, каквото е случая. Дори продажбата на имущество, оценено от приетата по делото експертиза на 535 000 лева към датата на атакуваната продажба и продадено за 50 000 лева не може да се приеме категорично за порок /доколкото към датата на продажбата е била налице вписана искова молба относно продавания имот/, но известна нееквивалентност би била допустима при свобода на договарянето, при която преценката за равностойността на престациите се извършва от страните с оглед техния интерес, докато в случая е налице не единствено интересът на продавача и купувача, а и интересите на участниците в производството по несъстоятелност. Поотделно нито един от допуснатите „пропуски“ може да не е основание да се приеме, че продажбата противоречи на добрите нрави, но при кумулативното наличие на всички тях, изводът който следва е именно такъв.

В процеса не се доказаха твърденията на ищеца за свързаност между страните по атакуваната сделка, като съдът не обсъжда същите с оглед обстоятелството, че това не променя крайния извод.

Претендираните разноски се уважават съобразно изхода на делото. Ответниците следва да заплатят на ищеца разноски в размер на 1 037,15 лева – съгласно представения списък по чл.80 ГПК.

Мотивиран от изложеното съдът

РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА на договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.03.2021г. обективизиран в нот.акт №24, том 1, рег.777, дело 14/2021г. на Нотариус Н.Д., рег.№329, на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД, поради противоречие със закона - чл. 718, ал. 1 от ТЗ.

Осъжда „Е.“ ЕООД – в несъстоятелност, ЕИК *****, гр.Враца, ул. *****, *****, представлявано от синдика Д. Т., и Р. И. К., ЕГН *****, гр. *****, ул. *****, Г“№*****, да заплатят на „Ю.Б.“ АД, ЕИК *****, гр.София, ул.“***** разноски в размер на 1 037,15 лева съгласно представения списък по чл.80 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд – гр. София в 14-дневен срок

от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____