ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Номер 251/29.01.2013 г. | Дата | Град Благоевград

В ИМЕТО НА НАРОДА

Окръжен Съд - Благоевград

На 29.01 | Година 2013

В закрито заседание в следния състав:

Председател: Николай Грънчаров

Членове:

като разгледа докладвано от Николай Грънчаров
Търговско дело

номер 20101200100458 по описа за 2010 година

и за да се произнесе взе в предвид следното:

Производството е по реда на чл. 718 от ТЗ.

По делото е постъпил Доклад от Синдика на "МИНА ПИРИН" ЕАД-Симитли/в несъстоятелност/ - Дафинка Такова Станева, с който се съобщава на съда, че разрешената повторно продажба № 3, по реда на чл. 717ж от ТЗ, на АПАРТАМЕНТ № 5, находящ сев село Брежани, Минско селище, кв.5 по плана на селото, е била обявена за несъстояла се, тъй като в обявения срок и на посоченото в обявлението място, не се е явил участник в търга и не са постъпили наддавателни предложения.

С доклада е направено искане от Синдика, съдът да разреши на основание чл. 718 от ТЗ, продажба чрез пряко договаряне, при начална цена, равна на 60 на сто от оценката на имота, а именно – 3 012лв. и стъпка на наддаване при водене на преговорите- 300лв.

С друга писмена молба по делото от Синдика на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/ - Дафинка Такова Станева, същата докладва, че съобразно разрешението на съда по несъстоятелността, през месец юли-август, е извършила двадесет и осем продажби на имущество, включено в масата на несъстоятелността на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/, като за част от продажбите и след провеждането на търг с явно наддаване, не са се явили наддавачи. Изложеното дава основание на Синдика на "МИНА ПИРИН" ЕАД-Симитли/в несъстоятелност/ - Дафинка Такова Станева, да направи искане пред съда, на основание чл. 718 от ТЗ, да рареши да проведе продажба на имуществото чрез пряко договаряне, за продажбите, които и при повторната продажба не са продадени, поради липса на наддавачи за тях- Продажби с номера- № 1, № 3, № 4, № 5, № 7, № 8, № 9, № 10, № 11, № 13, № 15, № 16, № 17, № 18, № 19, № 20, № 22, № 24, № 25, № 26, № 27 и № 28, подробно описани в таблица, приложена към

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА ПРИ
ОКРЪЖЕН СЪД-БЛАГОЕВГРАД
Подпис:

писмената молба. Синдика на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/ - Дафинка Такова Станева, моли съда за провеждане на преговорите и предвид разпоредбата на чл. 718 от ТЗ, да разреши да бъде възложена нова оценка на имуществото, която да се извърши от оценителя, определен от Събранието на кредиторите, извършил и първоначалната оценка на имотите.

Искането е процесуално допустимо. В правомощията на Синдика на дружеството по закон/чл. 717 ал.1 от ТЗ/, е задължението да извърши продажбата на вещите и имуществените права от масата на несъстоятелността, по реда на глава Четиридесет и шеста ОСРЕБРЯВАНЕ НА ИМУЩЕСТВОТО, съобразно решението на събранието на кредиторите по чл. 677 ал.1 т. 8. Когато първоначалната и повторната продажба не се е състояла, поради наличието на обстоятелствата посочени в нормата на чл. 717ж от ТЗ, именно Синдика е управомощен от закона да поиска от съда разрешение за извършване на продажба чрез пряко договаряне, по реда на чл. 718 от ТЗ.

Недвижимите имоти, предмет на настоящото искане от Синдика, са включени в масата по несъстоятелността. С решение по чл. 677 ал.1 т. 8 от ТЗ, събранието на кредиторите с приети вземания на несъстоятелността на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/, е взело решение за реда и начина на извършването на продажбата на имуществото на длъжника, като е предоставило на решението на Синдика да извърши продажбата имуществото, като се ръководи от постигането на възможно най – високата цена от продажбата. От избрания оценител с решение на събранието на кредиторите с приети вземания за оценката на имуществото, по делото е била извършена и представена оценка на включените в масата на несъстоятелността недвижими имоти. Съдът по несъстоятелността в изпълнение на парвомощията си е разрешил извършването от Синдика на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/ - Дафинка Такова Станева, първоначална и нова продажба на тези недвижими имоти.

Разрешената от съда по искане на Синдика продажба на имотите описани в писмената молба, по реда на чл. 717а и следващите от ТЗ, както и нова продажба чрез търг по реда на чл. 717ж от ТЗ, не са се състояли, тъй като не е постъпило нито едно наддавателно предложение и не се е явил нито един купувач. В разпоредбите на чл. 718 ал. 1 от ТЗ изрично е предвидено, че когато имоти съставляващи обособена част от имуществото на несъстоятелния длъжник, са предложени за продажба по реда на чл. 717 и следващите от ТЗ, но продажбата не се е състояла поради неявяване на наддавач или когато обявения за купувач се е отказал, по предложение на Синдика, съдът по несъстоятелността може да разреши п родажбата на имотите да се извърши чрез пряко договаряне или чрез посредник. В този случай началната продажна цена, може да бъде и по-ниска от определената при продажбата по реда на чл. 717ж от ТЗ, като същата се определя по реда на ГПК. Изложеното дава основание за правния извод, че са налице материално правните основания, които нормата на чл. 718 ал.1 от ТЗ, свързва с разрешението

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА ПРИ
ОКРЪЖЕН СЪД-БЛАГОЕВГРАД
Подпис: .....

оглед на динамичните промени на пазара на недвижимите имоти е възможно да са настъпили сериозни промени в пазарната цена на тези имоти.

Изложеното от фактическа и правна страна дава основание на съда да счете, че следва да бъде насрочено събрание на кредиторите на несъстоятелността на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/, за 26.02.2013г. от 14.00 часа, което да се проведе в зала № 2, в сградата на ОС Благоевград, за вземане решение от събранието на кредиторите по реда на чл. 677 ал.1 т. 8 от ТЗ, за продажба на имотите от масата на несъстоятелността на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/, за които продажбата не се е състояла по реда на чл. 717 и следващите от ТЗ, да бъдат пордавани чрез пряко договаряне от Синдика с купувачите и по реда на чл. 718 от ТЗ, както и за приемане на част от задължителните условия- рамките и параметрите в които Синдика би могъл да договоря с потенциалните купувачи – началната цена за продажбата на имотите/като процентно съотнашение с цената по чл. 717ж от ТЗ/, стъпката на наддаване при воденето на преговорите, както и отстъпката от цената, до която Синдика може да стигне при провеждането на преговорите за продажба. Следва да се подложи на разискване и въпроса дали да бъде извършена нова оценка на обявените за продажба недвижими имоти.

Водим от горното и на основание чл. 718 от ТЗ, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

СВИКВА събрание на кредиторите с приети вземания на "МИНА ПИРИН" ЕАД-Симитли/в несъстоятелност/, ЕИК 101020081, с дневен ред: вземане решение от събранието на кредиторите по реда на чл. 677 ал.1 т. 8 от ТЗ, за продажба на имотите от масата на несъстоятелността на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/, за които продажбата не се е състояла по реда на чл. 717 и следващите от ТЗ, *да бъдат пордавани чрез пряко договаряне* от Синдика с купувачите и *по реда на чл. 718 от ТЗ*, както и за *приемане на част от задължителните условия- рамките и параметрите в които Синдика би могъл да договоря с потенциалните купувачи* – началната цена за продажбата на имотите/като процентно съотнашение с цената по чл. 717ж от ТЗ/, стъпката на наддаване при воденето на преговорите, както и отстъпката от цената, до която Синдика може да стигне при провеждането на преговорите за продажба, както и на въпроса *дали да бъде извършена нова оценка на обявените за продажба недвижими имоти.*

НАСРОЧВА събранието на кредиторите с приети вземания на "МИНА ПИРИН" ЕАД-Симитли/в несъстоятелност/, за 26.02.2013г. от 14.00 часа, което да се проведе в зала № 2, в сградата на ОС Благоевград.

Поканата за насроченото събрание на кредиторите с приети вземания на "МИНА ПИРИН" ЕАД-Симитли/в несъстоятелност/, да бъде **обявена** в ТР на основание чл. 675 ал.2 от ТЗ.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА ПРИ ОКРЪЖЕН СЪД-БЛАГОЕВГРАД
Подпис: .....

за извършване на пряко договоряне за продажбата на имотите от масата на несъстоятелността, което е предоставено на преценката на съда по несъстоятелността.

При извършването на продажбата при пряко договаряне, Синдикът макар и да действа в рамките на правомощията си по закон, не действа единствено по свое усмотрение. По силата на чл. 658 ал.2 от ТЗ, Синдикът осъществява правомощията си съобразно развитието на производството по несъстоятелност и постановеното от съда, т.е. макар синдика да води преговорите, съдът и в този случай има функции по администриране на процеса, като извършва проверка за законосъобразност.

Продажбата при условията на пряко договаряне, съставлява особен случай за осребряването на имуществото на несъстоятелния длъжник, поради което тя може да бъде реализирана по предложение на Синдика, след разрешинието на съда, дадено по реда на чл. 718 от ТЗ, *но само в случаите,в които такова решение по чл. 718 от ТЗ е било взето от събрание на кредиторите,* тъй като при извършването на продажбата по реда на чл. 718 от ТЗ, синдикът не действа само по свое усмотрение. На основание чл. 658 ал.2 от ТЗ, синдикът осъществява правомощията си съобразно развитието на производството по несъстоятелност и постановеното от съда, а на основание чл. 717 от ТЗ, имуществото на длъжника се продава от Синдика по предвидения в ТЗ процесуален ред, но *само съобразно взетите решения от събранието на кредиторите по реда на чл. 677 ал.1 т. 8 от ТЗ.* Ето защо в настоящия случай във връзка с депозираното искане по реда на чл. 718 от ТЗ, следва да бъде насрочено от съда събрание на кредиторите на несъстотятелността на "МИНА ПИРИН" ЕАД- Симитли/в несъстоятелност/, за вземане на решение за извършване на продажбата на имоти от масата на несъстоятелността, от Синдика, с разрешението на съда и при пряко договоряне с купуачите. Тъй като са касае за продажбата на множество имоти от имуществото на несъстоятелния длъжник, които не са могли да бъдат продадени по реда на чл. 717 и следващите от ТЗ, то удачно е в този случай събранието на кредиторите да приеме и част от задължителните условия- рамките и параметрите в които Синдика би могъл да договоря с потенциалните купувачи – началната цена за продажбата на имотите/като процентно съотнашение с цената по чл. 717ж от ТЗ/, стъпката на наддаване при воденето на преговорите, както и отстъпката от цената, до която Синдика може да стигне при провеждането на преговорите за продажба.

Доколкото в разпоредбата на чл. 718 ал.1 от ТЗ е изрично предвидено, че цената на имотите при провеждането на продажба при пряко договоряне се определя по правилата на чл. 468 до 485 от ГПК, следва на събранието на кредиторите да бъде поставен и въпроса дали да не бъде назначена нова оценка на недвижимите имоти по отношение на които се иска преминаване към продажба при пряко договоряне, тъй като от предишната оценка на имотите, извършена от вещо лице оценител, е изминал един сравнително дълъг период от време, като с

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА ПРЕД ОКРЪЖЕН СЪД-БЛАГОЕВГРАД
Подпис: .....

Определението на съда не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ :

ВЯРНО
С ОРИГИНАЛА ГИО
ОКРЪЖЕН СЪД-БЛАГОЕВГРАД
Подпис: .....