

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Гр. София, 17.09.2011г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО, VI-10 състав, в откритото заседание на деветнадесети юли две хиляди и единадесета, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: СТАНИСЛАВА КАЗАКОВА

с участието на секретаря Анелия Груева, като разгледа докладваното от съдията т.дело N 2125 по описа за 2010г. и за да се произнесе, взе пред вид следното:

Производството е по чл.692 ал.3 във вр. с чл.685 от ТЗ,

Постъпили са възражения от „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София срещу приемане на предявени от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър, от „Стрибала“ЕООД и от „Дарик имоти България“АД, гр.София вземания, както и срещу неприето вземане на дружеството.

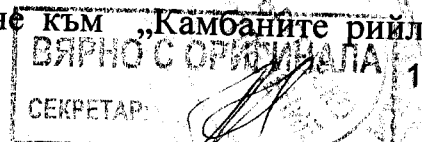
Постъпили са възражения от „Ен Ей Би“ООД, гр.София срещу приемане на предявени от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър, „Дарик имоти България“АД, гр.София вземания, срещу приемането на вземания на дружеството с ред на удовлетворяване по чл.722,ал.,т.8 и 9 от ТЗ, както и срещу неприемане на вземания на дружеството.

Постъпили са възражения от „Викинг БГ“ООД, гр.София срещу приемането на вземания на „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър, „Дарик имоти България“АД, „Стрибала“ЕООД, както и срещу неприемането на предявени от дружеството вземания.

Съдът, като взе предвид направените възражения, списъците на приетите и неприетите вземания, изготвени от синдика, извършените в съдебното заседание по чл.692 ал.2 от ТЗ процесуални действия, както и представените доказателства, приема следното:

I. По възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София, „Ен Ей Би“ООД, гр.София и „Викинг БГ“ООД, гр.София срещу приемане на предявено от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър вземане.

С молба с вх.№13493/17.02.2011г. „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър е предявил вземане към „Камбаните рийл



истейт" ЕООД в размер общо на 1 233 000 евро., представляващо част от главница по договор за заем съгласно споразумение за реструктуриране от 21.04.2010г., което е обезпечено с договорна ипотека върху УПИ XIII, отреден за имот 3011 в кв.10А по плана на гр.София, вилна зона „Косанин дол“, с площ от 8 585кв.м., учредена на 04.05.2010г. с нотариален акт №10, том I, рег. №390, д.№10/2010г. на нотариус Евгения Братоева, вписан с рег.№17712/04.05.2010г., акт№113, том X, д.№10003/10г. на Службата по вписванията гр.София.

Синдикът на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е включил в представения пред съда по несъстоятелността на 21.03.2011г. списък на приети вземания претендираната сума от 2 411 538,39лв., превалутирана съгласно пар.2 от ДР на ТЗ, като вземането е прието като обезпечено с договорна ипотека върху УПИ XIII, отреден за имот 3011 в кв.10А по плана на гр.София, вилна зона „Косанин дол“, с площ от 8 585кв.м. с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ.

Във възраженията си, кредиторите твърдят, че това предявено и прието от синдика вземане в размер на 2 411 538.39 лева не съществува, поради което го оспорват по реда на чл. 690 от ТЗ и молят съда на основание чл. 692, ал. 4 от ТЗ да уважи възраженията и да одобри списъка на приетите предявени вземания със съответната промяна, като изключи вземането на „Мерител Инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър като необезпечено в размер на 2411 538.39 лева от списъка на приетите предявени вземания. Твърдят, че споразумението е сключено на 21.04.2010 г., няколко месеца преди подаване на молбата по чл. 625 от ТЗ, с вх. № 61754 от 07.09.2010 г., като от представените по делото доказателства не се установява наличието на договорни отношения във връзка с твърдението, са били отпуснати заеми от 25.06.2007 г. за сума в размер на 145 000 евро, от 12.07.2007 г. за сума в размер на 1 400 000 евро и от 08.02.2008 г. за сума в размер на 200 000 евро. Твърдят, че по делото подобни договори за заем не са представени, а е предоставено само споразумение от 21.04.2010 г., с което се твърди, че „Мерител Инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър, в качеството си на заемодател е предоставило на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, в качеството си на заемател, на посочените в него дати парични суми, в посочените размери. Според подалите възражения кредиторите не е ясно какво е основанието на въпросното Споразумение от 21.04.2010 г., тъй като предхождащи го документи, които да удостоверяват реално отпуснати заеми не са представени.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

Излагат доводи, че тъй като договорът за заем е реален договор, се счита сключен не в момента, когато между страните е постигнато съгласие, а когато въз основа на това съгласие заетите пари бъдат предадени на заемателя. твърдят, че по делото документи, удостоверяващи такова предаване не са представени.

Твърдят още, че обезпечението на вземането по Споразумение от 21.04.2010 г. също не съществува, поради факта, че не съществува вземане в полза на „Мерител Инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър срещу „Камбаните рийл истейт“ ЕООД по споразумение от 21.04.2010 г., тъй като по своята правна природа ипотеката е акцесорна сделка, която се учредява с цел обезпечение на вземане по основната сделка, в случая - споразумение от 21.04.2010 г. и ако не съществува вземане, не може да съществува и ипотека.

Считат, че дори да се приеме, че вземането на „Мерител Инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър е реално съществуващо, считат, че обезпечението на вземането е недействително, поради нищожност, тъй като договорната ипотека е учредена на 04.05.2010 г., но върху същия имот, няколко месеца по - рано са били вписани вече възбрани за обезпечаване на бъдещи осъдителни искове на кредитора „Ен Ей Би“ ООД - на 23.12.2009 г., и кредитора „Юнивърсъл пропърти десижънс“ ООД - на 23.02.2010 г. Считат, че макар, в полза на „Викинг БГ“ ООД, да е вписана по - късно възбрана за обезпечение на бъдещи осъдителни искове - 15.07.2010 г., той би се ползвал от предходните обезпечителни мерки, наложени в полза на другите двама кредитори на основание чл. 401 във връзка с чл. 452 и 453 от ГПК. Считат, че всички извършени от длъжника действия на разпореждане с възбранения имот след вписване на възбраните са недействителни спрямо всички взыскатели по едно изпълнително дело на основание чл. 452, ал. 2 от ГПК, както и спрямо всички кредитори в производството по несъстоятелност на основание чл. 647, т. 5 от ТЗ.

Възразият кредитор „Ен Ей Би“ ООД, гр.София счита, че учредената ипотека е недействителна и на основание чл.647,т.6 от ТЗ, тъй като към момента на сключването на договора „Мерител Инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър е било едноличен собственик на капитала на несъстоятелния длъжник.

Синдикът изразява становище, че възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ ООД, гр.София, и „Викинг БГ“ ООД, гр.София са недопустими, тъй като са депозираны от лица, които нямат активна легитимация да възразят срещу списъка на приетите вземания с оглед

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

обстоятелството, че дружествата не са включени в списъка на приетите вземания и не притежават качеството на кредитор по смисъла на чл.690,ал.1 от ТЗ. Счита, че всички възражения са неоснователни, тъй като вземането на „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър е включено в търговските книги на длъжника и след справка в счетоводството е установил, че претендираните вземания съвпадат с данните, отразени като задължения в търговските книги на длъжника и от представената справка се установява, че длъжникът е получил заем в общ размер от 1 745 000 евро, от които на 25.06.2007г. в размер на 145 000евро, на 12.07.2007г. в размер на 1 400 000 евро и на 08.02.2008г. в размер на 200 000евро, като получените заеми са декларирани в БНБ с декларации по чл.6,ал.1,т.1 от Наредба №27 на БНБ. Синдикът сочи, че от справките е видно, че в счетоводството е отразена начислената лихва върху тези заеми, както и извършеното прехвърляне на част от главницата в полза на „Дарик имоти България“АД. Синдикът счита, че неотнормо е твърдението на възразилите кредитори, че не съществува обезпечението, тъй като разпоредбите на чл.452 и сл. от ГПК вр. Чл.26,ал.1 от ЗЗД уреждат непротивопоставимостта на определени сделки в рамките на изпълнителното производство, като в конкретния случай е налице друг ред за атакуване на вписаната ипотека.

Кредиторът, срещу чието вземане са насочени възраженията ги оспорва, като счита, че са неоснователни, тъй като длъжникът е получил от дружеството сумите, предявени като вземания, а възраженията относно нищожност на сделките са недопустими в настоящия етап на това производство. Моли съда да остави без уважение възраженията.

Длъжникът изразява становище, че възраженията са неоснователни, тъй като приетото вземане съществува и е установено по безспорен начин. Моли съда да остави без уважение възражението.

От фактическа и правна страна съдът приема следното:

По допустимостта на възраженията:

Възраженията са депозирани в срока по чл.690 ал.1 от ТЗ от надлежни страни, поради което следва да бъдат разгледани. Становището на синдика, че възраженията на дружествата, чиито вземания не са приети, са недопустими с оглед липса на активна легитимация, е неправилно, тъй всеки кредитор, който е предявил вземания, има право да подаде както възражение срещу неприемането на неговите вземания към длъжника, така и възражение срещу приети вземания на други кредитори съгласно разпоредбата на чл.690,ал.1 от ТЗ. Разпоредбата на чл.693 от ТЗ е неприложима в производството по чл.692 от ТЗ.

От представеното по делото споразумение е видно, че на 21 април 2010г. между „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър и „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е сключен договор, по силата на който

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

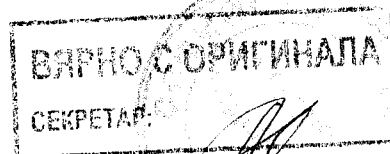
последното дружество признава, че е получило от първото дружество следните парични суми: на 25.06.2007г. сумата от 1 400 000евро, на 12.07.2007г. сумата от 145 000 евро и на 08.02.2008г. сумата от 200 000евро., като страните са се съгласили, че са сключили договор за заем във връзка с предоставените на първите две дати суми в общ размер от 1 545 000 евро със срок за връщане три години, считано от датите на предоставяне на заемите, при годишна лихва 8% и договор за заем във връзка със сумата от 200 000евро, със срок на връщане също три години, считано от датата на предоставяне на заема, при годишна лихва 10,5%.

Страните са се съгласили, че към 31.12.2009г. не е извършено ефективно намаляване на главниците, поради което за периода от датата на предоставяне на заемите до 31.12.2009г. е начислена лихва в общ размер от 655 593,86лева, от които сумата от 540 780,74лв. върху главницата от 1 400 000евро, сумата от 57 092,02лв. върху главницата от 145 000 евро и сумата от 57 721,10лв. върху главницата от 200 000евро.

Във връзка с тези вземания на кредитора „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър, страните са се споразумели да реструктурират главниците по заемите като го обединяват в един заем в размер на 1 745 000евро, а задълженията за лихви, начислени до този момент остават незасегнати, а за в бъдеще дължимата лихва върху неизплатената главница е в годишен размер от 8%, а срокът за връщане е три години от датата на сключване на споразумението. Страните са се съгласили дължимите до този момент лихви да се заплатят от длъжника на три равни вноски. За обезпечение на вземанията по договора за заем, страните са се съгласили длъжникът да учреди в полза на кредитора ипотека. Страните са се съгласили, че по всяко време при настъпване на неизпълнение, кредиторът може да обяви с уведомление до длъжника всички суми по споразумението за предсрочно изискуеми.

По делото е представено уведомление от кредитора до длъжника, получено от последния на 09.08.2010г., с което е уведомен, че поради неизпълнение на задължението за заплащане на лихви, „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър обявява главницата от 1 745 000 евро за незабавно изискуема.

Представен е нотариален акт №10, том I, рег. №390, д.№10/2010г. на нотариус Евгения Братоева, вписан с рег.№17712/04.05.2010г., акт№113, том X, д.№10003/10г. на Службата по вписванията гр.София, от който е видно, че на 04.05.2010г. заемополучателят е учредил в полза на заемодателя договорна ипотека върху следния недвижим имот: УПИ XIII, отреден за имот 3011 в кв.10А по плана на гр.София, вилна зона „Косанин дол“, с площ от 8 585кв.м.



Синдикът е представил аналитична ведомост по документи за периода 01.10.2007г. до 31.12.2007г. на длъжника, от която е видно, че на 25.06.2007г. е отразено в счетоводството на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, че дружеството е получило от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър сумата от 283 595,35лв. по банков път, на 12.07.2007г. е получило сумата от 2 738 162лв., представляващи заем. От представената аналитична ведомост за периода от 01.01.2008г. до 31.12.2008г. е видно, че „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е осчетоводил получена на 08.02.2008г. длъжникът от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър сумата от 391 166лв., представляваща заем.

От представения препис от аналитична ведомост за периода 01.01.2009г. до 31.12.2009г. е видно, че длъжникът „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е осчетоводил начислени лихви по заем в размер на 655 593,86лв.

Представени са извлечения от разплащателната сметка на длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, от които е видно, че на посочените погоре дати дружеството е получило от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър посочените суми общо в размер на 1 745 000евро.

С оглед гореизложеното, съдът приема, че между Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър и длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД са сключени договори за заем, по силата на които първото дружество като заемодател е предоставило на второто като заемополучател суми общо в размер на 1 745 000евро.

С представеното по делото споразумение страните са преуредили отношенията си във връзка със съществуващите задължения, като са уговорили нов срок за погасяването на главницата, нов размер на възнаградителната лихва по отношение на някои от главниците, разсрочено плащане на дължимата до датата на сключване на договора лихва. Поради неизпълнение от страна на длъжника, с оглед съществуващата в споразумението клауза, кредиторът е обявил за предсрочно изискуемо вземането за главницата.

Съдът счита, че възраженията на кредиторите, че предявеното вземане на Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър не съществува, са неоснователни, тъй като от представените по делото доказателства се установи, че дружеството е предоставило на длъжника заеми в посочените в споразумението размери, поради което договорите за заем като реални договори са сключени и съответно са породили действие. Вземанията по тези договори са съществували към датата на сключването на споразумението, поради което същото не е нищожно поради липса на предмет.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

С оглед гореизложеното, съдът приема, че в полза на Мерител инвестмънтс Лимитид", Никозия, Кипър съществува вземане в предявения от дружеството и приет от синдика размер.

По отношение на възраженията, относно действителността на обезпечението, съдът счита, че в тази част същите са неоснователни, тъй като главното вземане съществува, а вписани от кредитори възбрани преди откриване на производството по несъстоятелност са непротивопоставими на кредиторите на несъстоятелността, освен ако не са вписани по реда на ЗОЗ, какъвто не е настоящия случай.

Възраженията, че договорът за учредяване на ипотека е недействителен на основание чл.647 от ТЗ също са неоснователни, тъй като сделка, попадаща в някои от хипотезите на тази норма, може да бъде обявена за недействителна само по исков ред. Недействителността на договора на някое от основанията по чл.647 от ТЗ не може да се преценява от съда в производството по чл.692 от ТЗ.

С оглед гореизложеното, съдът счита, че възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София, „Ен Ей Би“ООД, гр.София и „Викинг БГ“ООД, гр.София срещу приемане на предявено от „Мерител инвестмънтс Лимитид", Никозия, Кипър вземане са неоснователни и следва да се оставят без уважение.

II. По възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София, „Ен Ей Би“ООД, гр.София и „Викинг БГ“ООД, гр.София срещу приемане на предявени от „Дарик имоти България", АД, гр.София вземания.

С молба с вх.№13505/17.02.2011г. „Дарик имоти България"АД, гр.София е предявил следните вземания към „Камбаните рийл истейт" ЕООД: вземане в размер общо на 335 199,82евро или 655 593,85лв, прехвърлено по силата на договор за цесия от 27.09.2010г. с нотариална заверка на подписите от цедента „Мерител инвестмънтс Лимитид", Никозия, Кипър, представляващо изтекли лихви съгласно споразумение за реструктуриране на договори за заем от 21.04.2010г.; вземане в размер на 512 000евро или 1 001 384,96лв., прехвърлено по силата на договор за цесия от 01.01.2010г. с нотариална заверка на подписите от същия цедент, представляващо част от главница по договор за заем съгласно споразумение за реструктуриране от 21.04.2010г., като двете вземания са обезпечени с договорна ипотека върху УПИ XIII, отреден за имот 3011 в кв.10А по плана на гр.София, вилна зона „Косанин дол", с площ от 8 585кв.м., учредена на 04.05.2010г. с нотариален акт №10, том I, реиг. №390, д.№10/2010г. на нотариус Евгения Братоева, вписан с рег.№17712/04.05.2010г., акт№113, том X, д.№10003/10г. на Службата по вписванията гр.София; вземане в размер на 500 000 евро или 977 915лева,

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СЕКРЕТАР:

представляващо неустойка по предварителен договор от 18.02.2010г., анекс №1 от 27.05.2010г. и анекс №2 от 01.10.2010г., което не е обезпечено.

Синдикът на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е включил в представения пред съда по несъстоятелността на 21.03.2011г. списък на приети вземания претендираните суми, общо в размер на 2 634 893,82лв., превърнати в български левове съгласно пар.2 от ДР на ТЗ, като вземанията за главница и лихва по договори за заем и споразумение, прехвърлени с договор за цесия, са приети като обезпечени с договорна ипотека върху УПИ XIII, отреден за имот 3011 в кв.10А по плана на гр.София, вилна зона „Косанин дол“, с площ от 8 585кв.м. с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ, а вземането за неустойка е прието като необезпечено с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1, т.8 от ТЗ.

Във възраженията си кредиторите твърдят, че предявените и приети от синдика вземания по споразумението за реструктуриране от 21.04.2010г. не съществуват, поради което ги оспорват по реда на чл. 690 от ТЗ и молят съда да одобри списъка на приетите предявени вземания със съответната промяна, като изключи вземанията на „Дарик имоти България“,АД. Доводите на кредиторите по отношение на тези вземания са идентични с изложените във възраженията срещу приемането на вземане, предявено от „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър.

По отношение на приетото вземане, произтичащо от предварителен договор, във възраженията са изложени доводи, че същото не съществува, тъй като такъв договор по делото не е представен, а дори и да се приеме, че е сключен, договорът е нищожен поради липса на предмет и привидност, тъй като няколко месеца по-рано върху същия имот е вписана възбрана за обезпечаване на бъдещи икове на „Ен Ей Би“ООД, поради което всички действия на разпореждане с възбранения имот след вписване на възбраните са недействителни спрямо вискателите по изпълнителното дело и по отношение на кредиторите на несъстоятелността на основание чл.647,т.5 от ТЗ.

Синдикът изразява становище, че възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София, и „Викинг БГ“ООД, гр.София са недопустими, тъй като са депозирани от лица, които нямат активна легитимация да възразят срещу списъка на приетите вземания с оглед обстоятелството, че дружествата не са включени в списъка на приетите вземания и не притежават качеството на кредитор по смисъла на чл.690,ал.1 от ТЗ. Счита, че всички възражения са неоснователни, тъй като вземането на „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър, част от което е прехвърлено на „Дарик имоти България“АД е включено в търговските книги на длъжника и след справка в счетоводството е установил, че претендираните вземания съвпадат с данните, отразени като задължения в

ВЯРНО СОПРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

търговските книги на длъжника, а освен това получените заеми са декларирани в БНБ с декларации по чл.6,ал.1,т.1 от Наредба №27 на БНБ. Синдикът сочи, че от справките е видно, че в счетоводството е отразена начислената лихва върху тези заеми, както и извършеното прехвърляне на част от вземанията в полза на „Дарик имоти България“ АД. Синдикът счита, че неотнормено е твърдението на възразилите кредитори, че не съществува обезпечението, тъй като разпоредбите на чл.452 и сл. от ГПК вр. Чл.26,ал.1 от ЗЗД уреждат непротивопоставимостта на определени сделки в рамките на изпълнителното производство, като в конкретния случай е налице друг ред за атакуване на вписаната ипотека.

По отношение на вземането за неустойка по предварителен договор от 18.02.2010г. синдикът счита, че възразенията също са неоснователни, тъй като това вземане е отразено като задължение към кредитора в търговските книги на длъжника и е установено от заключението на вещото лице.

Кредиторът, срещу чието вземане са насочени възразенията не е взел становище.

Длъжникът изразява становище, че възразенията са неоснователни по същите съображения, изложени по отношение на възразенията срещу приемането на вземането на „Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър. Моли съда да остави без уважение възразенията.

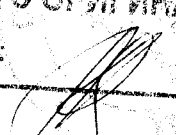
От фактическа и правна страна съдът приема следното:

По допустимостта на възразенията.

Възразенията са депозирани в срока по чл.690 ал.1 от ТЗ от надлежни страни, поради което следва да бъдат разгледани. Становището на синдика, че възразенията на дружествата, чиито вземания не са приети, са недопустими с оглед липса на активна легитимация, е неправилно, тъй като всеки кредитор, който е предявил вземания, има право да подаде както възразение срещу неприемането на неговите вземания към длъжника, така и възразение срещу приети вземания на други кредитори съгласно разпоредбата на чл.690,ал.1 от ТЗ. Разпоредбата на чл.693 от ТЗ е неприложима в производството по чл.692 от ТЗ.

Съдът счита, че възразенията на кредиторите по отношение на приетите вземания на „Дарик имоти България“ АД, възникнали на основание договори за заем, сключени с длъжника, установени със споразумение от 21.04.2010г., прехвърлени на дружеството от Мерител инвестмънтс Лимитид“, Никозия, Кипър са неоснователни по изложените по-горе съображения, касаещи вземането на последното дружество.

По делото е представен предварителен договор от 18.02.2010г., сключен между „Дарик имоти България“ АД като купувач и „Камбаните рийл истейт“ ЕООД като продавач, съгласно който последният се поел

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:


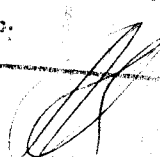
задължение да сключи с купувача окончателен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: УПИ XIII, отреден за имот 3011 в кв.10А по плана на гр.София, вилна зона „Косанин дол“, с площ от 8 585кв.м. срещу заплащане на уговорената цена. Страните са се съгласили да сключат окончателен договор в нотариална форма в срок до 31.05.2010г., като по отношение на имота продавачът е декларирал, че върху него не съществуват учредени обезпечения в полза на трети лица, наложени вещни тежести или други права на трети лица, освен вписана възбрана в Служба по вписванията гр.София с вх.№61979/23.12.2009г., том IV, №137. Продавачът е поел задължение до датата на сключване на окончателния договор да извърши всички необходими правни и фактически действия, така, че вписаната възбрана да бъде надлежно вдигната и заличена най-късно до 30.04.2010г., както и да не учредява вещни права, ипотeki или каквито и да било тежести върху имота, като и да не допуска налагането на възбрана. Страните са постигнали съгласие, че ако възбраната не бъде заличена в уговорения срок или продавачът учреди вещни права или ипотeki върху имота, последният дължи на купувача неустойка в размер на 500 000 евро.

С анекс №1 от 27.05.2010г. страните са констатирани и приели за безспорно установено, че към тази дата продавачът не е изпълнил задължението си, като е учредил договорна ипотека, а също така не е заличена вписаната възбрана. Продавачът е уведомил купувача, че върху имота са вписани още две възбрани. Продавачът е поел задължение да извърши всички необходими действия за заличаване на договорната ипотека и възбраните до 31.09.2010г. Страните са определили нов срок за сключване на окончателен договор-31.09.2010г.

С анекс №2 от 01.10.2010г. страните са приели, че продавачът е не изпълнил задълженията си, поети с анекс №1, като са констатирани, че върху имота, предмет на договора, са предприети действия по принудително изпълнение по образувано изпълнително дело, поради което продавачът е признал, че дължи на купувача неустойка за неизпълнение в размер на 500 000евро, като е поел задължение да заплати същата в срок до 31.10.2010г.

С оглед представените по делото доказателства, съдът приема, че между Дарик имоти България”АД като купувач и „Камбаните рийл истейт” ЕООД като продавач валидно е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот, като поради неизпълнение на задължения на продавача, последният дължи уговорената неустойка в размер на 500 000 евро.

Във възражението се твърди, че предварителния договор е нищожен липса на предмет и привидност.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:


Договорът ще е с невъзможен предмет тогава, когато е налице фактическа или правна невъзможност на престацията. Фактическа невъзможност е налице, когато липсва вещь като обект на правоотношението на предмет. В конкретния случай вещта съществува като самостоятелен обект на право на собственост и не е погинувала към момента на сключването на сделката. Правна невъзможност на престацията също не съществува, тъй като наличието на вписана възбрана върху недвижимия имот, предмет на предварителния договор не води до липса на предмет и съответно нищожност на договора. Не са представени доказателства, че страните по договора не желаят настъпването на правните последици на изразената в него воля и съответно не е установено наличие на привидна сделка.

С оглед гореизложеното, съдът счита, че предварителният договор е валидно сключен между страните и е породил правни последици.

Ето защо, съдът счита, че възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София, „Ен Ей Би“ООД, гр.София и „Викинг БГ“ООД, гр.София срещу приемане на предявени от „Дарик имоти България“, АД, гр.София вземания са неоснователни.

III. По възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София и „Викинг БГ“ООД, гр.София срещу приемане на предявеното „Стрибала“, ЕООД, гр.София вземане.

С молба с вх.№14166/18.02.2011г. „Стрибала“ЕООД, гр.София е предявил вземане към „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в размер на 135 802,83лв., представляващо част от главница по договор за заем от 16.12.2009г., което не е обезпечено.

Синдикът на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е включил в представения пред съда по несъстоятелността на 21.03.2011г. списък на приети вземания претендираната сума с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ.

Във възраженията си кредиторите твърдят, че вземането не съществува, тъй като договорът за заем е реален, а не са представени доказателства, че заемотателят е предоставил заемната сума на заемополучателя, поради което договор за заем не е сключен само при постигнато съгласие. Твърдят, че е налице фиктивност в отношенията между страните по договора, тъй като към настоящия момент кредиторът е едноличен собственик на капитала на длъжника. Молят съда да одобри списъка на приетите вземания, като изключи предявеното от „Стрибала“ЕООД вземане.

Синдикът изразява становище, че възраженията са неоснователни, тъй като от представената от счетоводството на длъжника справка е видно, че последният е получил претендираната сума.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

Кредиторът, срещу чието вземане са насочени възраженията не е взел становище.

Длъжникът изразява становище, че възраженията са неоснователни, тъй като длъжникът е получил в заем претендираната от кредитора сума, а възраженията, че страните по сделката са свързани лица са неоснователни към спора. Моли съда да остави без уважение възраженията.

От фактическа и правна страна съдът приема следното:

Възраженията са депозирани от надлежни страни в срока по чл.690,ал.1 от ТЗ, поради което следва да бъдат разгледани.

От представения договор за паричен заем от 16.12.2009г., сключен между „Стрибала“ЕООД и „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е видно, че първото дружество като е поело задължение да предостави на второто заем в общ размер до 160 000лева, като отпускането на заемната сума ще се извършва на части по банковата сметка на заемателя в ТБ”Уникредит Булбанк”АД.Д Заемателят е поел задължение да върне предоставената сума на заемотателя в срок до 31.12.2012г. Страните са уговорили възнаградителна лихва в размер на 2% годишно.

От представените извлечения от разплащателната сметка на „Стрибала“ЕООД в ТБ ”Уникредит Булбанк”АД е видно, че за периода след сключване на договора за заем заемотателят е предоставил на заемателя сумата от 135 802,83лв. чрез преводи по банковата му сметка.

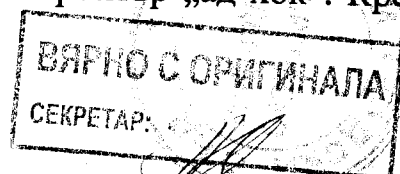
От изложеното е видно, че договорът за заем е породил правно действие, тъй като сумата от 135 802,83лв е предоставена на заемателя, поради което в полза на кредитора „Стрибала“ЕООД съществува вземане в посочения размер.

Възраженията на кредиторите, че сделката е нищожна поради привидност са неоснователни, тъй като не са представени доказателства за наличието на привидна сделка.

Ето защо, съдът счита, че възраженията на „Юнивърсъл пропърти десижънс”ООД, гр.София и „Викинг БГ”ООД, гр.София срещу приемане на предявеното „Стрибала”, ЕООД, гр.София вземане са неоснователни и следва да се оставят без уважение.

IV По възражението на „Ен Ей Би”ООД срещу приемането на предявени от дружеството вземания с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 и 9 от ТЗ.

С молба с вх.№13607/17.02.2011г., „Ен Ей Би”ООД е предявило вземания към длъжника „Камбаните рийл истейт” ЕООД в общ размер от 1 469 861,28лв., представляващи вземания по договор за проектиране от 16.06.2008г., сключен с длъжника, както и разноеки, направени в арбитражно производство, установени с влязло в сила арбитражно решение, постановено по в.а.д.№2/09г. на арбитър „ад хок”. Кредиторът е



посочил, че вземанията са обезпечени с възбрана, наложена върху недвижим имот, собственост на длъжника.

Синдикът на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е включил в представения пред съда по несъстоятелността на 21.03.2011г. списък на приети вземания претендираните суми с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ.

Във възражението се твърди, че вземанията на дружеството са с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ, тъй като са обезпечени с възбрана.

Синдикът изразява становище, че възражението е неоснователно, тъй като само вземания, обезпечени с възбрани, вписани по ЗОЗ се ползват с привилегията по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ.

Длъжникът не е взел становище по възражението.

Съдът счита, че възражението е неоснователно, тъй като вписаните преди откриване на производството по несъстоятелност възбрани са непротивопоставими на кредиторите на несъстоятелността, с изключение на възбрани, вписани по реда на ЗОЗ съгласно чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ, поради което възразилият кредитор не може да се ползва с привилегията по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ.

V. По възражението на „Ен Ей Би“ООД срещу неприемането на предявени вземания.

С молба с вх.№13608/17.02.2011г. „Ен Ей Би“ООД е предявило вземане към длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в размер на **810 173,60лв.**, представляващо неустойка за неизпълнение по договор от 21.08.2008г., сключен между „Викинг БГ“ ООД и „Камбаните рийл истейт“ ЕООД и прехвърлено на дружеството с договор за цесия от 23.06.2010г. Кредиторът е посочил, че вземането не е обезпечено.

С молба с вх.№14261/18.02.2011г. „Ен Ей Би“ООД е предявило вземане към длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в размер на **22 206,87лв.**, представляващо лихва за забава върху вземането за неустойка, посочено по –горе, за периода от 22.09.2010г. до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност-27.12.2010г., като и лихва за периода от последната дата до окончателното изплащане на вземането. Посочено е, че вземането не е обезпечено.

С молба вх.№14258 от 18.02.2011г. „Ен Ей Би“ООД е предявило следните вземания към длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД: вземане в размер на **33 231,57лв.**, лихва за забава върху сумата от 231 903,65лв., възнаграждение по договор за проектиране от 16.06.2008г. за периода от 21.08.2009г. до 27.12.2010г., както и от тази дата до окончателното плащане на вземането; вземане в размер на **6 646,35лв.**, лихва за забава върху сумата от 46 380,73лв., представляваща ДДС върху възнаграждението за същия

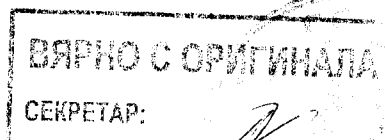
ВЯРНО С ОПРИНАТА
СЕКРЕТАР

период; вземане в размер на **166 158лв.**, лихва за забава върху сумата от **1 159 518,20лв.**, представляваща неустойка по т.8 от споразумение от 20.02.2009г. за същия период.

Синдикът е включил част от вземанията в представения пред съда по несъстоятелността на 21.03.2011г. списък на неприети вземания, а именно: вземане към длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в размер на **810 173,60лв.**, представляващо неустойка за неизпълнение по договор от 21.08.2008г.; вземане към длъжника „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в размер на **22 206,87лв.**, представляващо лихва за забава върху вземането за неустойка, посочено по –горе, за периода от 22.09.2010г. до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност-27.12.2010г., като и лихва за периода от последната дата до окончателното изплащане на вземането; вземане в размер на **23 796лв.**, лихва за забава върху сумата от **231 903,65лв.**, възнаграждение по договор за проектиране от 16.06.2008г. за периода от 21.08.2009г. до 06.08.2010г.; вземане в размер на **4 759,22лв.**, лихва за забава върху сумата от **46 380,73лв.**, представляваща ДДС върху възнаграждението за същия период; вземане в размер на **166 158лв.**, обезщетение за забава върху сумата от **1 159 518лв.**, неустойка т.8 от споразумение от 20.02.2009г. за периода от 21.08.2009г. до 27.12.2010г., както и от тази дата до окончателното плащане на вземането.

Във възражението се излагат доводи, че дружеството е представило доказателства за основанието и размера на предявените вземания, като обстоятелството, че в счетоводството на длъжника няма данни за този договор е ирелевантно за действителността на сделката. Твърди се, че за прехвърлянето на вземанията е съобщено на длъжника от предишния кредитор „Викинг БГ“ООД с нотариална покана, за което са представени доказателства, поради което прехвърлянето има действие по отношение на длъжника. Счита, че предявяването на вземането от предишния кредитор е основание за неприемане на същото с титуляр последния. Счита, че липсата на изрична уговорка за лихва за забава е без значение, тъй като такава се дължи на основание чл.86,ал.1 от ЗЗД. Твърди, че датата 06.08.2010г. има значение само за изискуемостта на вземането за разноси в арбитражното производство. Счита, че част от вземанията, които са обезпечени с възбрана върху недвижим имот на длъжника, следва да бъдат включени с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ. Моли съда да измени списъка на приетите вземания, като включи предявените вземания от дружеството в списъка на приетите вземания, а обезпечените с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.1 от ТЗ.

Синдикът изразява становище, че възражението е неоснователно, тъй като лихва върху лихва между търговци се дължи само, ако е



уговорено, а вземанията не са обезпечени, тъй като възбраните не са вписани по реда на ЗОЗ.

Длъжникът не е взел становище по възражението.

Съдът приема от правна и фактическа страна следното:

Възражението е депозирано в срока по чл.690,л.1 от ТЗ от надлежна страна, поради което е допустимо и следва да бъде разгледано.

От представени договор от 21.08.2008г. е видно, че „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е възложил на „Викинг БГ“ ООД за извърши строителство на обект, индивидуализиран в договора, срещу възнаграждение в размер на 8 101 736лв. без ДДС, 15% от което платимо от възложителя в срок от 20 дни от сключването на договора, но не по-късно от 5 дни преди началото на изпълнението на договорените работи-30.09.2008г.

С анекс от 20.01.2009г. страните са изменили срока за заплащане на аванса, като са го продължили до 30.03.2009г., постигнали са съгласие, че при неизпълнение на това задължение, изпълнителят има право едностранно и без предизвестие да развали договора, като в този случай възложителят му дължи неустойка в размер на 10% от договореното общо възнаграждение.

Изпълнителят е изпратил на възложителя уведомление, получено от последния на 04.03.2010г., което съдържа волеизявление за разваляне на договора поради виновно неизпълнение на задълженията на възложителя да заплати авансовото възнаграждение и частичното възнаграждение за изпълнени СМР в уговорения срок.

С договор от 23.06.2010г. „Викинг БГ“ ООД е прехвърлил на „Ен Ей Би“ ООД вземането за неустойка в размер на 810 173,60лв.

Цедентът е уведомил длъжника за извършеното прехвърляне на вземането с нотариална покана, връчена на последния на 26.07.2010г.

С нотариална покана, връчена на длъжника на 14.09.2010г. цесионерът е поканил длъжника да заплати в седмодневен срок от получаване на поканата дължимата сума, представляваща неустойка.

С оглед гореизложеното, съдът приема, че между „Камбаните рийл истейт“ ЕООД като възложител и „Викинг БГ“ ООД като изпълнител, е сключен валидно договор за изработка, който е развален поради виновно неизпълнение на задължението на възложителя да заплати 15% от възнаграждението авансово в уговорения срок. Съгласно анекса, с който е изменен договора, при неизпълнение на това задължение, изпълнителят може да развали договора без предизвестие, като възложителят дължи неустойка за неизпълнение в размер на 15% от договореното възнаграждение или 810 173,60лв.

Възложителят не е изпълнил задължението си да заплати авансовото възнаграждение, поради което съдът приема, че едностранното

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

волеизявление на изпълнителя е породило действие и договорът за изработка е развален, като възложителят дължи неустойка в уговорения размер.

Вземането за неустойка е прехвърлено с валидно сключен договор за цесия на „Ен Ей Би“ООД, като цедентът е уведомил на основание чл.99,ал.3 от ЗЗД длъжника за извършеното прехвърляне, поради което същото е породило действие по отношение на длъжника и третите лица на основание чл.99,ал.4 от ЗЗД.

След уведомяването му длъжникът е поканен да заплати дължимата неустойка в седмодневен срок от получаването на поканата. Същият не е изпълнил задължението си в този срок, поради което от 22.09.2010г. дължи обезщетение за забава на основание чл.86,ал.1 от ЗЗД в размер на законната лихва до окончателното изплащане на вземането.

Ето защо, съдът счита, че в полза на кредитора „Ен Ей Би“ООД съществува вземане към „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в размер на 810 173,60лв, представляващо неустойка по договор за изработка от 21.08.2008г, прехвърлено с договор за цесия от 23.06.2010г. както и вземане в размер на 22 206,87лв., представляващо обезщетение за забава на главницата за неустойка за периода от 22.09.2010г. до 27.12.2010г.-датата на откриване на производството по несъстоятелност, както и законната лихва върху главницата от тази дата до окончателното ѝ изплащане.

От представения договор за проектиране от 16.06.2008г.е видно, че „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е възложил на „Ен Ей Би“ООД да изготви проектни работи срещу възнаграждение в размер на 281 903,65лв. без ДДС.

Със споразумение от 20.02.2009г. страните са приели, че изпълнителят е изпълнил точно задължението си по договора и работата е приета без възражения от страна на възложителя, поради което последният дължи на изпълнителя заплащане на възнаграждение в размер на 231 903,65лв. и ДДС в размер на 46 380,73лв. Възложителят е поел задължение да заплати тези суми в срок до 20.08.2009г.

Съгласно т.8 от споразумението при забава от страна на възложителя, последният дължи на изпълнителя неустойка-парична сума, равна на петкратния размер на дължимото възнаграждение, което е останало незаплатено.

С влязло в сила решение от 28.07.2010г., постановено по в.а.д.№2/09г. по описа на Арбитражен съд „Ад хок“, „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е осъден да заплати на Ен Ей Би“ООД сумата от 278 284,38лв., представляваща възнаграждение по договор за проектиране от 16.06.2008г., сумата от 1 159 518,20лв., неустойка за неизпълнение, като и сумата от 32 058,70лв. разноски.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СЕКРЕТАР:

Съдът счита, че в полза на възразилия кредитор не съществуват вземания за обезщетение за забава на дължимото възнаграждение с ДДС по договора за проектиране, тъй като страните са уговорили неустойка за забава, която има освен санкционен и обезщетителен характер и обезщетява вредите от неизпълнението. Обезщетение за забава на основание чл.86,ал.1 от ЗЗД се дължи само при липса на клауза за неустойка.

В полза на кредитора съществува обаче вземане за обезщетение за забава върху дължимата неустойка, тъй като същата представлява парично вземане и при неизпълнението на падежа длъжникът дължи обезщетение на основание чл.86,ал.1 от ЗЗД.

Претенцията е за периода от 21.08.2009г. до окончателното плащане, но съдът счита, че обезщетение се дължи от датата на поканата от страна на кредитора за плащане на това задължение, тъй като в договора страните не са уговорили срок заплащане на неустойката. По делото не са представени доказателства, че кредиторът е поканил длъжника да заплати това задължение, поради което съдът приема, че такава покана представлява исковата молба, депозирана пред Арбитражния съд „ад хок“. По делото обаче няма данни на коя дата е образувано производството, поради което съдът приема, че обезщетение за забава се дължи от 23.12.2009г./датата, към която има данни, че вече е било образувано арбитражното производство/ до 27.12.2010г.-датата на постановяване на решението за откриване на производство по несъстоятелност в размер на 121 659,20лв., както и законната лихва от 27.12.2010г. до окончателното изплащане на задължението.

Ето защо, съдът счита, че възражението е частично основателно, поради което следва да се допусне промяна в списъка на приетите вземания, предявени в срока по чл.685,ал.1 от ТЗ, като се включат следните вземания на кредитора Ен Ей Би”ООД: за сумата от **810 173,60лв.**, представляваща вземане за неустойка по договор за изработка от 21.08.2008г, прехвърлено с договор за цесия от 23.06.2010г. както и вземане в размер на **22 206,87лв.**, представляващо обезщетение за забава на главницата за неустойка за периода от 22.09.2010г. до 27.12.2010г.-датата на откриване на производството по несъстоятелност, с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ, законната лихва върху главницата от тази дата до окончателното ѝ изплащане с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.9 от ТЗ; сумата от **121 659,20лв.**, обезщетение за забава върху сумата от 1 159 518,20лв., представляваща неустойка по т.8 от споразумение от 20.02.2009г. за периода от 23.12.2009г. до 27.12.2010г., както и законната лихва върху тази главница от 27.12.2010г. до окончателното ѝ изплащане с поредност по чл.722,ал.1,т.9 от ТЗ.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

VI. По възражението на „Викинг БГ”ООД срещу неприемането на предявени вземания на дружеството.

С молба с вх.№11808/11.02.2001г. „Викинг БГ”ООД е предявил вземания към „Камбаните рийл истейт” ЕООД общо в размер на 1 844 789,53лв., от които сумата от 564 335,96лв., възнаграждение по договор за изработка от 21.08.2008г. и анекс от 20.01.2009г., сумата от 564 335,96лв., неустойка за забава на главницата и сумата от 810 173,60лв., неустойка по т.2. от анекс от 20.10.2009г. вр. с чл.4.7 от договор от 21.08.2008г. Вземанията са предявени като обезпечени чрез вписана възбрана върху недвижим имот на длъжника.

Синдикът е включил тези вземания в представения пред съда по несъстоятелността на 21.03.2011г. списък на неприети вземания.

Възразият кредитор твърди, че вземанията за установени по основание и размер, тъй като между дружеството и длъжника валидно е сключен договор за изработка, „Викинг БГ”ООД е изпълнил точно задължението си по договора, поради което „Камбаните рийл истейт” ЕООД му дължи претендираното възнаграждение, както и неустойка.

Синдикът изразява становище, че възражението е неоснователно, тъй като в дружеството липсват данни за сключен такъв договор, както и фактури, като основание за плащането. Сочи, че кредиторът е развалил договора, поради което не може да претендира вземания по тази сделка. Счита, че вземанията не са обезпечени, тъй като липсват вписани възбрани по реда на ЗОЗ.

Длъжникът изразява становище, че възражението е неоснователно, тъй като не е установено съществуването на вземанията. Твърди, че поради развалянето на договора кредиторът няма право на възнаграждение.

От представения договор от 21.08.2008г. е видно, че „Камбаните рийл истейт” ЕООД е възложил на „Викинг БГ” ООД да извърши строителство на обект, индивидуализиран в договора, срещу възнаграждение в размер на 8 101 736лв. без ДДС, 15% от което платимо от възложителя в срок от 20 дни от сключването на договора, но не по-късно от 5 дни преди началото на изпълнението на договорените работи-30.09.2008г.

С анекс от 20.01.2009г. страните са приели за безспорно, че „Викинг БГ” ООД е изпълнил точно и в срок СМР, подробни описани в актове №1, 2 и 3, а възложителят е приел изпълнението без възражение. Възложителят е поел задължение да заплати на изпълнителя дължимата сума за извършените СМР в размер на 435 324,97лв., както и ДДС в размер на 87 064,99лв. в срок до 30.03.2009г., като са постигнали съгласие, че при неизпълнение от страна на възложителя на това задължение в срок, последният дължи на изпълнителя неустойка в размер на незаплатеното

СЕКРЕТАР:

възнаграждение. Страните са се съгласили, че частичните възнаграждения, дължими за СМР въз основа на съставени актове след датата на подписване на анекса, се дължат от възложителя в срок от два месеца от подписването на съответния акт, като в случай на неизпълнение, възложителят дължи неустойка в размер на неплатеното възнаграждение.

Страните са продължили срока за заплащане на аванса до 30.03.2009г., като са постигнали са съгласие, че при неизпълнение на това задължение, изпълнителят има право едностранно и без предизвестие да развали договора, като в този случай възложителят му дължи неустойка в размер на 10% от договореното общо възнаграждение.

По делото са представени 11 броя актове, образец 19, от които от №1 до 3 са съставени преди сключване на анекса, а останалите след това. Всички актове са подписани от представители на двете страни по договора, поради което съдът приема, че извършените от изпълнителя СМР в изпълнение на договора са приети без възражения от възложителя.

Изпълнителят е изпратил на възложителя уведомление, получено от последния на 04.03.2010г., което съдържа волеизявление за разваляне на договора поради виновно неизпълнение на задължението на възложителя да заплати авансовото възнаграждение и частичното възнаграждение за изпълнени СМР в уговорения срок.

С договор от 23.06.2010г. „Викинг БГ“ ООД е прехвърлил на „Ен Ей Би“ ООД вземането за неустойка в размер на 810 173,60лв.

Цедентът е уведомил длъжника за извършеното прехвърляне на вземането с нотариална покана, връчена на последния на 26.07.2010г.

С оглед гореизложеното, съдът приема, че между „Камбаните рийл истейт“ ЕООД като възложител и „Викинг БГ“ ООД като изпълнител, е сключен валидно договор за изработка. Изпълнителят е извършил СМР, които са приети от възложителя без възражения, видно от представените актове, образец 19.

Страните са продължили срока за заплащане на авансовото възнаграждение, както и на частичното възнаграждение за извършени до датата на сключване на анекса СМР, уговорили са срок за заплащане на частичното възнаграждение за СМР, извършени и приети след сключването на анекса, като са уговорили неустойка за неизпълнение на тези задължения в срок.

Възложителят не е изпълнил задълженията си да заплати авансовото възнаграждение, както и дължимите частични възнаграждения, поради което съдът приема, че едностранното волеизявление на изпълнителя е породило действие и договорът за изработка е развален, като възложителят дължи заплащане на възнаграждение за извършените СМР, както и неустойка в уговорения размер за неизпълнението на това задължение.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

Съдът счита, че в полза на кредитора съществуват вземания за възнаграждение и неустойка по договора за строителство, тъй като същият е за продължително изпълнение. Строителните работи се характеризират с технологична и времева последователност на отделните етапи, като предходният етап е задължителна предпоставка за осъществяване на следващия. Ето защо развалянето на този договор, на основание чл.88,ал.1,изр.1 от ЗЗД има действие само занапред и възникналите до този момент права и задължения на страните съществуват и развалянето не засяга договорното основание на вземанията на кредитора. Страните се освобождават само от бъдещите си задължения по договора.

Вземането за неустойка е прехвърлено с валидно сключен договор за цесия на „Ен Ей Би“ООД, като цедентът е уведомил на основание чл.99,ал.3 от ЗЗД длъжника за извършеното прехвърляне, поради което същото е породило действие по отношение на длъжника и третите лица на основание чл.99,ал.4 от ЗЗД.

Ето защо, съдът счита, че в полза на „Викинг БГ“ООД не съществува вземане за неустойка за неизпълнение на задължението за заплащане на авансово възнаграждение.

С оглед гореизложеното, съдът счита, че възражението на „Викинг БГ“ООД е частично основателно и следва да бъде извърши промяна на списъка на приетите, предявени в срока по чл.685,ал.1 от ТЗ вземания на кредиторите на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, като се включат в този списък вземанията на този кредитор за възнаграждение и неустойка за неизпълнение на това задължение с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ, тъй като същите не са обезпечени. Вписаната от кредитора възбрана не е по реда на ЗОЗ, поради което е непротивопоставима на кредиторите по несъстоятелността. В останалата част възражението е неоснователно, поради което следва да се остави без уважение.

VII. По възражението на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София срещу неприети вземания на дружеството.

С молба с вх.№11812/11.02.2011г. „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София е предявил вземания към „Камбаните рийл истейт“ ЕООД в общ размер на 411 897,80лв., от които сумата от 194 000 евро или 380 213,35лв., възнаграждение по договор за посредничество при покупка на недвижими имоти от 26.06.2007г. и анекс от 27.03.2008г. и сумата от 16 200 евро или 31 684,45лв., неустойка за забава. Кредиторът е посочил, че вземанията са обезпечени с вписана възбрана върху недвижим имот на длъжника.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

Синдикът е включил посочените вземания в списъка на неприетите вземания.

Кредиторът твърди, че вземанията са установени по основание и размер, като същите произтичат от договор за посредничество. Твърди, че е изпълнил задълженията си по договора, поради което „Камбаните рийл истейт“ ЕООД му дължи възнаграждение в претендирания размер, както и неустойка поради неизпълнените на задължението да заплати възнаграждението в срок.

Синдикът изразява становище, че възражението е неоснователно, тъй като в дружеството липсват данни за такъв договор, а също така и фактури за подобни задължения. Счита, че вземанията не са обезпечени, тъй като възбраните не са вписани по реда на ЗОЗ.

Длъжникът изразява становище, че възражението е неоснователно и следва да се остави без уважение.

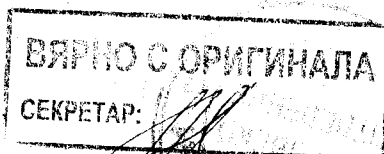
Съдът приема от правна и фактическа страна следното:

Възражението е депозирано в срока по чл.690,ал.1 от ТЗ от надлежна страна, поради което е допустимо и следва да бъде разгледано.

От представения договор за посредническа поръчка от 26.06.2007г. е видно, че „Камбаните рийл истейт“ ЕООД е възложил на „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София да посредничи при сключването на сделка за покупка на два недвижими имота на цена, не по-висока от 180 евро на квадратен метър или общо за двата имота в размер на 1 620 000 евро. Доверителят е поел задължение при сключване на сделка да заплати на довереника комисионна в размер на 5% върху постигнатата пазарна цена плюс ДДС, а при постигнато намаление на максималната цена, да заплати допълнително възнаграждение в размер на 50% от постигнатото намаление. Страните са се съгласили комисионната да се заплати в срок до един месец от сключването на сделката в нотариална форма, а в случай на забава, доверителят дължи и неустойка в размер на 0,2% на ден върху главницата за всеки просрочен ден, но не повече от 10% плюс ДДС.

С анекс от 27.03.3008г. страните са приели за безспорно, че довереникът е изпълнил изцяло, точно и в срок задълженията си по договора, поради което доверителят дължи възнаграждение в размер на 162 000 евро, както и ДДС в размер на 32 400 евро. Страните са продължили срока за заплащане на възнаграждението до 27.03.2009г., като са приели, че доверителят е в забава към датата на анекса, поради което дължи неустойка в размер на 16 200 евро, която следва да заплати до 27.03.2009г.

С оглед гореизложеното, съдът приема, че в полза на кредитора „Юнивърсъл пропърти десижънс“ООД, гр.София съществуват вземания в претендирания размер, поради което възражението е основателно и следва



да се допусне промяна в списъка на приетите предявени вземания, като се включат в него предявените от този кредитор вземания с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ, тъй като вписаната от него възбрана не е по реда на ЗОЗ.

Списъкът на приетите, предявени в срока по чл.685,ал.1 от ТЗ вземания, следва да бъде одобрен с измененията.

С оглед определението по чл.692 ал. 4 от ТЗ, на основание чл.674 ал.2 от ТЗ, следва да се свика събрание на кредиторите с дневен ред по чл.677 ал.1 т.8 от ТЗ.

Водим от горното, СЪДЪТ

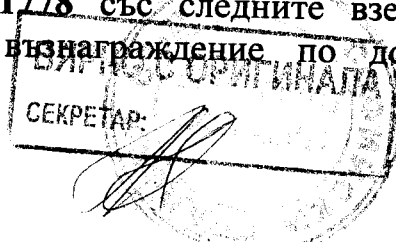
О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА ПРОМЯНА в списъка на приетите от синдика на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, гр.Варна, ЕИК175310238, вземания, депозиран в съда на 21.03.2011г., както следва:

ВКЛЮЧВА в списъка на приетите вземания: **”Ен Ей Би”ООД, гр.София, ЕИК126126627** със следните вземания: 1.вземане в размер на **810 173,60лв.**, представляващо неустойка по договор за изработка от 21.08.2008г.; 2. вземане в размер на **22 206,87лв.**, представляващо обезщетение за забава на главницата за неустойка за периода от 22.09.2010г. до 27.12.2010г.-датата на откриване на производството по несъстоятелност, с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ, законната лихва върху главницата от тази дата до окончателното й изплащане с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.9 от ТЗ; 4. вземане в размер на **121 659,20лв.**, представляващо обезщетение за забава върху сумата от 1 159 518,20лв., представляваща неустойка по т.8 от споразумение от 20.02.2009г. за периода от 23.12.2009г. до 27.12.2010г., с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ, както и законната лихва върху тази главница от 27.12.2010г. до окончателното й изплащане с поредност по чл.722,ал.1,т.9 от ТЗ.

ВКЛЮЧВА в списъка на приетите вземания: **„Викинг БГ”ООД, гр.София, ЕИК825256061**, със следните вземания: 1. вземане в размер на **564 335,96лв.**, възнаграждение по договор за изработка от 21.08.2008г. и анекс от 20.01.2009г., 2. вземане в размер на **564 335,96лв.**, неустойка за забава на главницата по договор за изработка от 21.08.2008г. и анекс от 20.01.2009г., с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ.

ВКЛЮЧВА в списъка на приетите вземания: **„Юнивърсъл пропърти десижънс”ООД, гр.София, ЕИК131521778** със следните вземания: 1. вземане в размер на **380 213,35лв.**, възнаграждение по договор за



посредничество при покупка на недвижими имоти от 26.06.2007г. и анекс от 27.03.2008г., 2. вземане в размер на 31 684,45лв., неустойка за забава по договор за посредничество при покупка на недвижими имоти от 26.06.2007г. и анекс от 27.03.2008г. с поредност на удовлетворяване по чл.722,ал.1,т.8 от ТЗ.

ОДОБРЯВА списъка на приетите от синдика на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, гр.Варна, ЕИК175310238, вземания, депозирани в съда на 21.03.2011г., с допуснатите промени.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ останалите постъпили възражения срещу списъка на предявените и приети вземания и списъка на предявените и неприети вземания, депозирани в съда на 21.03.2011г., като НЕОСНОВАТЕЛНИ.

СВИКВА, на основание чл.674 ал.2 от ТЗ, Събрание на кредиторите на „Камбаните рийл истейт“ ЕООД, гр.Варна, ЕИК175310238, на 18.10.2011г. от 15,00 часа в СГС, Съдебна палата, София, бул. “Витоша” №2, с дневен ред по чл.677 ал.1 т.8 от ТЗ - определяне реда и начина на осребряване имуществото на длъжника, метода и условията на оценка на имуществото, избора на оценители и определяне на възнаграждението им.

Определението подлежи на обявяване в търговския регистър и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ :

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР