О П Р Е Д Е Л Е Н И Е №260187
Гр. София, 13.02.2026 г.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТЪРГОВСКА КОЛЕГИЯ, VI-2 СЪСТАВ в закрито заседание проведено на тринадесети февруари през две хиляди двадесет и шеста година

СЪДИЯ: АТАНАС МАДЖЕВ

като разгледа докладваното т.д. № 4509 по описа за 2013 г., намира следното

Производството е по реда на чл.729, ал. 1 ТЗ, във връзка с чл. 717д, ал. 2 ТЗ.

На 15.12.2025 г. с нарочна писмена молба синдик – АЛЕКСАНДЪР КОСТАДИНОВ е представил пред съда по несъстоятелността с оглед оповестяване изготвената от него Частична сметка за разпределение № 2 по реда на чл. 717д, ал. 2 ТЗ за изпълнение задължението на купувача – „ТриПропъртис“ ЕООД, с ЕИК 205941080 за плащане на дължимата цена за придобиване на актив от масата на несъстоятелността сформирана при „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339, което е допуснато с разрешение на съда от 05.08.2025 г. за продажба по реда на чл. 717в ТЗ, чрез прихващане на част от приетите за удовлетворяване в производството вземания на кредитора-купувач срещу несъстоятелния длъжник. Чрез съставената от синдика и обявена по партидата на „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339 в ТРРЮЛНЦ-АВ на 19.12.2025 г. частична сметка за разпределение № 2 по чл. 717д, ал. 2 ТЗ в полза на кредитора – „ТриПропъртис“ ЕООД е разпределена сумата в размер от 33 646,83 лв., която е прихваната като цена за продажба на недвижим имот – Студио № 2, представляващ самостоятелен обект в сграда 11538.3.98.1.2 с площ от 55,05 кв.м., заедно с 9,67 кв.м. идеални части от общите части на сградата, който имот е разположен в гр. Свети Влас, Област Бургас, която продажба е проведена на 23.09.2025 г. и за купувач по нея е обявен участвалия кредитор извършил прихващането.

Констатира се, че според правилото за оповестяване разписано в чл. 727 ТЗ сметката за разпределение № 2 съставена по реда на чл. 717д, ал. 2 ТЗ е била обявена от синдика по партидата на „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339 в ТРРЮЛНЦ на датата – 19.12.2025 г.

Срещу сметката своевременно е подадено възражение от Национална агенция за приходите, като в него тя бива оспорена. Доводите на кредитора – НАП са, че неправилно синдикът е предвидил в сметката, че внесения от кредитора – купувач задатък в размер на сумата от 4 600 лв. за участието му в проданта на упоменатия имот трябва да бъде прихванат наред със сумата от 33 646,83 лв., която обхваща приетите вземания ползващи се с привилегия на удовлетворяване по чл. 722, ал. 1, т. 1 ТЗ, като след това прихващане трябва да довнесе по особената банкова сметка обслужваща масата на несъстоятелността сумата от още 9 303,17 лв., с което да се

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

постигне цялостното погашение на продажната цена на имота, която възлиза на стойност от 47 550 лв. Подчертава се това, че задатъкът не е привилегировано вземане по смисъла на чл. 722, ал. 1, т. 1 ТЗ, като същият действително подлежи на връщане, когато сметката по чл. 717д, ал. 2 ТЗ бъде одобрена и се издаде постановление за възлагане на имота, но неправилен се явява подхода на синдика, с който на по-ранен етап от упоменатия се прави приспадане на внесения задатък в размер на 4 600 лв. от стойността на дължимия остатък в размер на 13 903,17 лв., представляващ цената на осребрения недвижим имот след прихващането с вземането, с което разполага кредитора, който е обявен и за купувач - „ТриПропъртис“ ЕООД, Правилният подход е купувачът да внесе целия размер на остатъчната част от непопадащата в обхвата на прихващането цена, а именно сумата от 13 903,17 лв. и едва след издаване на постановлението за възлагане на имота да се пристъпи към възстановяване на внесения от „ТриПропъртис“ ЕООД за участието му в проданта на имота задатък в размер на 4 600 лв. Предвид тези неточности в съдържанието на предложената за одобрение сметка за разпределение се иска съдът по несъстоятелността да я измени в посочения от НАП смисъл, а именно сумата за внасяне от кредитора спечелил проданта да бъде определена на 13 903,17 лв., вместо сегашните 9 303,17 лв.

С молба-становище от 23.01.2026 г. длъжникът - „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339, чрез пълномощник – адвокат Станчев също акцентира над това, че съставената от синдика Частична сметка за разпределение № 2 по реда на чл. 717д, ал. 2 ТЗ е невярна и следва да се анулира или коригира, като се съобрази, че общата сума, която е възприета за такава ползваща се с привилегия за удовлетворяване по чл. 722, ал. 1, т. 1 ТЗ, а именно – 33 646,83 лв. е погрешно изчислена, като в нея са включени вземания на първоначалния кредитор „БЕ ПЛЮС“ ООД, които още с определението на съда по чл. 692, ал. 4 ТЗ датиращо от 23.04.2018 г. след оспорването им от длъжника са били изключени при проверката им от съда по несъстоятелността. Става въпрос за вземането за неустойка в размер на сумата от 2 600 лв., както и на част от вземането за просрочена лихва, които е различен от този възприет в определението на съда по чл. 692, ал. 4 ТЗ. Останалите вземания за лихви възлизащи в размер на 8 344,05 лв. и 11 788,04 лв. изобщо нямало данни да са били предявявани от първоначалния кредитор „БЕ ПЛЮС“ ООД или от актуалния такъв - „ТриПропъртис“ ЕООД, съответно да са приети за удовлетворяване по реда на чл. 722, ал. 1, т. 1 ТЗ в производството по несъстоятелност на „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339, което означава, че купувача няма легитимация за тях и не може да извършва прихващане с тези суми от цената на имота, по отношение на които е определен за купувач.

Съдът по несъстоятелността, като съобрази съдържанието на изготвената частична сметка за разпределение № 2 по реда на чл. 717д, ал. 2 ТЗ, в това число доводите развити от възразилия кредитор НАП, както и всички осъществени до момента действия – тези по предявяване на вземания от „БЕ ПЛЮС“ ООД с молба от 14.09.2017 г., тяхното приемане от синдика в списък на приетите вземания

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:

обявени в ТРРЮЛНЦ на 10.10.2017 г., както и определението по чл. 692, ал. 4 ТЗ за промяна на списъка, вкл. и в частта му отнасяща се до вземанията на „БЕ ПЛЮС“ ООД /изключване на вземане за неустойка в размер на сумата от 2 600 лв. и на вземане за лихва в размер за разликата над сумата от 77,95 лв. , намира, че същата следва да бъде изменена по реда на чл. 729, ал. 1 ТЗ. В сметката е предвидено прихващане на продажна цена, която „ТриПропъртис“ ЕООД, в качеството му на спечелил проданта от 23.09.2025 г. купувач дължи за придобиването на недвижим имот – Студио № 2, представляващ самостоятелен обект в сграда 11538.3.98.1.2. Извършването на това прихващане се допуска чрез насрещните вземания на „ТриПропъртис“ ЕООД, които дружеството е придобило с договор за цесия от „БЕ ПЛЮС“ ООД. Налице е обаче разминаване между приетите по смисъла на чл. 693 ТЗ вземания, за които „ТриПропъртис“ ЕООД се легитимира, като кредитор с ред на удовлетворяване по чл. 722, ал. 1, т. 1 ТЗ /учредена и подновена договорна ипотека с нотариален акт № 154 от 06.06.2014 г. върху осребрявания недвижим имот – Студио 2/ и тези посочени от синдика в сметката за разпределение по чл. 717д, ал. 2 ТЗ, чието одобрение се иска. Сумата, за която се установява, че обезпечения кредитор „БЕ ПЛЮС“ ООД е бил легитимиран в производството по несъстоятелност на „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339, да получи удовлетворение при продажба на ипотекирания в негова полза недвижим имот – Студио 2 възлиза на общо 10 517,67 лв. /10 439,72 лв. – главница и 77,95 лв. – просрочена лихва/. В тези предели са и правата, които „ТриПропъртис“ ЕООД е придобил по сключения договор за цесия с „БЕ ПЛЮС“ ООД, защото няма как стария кредитор да се разпореди надлежно с права, които принципно не притежава. Възприемайки в сметката за разпределение, че „ТриПропъртис“ ЕООД е обезпечен кредитор за сума в размер 33 646,83 лв. синдикът е допуснал грешка, която трябва да бъде поправена чрез изменение на сметката за разпределение, като на ред 1, колона 4 сумата от 33 646,83 лв. бъде коригирана на сумата от 10 517,67 лв. Корекция следва да се направи и на ред 1, колона 7, а именно сумата, която кредиторът следва да внесе за изплащане на вземанията на другите кредитори вместо 9 303,17 лв. се променя на 32 432,33 лв. Тук трябва да се отбележи, че промяната е продиктувана единствено от различния възприет от съда по несъстоятелността размер на подлежащото на прихващане вземане на „ТриПропъртис“ ЕООД, но не и от възражението на НАП, че внесеният от дружеството определено за купувач задатък в размер на сумата от 4 600 лв. няма основание да се приспада от подлежаща на внасяне отвъд прихващаната сума продажна цена. Чл. 717д, ал. 2, изр. 3 ТЗ ясно предвижда каква е съдбата на внесения от купувача задатък, а именно че същия се приспада от съответната сума по изречение второ /цената, която купувачът трябва да внесе за изплащане на вземанията на другите кредитори/, а това означава, че синдикът правилно е приспаднал внесения задатък в размер на 4 600 лв. като част от цената, която купувачът трябва да внесе за изплащане на вземанията на другите кредитори, а това означава, че без съмнение същия се е трансформирал в такава цена и подлежи на

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
СЕКРЕТАР:
ТЪРГОВСКО ОТДЕЛЕНИЕ

разпределение измежду кредиторите имащи приети за удовлетворяване вземания от следващи редове, тогава когато се извършва сметка за разпределение по смисъла на чл. 721 ТЗ, респективно никаква част от него няма да подлежи на връщане на „ТриПропъртис“ ЕООД.

Мотивиран от горното и на основание чл.729 ал.1 от ТЗ, съдът

О П Р Е Д Е Л И

ИЗМЕНЯ съставената от синдика на „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339, със седалище – гр. София Частична сметка за разпределение № 2 датираща от 15.12.2025 г., която е изготвена по реда на чл. 717д, ал. 2 ТЗ за изпълнение задължението на купувача – „ТриПропъртис“ ЕООД, с ЕИК 205941080 за плащане на дължимата продажна цена на имущество съставляващо част от масата на несъстоятелността /Студио № 2, представляващо самостоятелен обект в сграда 11538.3.98.1.2 намиращо се в гр. Свети Влас/ на „БУЛАРКО“ АД – в несъстоятелност, с ЕИК 121537339, което е предмет на осъществена продажба на търг с тайно наддаване провел се на 23.09.2025 г., чрез прихващане на приети вземания на кредитора-купувач срещу несъстоятелния длъжник, която сметка е обявена в ТРРЮЛНЦ на 19.12.2025 г., както следва : на ред 1, колона 4 ВМЕСТО сумата : 33 646,83 лв. ДА СЕ ЧЕТЕ сумата : 10 517,67 лв., както и на ред 1, колона 7 ВМЕСТО сумата : 9 303,17 лв. ДА СЕ ЧЕТЕ сумата : 32 382,33 лв.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО може да се обжалва от подалия и неподалите възражения срещу сметката кредитори, както и от длъжника на основание чл. 729 ал. 3 от ТЗ с частна жалба пред Апелативен съд – София в едноседмичен срок, считано от обявяването му в търговския регистър.

ПРЕПИС от определението да се изпрати на АВ за обявяване, на основание чл.729 ал. 2 от ТЗ.

Определението да се впише и във водената към СГС книга за актовете по несъстоятелността водена по реда на чл. 634в ТЗ.

СЪДИЯ:

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД ТЪРГОВСКО ОТДЕЛЕНИЕ

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СЕКРЕТАР: