

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Номер 418

21.10.2020 г.

Град Плевен

Окръжен съд – Плевен

На 21.10.2020 година в закрито заседание в следния състав:

Председател: Стефан А. Данчев

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

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

1. Главен иск с правно осн. чл. 646 , ал.1 т. 3 от ТЗ за обявяване за нищожен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен на договора за покупко-продажба ,обективизиран в нот.акт № *** ,том 10, рег.№ *** ,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № *** на НК , сключен между „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач, с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот *** , кв. *** , находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ *** , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал *** по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв. ,както и свързания с него иск за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.
2. Евентуален иск с правно осн. чл. 26, ал.1 предл. 1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба ,обективизиран в нот.акт № *** ,том 10 , рег.№ *** ,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. – нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № *** на НК , сключен между „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения

на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/ 1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот *** , кв. *** , находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ *** , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал *** по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв., като сключен в нарушение на чл. 657,ал. 2 от ТЗ , чл. 660 , ал.1 от ТЗ и чл. 718 от ТЗ,както и свързания с него иск за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.

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

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

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

В исковата молба се твърди ,че „*** „ АД / в несъст./ е кредитор на първия ответник „ Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен, с вземания произтичащи от договор за банков кредит от 19.12.2007г. ; договор за банков кредит от 21.05.2008г. ; договор за банков кредит от 22.11.2013г. ; договор за банков кредит от 11.08.2008г. и договор за встъпване в дълг от 23.06.2009г. ; договор за банков кредит от 07.10.2010г. и договор за поръчителство от 07.10.2010г. ,както и договор за банков кредит от 05.10.2010г.и договор за

поръчителство от 05.10.2010г. Твърди се също така, че за обезпечаване на вземанията на Банката-кредитор по договора за банков кредит от 19.12.2007г. е била учредена от „Д*** „ЕАД/с предишно наименование „Генимекс инвест „ ЕАД / и „*** „ ЕООД / ск предишно наименование „ *** „ ЕООД с нотариален акт № *** том 17, рег. № *** ,дело № 2724/2007г. договорна ипотека върху собствения им недвижим имот – урегулиран поземлен имот с № *** ,отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване ,находящ се в кв. *** по подробния устройствен план на гр.Велико Търново ,целия с площ от 1873 кв.м. ,заедно с правото на строеж върху него за построяването върху същия УПИ на всички обекти в сграда „апартаментен корпус на Интерхотел Велико Търново „ с разгъната площ от 6 383,30 кв.м. Твърди се ,че ответникът „Д*** „ЕАД /с предишно наименование „Генимекс инвест „ ЕАД /е притежавал 1303,95 /1873 ид.части от имота.

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

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

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

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

По –нататък в исковата молба се проследява провеждането от синдика на публични продажби ,първата от които е била при пазарна стойност от 580 000 лв. за целия имот ,като с оглед на изготвената оценка за пазарната му

стойност , то пазарната стойност на процесните ид.части се равнява на 403 785,90лв. Впоследствие поради липса на купувачи ,синдикът е обявил на 17.07.2017г. търг с явно наддаване при начална пазарна цена 80 % от оценката ,на и този път не са се явили наддавачи за имота.

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

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

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

Ищецът счита ,че тази сделка с вещ от масата на несъстоятелността е извършена след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност на първия ответник , не по установения в производството по несъстоятелност ред ,поради което е нищожна по отношение на останалите кредитори. Сочи се ,че синдикът драстично е намалил началната цена на недвижимия имот спрямо първата пазарна оценка на този имот ,което макар

формално да е било в рамките на неговите правомощия съгласно решението на събрание на кредиторите от 18.07.2017г. , се явява нарушение на чл. 660,ал.1 от ТЗ .Според ищеца тази продажба не е осъществена от синдика с грижата на добър стопанин по смисъла на чл. 63 от ЗЗД ,тъй като е налице увреждане на кредиторите за сметка на длъжника или трето лице, поради това ,че синдикът без ясни критерии е намалил драстично цената на имота.

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

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

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

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

Нито един от двамата ответници : „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен ,представявано от „*** „ ЕООД ,чрез Р.И. и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,представявано от управителя Ц.Б.Ц.,не е подал писмен отговор в срока по чл. 367 от ГПК ,който срок по отношение на първия ответник е изтекъл на 14.09.2020г. , а по отношение на втория ответник е изтекъл на 28.09.2020г. С оглед на това следва да им бъде посочено изрично ,че съгласно чл. 370 от ГПК те са загубили правото да да подадат писмен отговор ,да вземат становище ,да направят възражения ,да оспорят истинността на представените с исковата молба документи ,да посочат доказателства и да представят писмени доказателства в този процес.

Конституираният като съищещ синдик на Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен- И. П. М. също така не е изразил писмено становище по исковите претенции.

Съдът намира ,че следва да бъдат приети като годни писмени доказателства всички представени от ищеца с исковата молба документи ,които са относими към предмета на делото .

Поради липсата на писмени отговори от страна на двамата ответници ,то няма такива права и обстоятелства,които да се признават от ответниците.

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

Съдът намира ,че следва да се допусне съдебно-оценителна експертиза ,която след като се запознае с доказателствата по делото да определи пазарната стойност на недвижимия имот ,предмет на договора за покупко-продажба от 26.08.2019г. към датата на неговото сключване. Тази експертиза следва да се изготви от в.л. Анелин Славейков при депозит 500лв. ,вносими от ищеца в едноседмичен срок.

Поради изложеното , Плевенски окръжен съд

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с исковата молба документи като годни писмени доказателства по делото.

НАЗНАЧАВА съдебно-оценителна експертиза ,която след като се запознае с доказателствата по делото, да определи пазарната стойност на недвижимия имот ,предмет на договора за покупко-продажба от 26.08.2019г. към датата на неговото сключване. Тази експертиза следва да се изготви от в.л. Анелин Славейков при депозит 500лв. ,вносими от ищеца в едноседмичен срок.

УКАЗВА на ответниците „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен ,представлявано от „*** „ ЕООД ,чрез Р.И. и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,представлявано от управителя Ц.Б.Ц.,че тъй като не са подали писмен отговор в срока по чл. 367 от ГПК ,то съгласно чл. 370 от ГПК те са загубили правото да подадат писмен отговор ,да вземат становище ,да направят възражения ,да оспорят истинността на представените с исковата молба документи ,да посочат доказателства и да представят писмени доказателства в този процес.

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

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

Претендираните права произтичат от твърденията на ищеца ,че има качеството на кредитор с приети вземания в производството по несъстоятелност на първия ответник “ Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен по силата на изрично посочени договори за кредит, както и на договори за поръчителство ,както и че първия ответник „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен представляван от синдика,след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност , а именно на

26.08.2019г. е сключил договор за покупко-продажба на недвижим имот от масата на несъстоятелността не по установения в производството ред ,както и че тази сделка е сключена в нарушение на законови норми , а така също и при накърняване на добрите нрави ,поради което е нищожна по отношение на кредиторите на несъстоятелността.

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

Налице е обективно съединяване на следните искове:

1. **Главен иск с правно осн. чл. 646 , ал.1 т. 3 от ТЗ** за обявяване за нищожен по отношение на кредиторите на несъстоятелността на „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № ***,том 10, рег.№ ***,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № *** на НК , сключен между „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач, с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот ***, кв. ***, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ *** , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал *** по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв. ,**както и свързания с него иск по чл. 649,ал. 2 от ТЗ** за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия недвижим имот.
2. **Евентуален иск с правно осн. чл. 26, ал.1 предл. 1 от ЗЗД** за прогласяване нищожността на договора за покупко-продажба ,обективиран в нот.акт № ***,том 10 , рег.№ ***,дело № 1154 / 2019г. от 26.08.2019г. на Т.Б. –нотариус с район на действие Районен съд-Велико Търново , с рег № *** на НК , сключен между „Д*** „ЕАД / в несъстоятелност / - гр.Плевен,представявано от синдика И.М. , като продавач и „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново ,като купувач с който е продаден собствения на продавача недвижим имот , а именно : 1303,95/1873 идеални части от Урегулиран поземлен имот ***, кв. ***, находящ се в гр.Велико Търново ,ул.“*** „ № 2 , ПИ *** , отреден за жилищни нужди , обществено и делово обслужване /трети / в квартал *** по подробния градоустройствен план на град за сумата от 102 700лв., като сключен в нарушение на чл. 657,ал. 2 от ТЗ , чл. 660 , ал.1 от ТЗ и чл. 718 от ТЗ,**както и свързания с него иск за осъждане на „ *** „ ЕООД – гр.Велико Търново да върне в масата на несъстоятелността същия**

недвижим имот.

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

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

Поради липсата на писмени отговори от страна на двамата ответници ,то няма такива права и обстоятелства,които да се признават от ответниците.

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

Върху ищеца е доказателствената тежест за всички твърдени в исковата молба обстоятелства на изложената фактическа обстановка .

ПРЕДОСТАВЯ възможност на страните по делото да вземат становище по проектодоклада в едноседмичен срок от неговото получаване , но най-късно в открито съдебно заседание ,което съдът насрочва за **23.11.2020г. от 15,00 ч. за когато да бъдат призовани страните по делото и вещото лице след внасяне на определения депозит.**

Определението не подлежи на обжалване.

Преписи от него да бъдат връчени на страните за сведение .

Съдия при Окръжен съд – Плевен: _____