

РЕШЕНИЕ № 126

гр. София, 22.10.2012 год.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Софийски окръжен съд, търговско отделение, IV-ти състав, в публично заседание на втори октомври две хиляди и дванадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: НИКОЛАЙ МЕТАНОВ

при секретаря Магдалена Букина, като разгледа докладваното от съдията търг. д. № 22 по описа за 2012 година на Софийски окръжен съд и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.625 и сл. от Търговския закон /ТЗ/.

Постъпила е молба от „МД ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 200473659, със седалище и адрес на управление гр.София, ул. "Три уши" № 8, ет.6, за откриване на производство по несъстоятелност на „ЛИМЕКС СИТИ" ЕАД, ЕИК 175104551, със седалище и адрес на управление: с.Петърч 2234, област София, община Костинброд, местност „Гарата".

Кредиторът „МД ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД твърди, че „ЛИМЕКС СИТИ" ЕАД му дължи сумата от 31 752, 40 евро като неустойка за забавено изпълнение на задължението за изграждане и въвеждане в експлоатация на жилищна сграда и за предаване на обекти в същата сграда. Задължението на длъжника произтича от търговска сделка – сключен между страните предварителен договор от 07.02.2008г., изменен с анекс от 18.05.2009г. и анекс без дата от 2010г.

Като продавач по предварителния договор длъжника не изпълнил в уговорените срокове задължението си да изгради обектите – апартамент № 16 и паркоместа № 22 и № 28 в блок 1, построен в УПИ I-597 от кв. 66 по плана на гр.София, местността „Манастирски ливади изток" - и да въведе в експлоатация сградата с разрешение за ползване. Дружеството изпаднало в забава на 03.08.2011г., за което кредиторът го уведомил с писмо вх.№ 50542 от същата дата.

На основание чл.6.1 от предварителния договор длъжимата от продавача неустойка за забава, продължаваща повече от 14 дни, е в размер на 0,2 % от общата цена по договора, но не повече от 20 % от общата цена. Към момента на подаване на молбата забавата е продължила повече от 100 дни, поради което длъжимата неустойка е в максималния предвиден в договора размер от 20 % от уговорената обща цена от 157 762 евро, т.е. 31 752, 40 евро.

Длъжникът не отрича отговорността си за забавено изпълнение на договорните си задължения, но не е в състояние да изпълни посоченото парично задължение поради състояние на неплатежоспособност и свърхзадълженост, в което се намира от началото на 2008г.

На 01.02.2008г. длъжникът е спрял плащанията по свои задължения към доставчици и от този момент е плащало частично отделни задължения след получаване на допълнителни банкови кредити. Многобройните кредити са обезпечени с девет последователни ипотeki върху един и същ имот. Неправилното изразходване на кредитите за погасявания на отделни парични задължения непрекъснато са влошавали финансовото състояние на длъжника.



В публикуваните годишни счетоводни отчети на дружеството за 2008, 2009 и 2010г. сумата на краткосрочните активи е завишена с отчитането на големи стойности на незавършено строителство, което не е ликвидно защото постройките не могат да бъдат завършени и въведени в експлоатация. Сградите нямат изградени връзки с водоснабдителната, канализационната и газоразпределителната мрежа; липсва връзка на улиците от комплекса с градската улична мрежа. това прави невъзможно издаването на разрешение за ползване на комплекса и възпрепятства реализирането на незавършеното строителство като материален актив на длъжника. Ето защо по-високите коефициенти на обща ликвидност през тези години не са доказателство за подобряване на финансовото положение на дружеството.

За сметка на нереално високите коефициенти на обща ликвидност, периодът 2008 - 2010г показва сериозно понижаване на коефициента на бърза ликвидност до 0,41% към 31.12.2009г. С отчитане на дължимите текущи плащания по дългосрочните кредити, коефициентите на незабавна ликвидност са много по-ниски през целия период от 2008г. до датата на подаване на молбата.

Изложените обстоятелства обосновават извод за тежко общо икономическо и финансово състояние на дружеството и за неговата неплатежеспособност. Спрените плащания дават основание да се приложи презумпцията за настъпила неплатежеспособност по чл. 608, ал.2 ТЗ. Състоянието на невъзможност на длъжника да изпълнява паричните си задължения е видимо и трайно проявено. Доказателство в тази насока е и подадената от длъжника молба до Софийски окръжен съд за откриване на производство по несъстоятелност вх.№ 109/19.01.2012г., по която е образувано т.д.№15/2012г.

Като начална дата на неплатежеспособността кредиторът сочи 01.02.2008г., на която дружеството е спряло плащанията по свои задължения към доставчици. Възникването на задължението за неустойка и невъзможността то да бъде изпълнено е в пряка причинна връзка с тези спрени плащания.

Същевременно „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД се намира и в състояние на свръхзадълженост, предвид обстоятелството, че пасивите му надвишават неговия актив.

Още към 31.12.2007г. реалната пазарна стойност на имуществото на длъжника е по-ниска от посочената в оповестените баланси и не е достатъчна да покрие паричните му задължения.

При наличието на две отделни основания за откриване на производство по несъстоятелност кредиторът поддържа и двете кумулативно като началната дата на неплатежеспособността и в двата случая е 01.02.2008г.

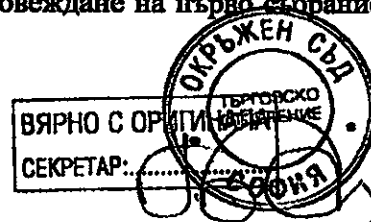
При така изложеното обстоятелства кредиторът иска от съда след като констатира неплатежеспособността и свръхзадължеността на длъжника, да постанови решение по чл. 630, ал.1 ТЗ, с което:

- Да обяви неплатежеспособността и свръхзадължеността на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, и да определи начална дата на неплатежеспособността;

- Да открие производство по несъстоятелност на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551;

- Да назначи временен синдик;

- Да допусне обезпечение чрез налагане на запор и възбрана върху имуществото на длъжника и определи дата за провеждане на първо събрание на кредиторите.



В молби от 05.06.2012г. и 03.10.2012г. адв. Тодор Ненов, пълномощник на „МД ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, поддържа становището, че като начална дата на неплатежоспособността и свързана задължеността следва да се приеме датата 09.05.2007г.

В първото по делото открито съдебно заседание на 28.02.2012г. „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, ЕИК 831558413, е конституиран като кредитор в производството по т.д. № 22/2012г. по описа на Софийски окръжен съд, на основание чл. 629, ал.4 ТЗ.

В молбата за присъединяване, постъпила в съда на 21.02.2012г., „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, твърди, че е кредитор на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, по следните договори за кредит:

1. Договор за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г. /Договор за кредит от 02.12.2009г./, изменен и допълнен с Анекс № 1 от 09.03.2010г., Анекс № 2 от 27.06.2011г. и анекс № 3 от 21.09.2011г., сключени между „Райфайзенбанк /България/ ЕАД и „Лимекс Сити“ ЕАД. На основание цитирания договор за кредит от 02.12.2009г. Банката отпуснала на дружеството – длъжник кредит в размер на 18 000 000 евро. Към датата на подаване на молбата длъжникът има изискуеми задължения по Договор за кредит от 02.12.2009г.

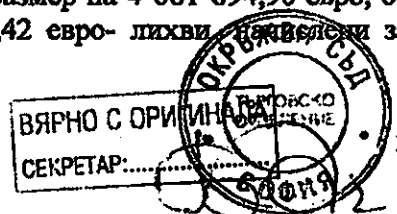
2. Договор за банков кредит от 01.11.2007г. /Договор за кредит от 01.11.2007г./ и анекс № 1 от 22.12.2009г. На основание цитирания договор за кредит от 01.11.2007г. Банката отпуснала на дружеството-длъжник кредит в размер на 1 320 000 евро. Към датата на подаване на молбата длъжникът няма изискуеми задължения по Договор за кредит от 01.11.2007г.

3. Договор за банков кредит от 04.05.2007г. /Договор за кредит от 04.05.2007г./, Анекс № 1 от 23.04.2008г., Анекс № 2 от 26.10.2009г. и Анекс № 3 от 26.10.2009г. На основание цитирания договор за кредит от 04.05.2007г. Банката отпуснала на дружеството-длъжник кредит в размер на 1 724 993 евро. Към датата на подаване на молбата длъжникът няма изискуеми задължения по Договор за кредит от 04.05.2007г.

Поради неизпълнение на договорни задължения по Договора за кредит от 02.12.2009г. на 22.12.2011г. „Райфайзенбанк /България/ ЕАД обявило за предсрочно изискуеми 1 303 410,84 евро, представляващи част от главницата по кредита, отпуснат по силата на този договор. На 28.12.2011г. банката вписала в ЦРОЗ пристъпване към изпълнение по реда на Закона за особените залози за предсрочно изискуема сума, на основание вписан договор за особен залог на вземания по сметки на дружеството при банката и уведомило длъжника за вписаното пристъпване към изпълнени. Към датата на подаване на молбата кредиторът очаква депозитарят Ирена Методиева Панчева, да изготви разпределение, съобразно предвидените ЗОЗ процедури и срокове, след което да извърши плащане към „Райфайзенбанк /България/ ЕАД.

Считано от 03.01.2012г. „Лимекс Сити“ ЕАД е в неизпълнение на задълженията си за плащане на дължими суми съгласно погасителен план, уговорен в Договор за кредит от 02.12.2009г. и анексите към него. Дружеството не платило дължимите на 03.01.2012г. и 25.01.2012г. вноски по главницата с общ размер 2 700 000 евро. В тази връзка на 02.02.2012г. Банката отправила покана за доброволно плащане на дружеството-длъжник.

Към датата на подаване на молбата изискуемите задължения на „Лимекс Сити“ ЕАД към „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД, произтичащи от Договор за кредит от 02.12.2009г. и анексите към него, са в размер на 4 061 894,90 евро, от които главница – 4 003 410,84 евро, и 182 108,42 евро- лихви, изискувани за



периода от 27.12.2011г. до 14.02.2012г. включително, както и 35 лева платена такса за пристъпване към изпълнение по реда на ЗОЗ.

На 19.01.2012г. „Лимекс Сити“ ЕАД е подал молба за откриване на производство по несъстоятелност до Софийски окръжен съд /вх. № 109/19.01.2012г. по описа на съда/, в която законните представители на дружеството са декларирали, че към 02.01.2012г. е налице невъзможност на дружеството да обслужва задълженията към своите кредитори. Към молбата са представени приложенията по чл. 628 ТЗ и във връзка с нея е образувано т.д. № 15/2012г. по описа на СОС, което е служебно известно на съда.

Спирането на плащанията към „Райфайзенбанк /България“ ЕАД, както и декларираната в молбата на дружеството - длъжник невъзможност да обслужва задълженията си към кредиторите свидетелства за това, че дружеството е неплатежоспособно – налице е законовата предпоставка, предвидена в чл. 608, ал. 2 ТЗ. В тази връзка, в качеството си на кредитор на дружеството и на основание с молбата „Райфайзенбанк /България“ ЕАД отправя искане за откриване на производство по несъстоятелност на „Лимекс Сити“ ЕАД, ЕИК 175104551.

Предвид изложеното „Райфайзенбанк /България“ ЕАД иска от съда, след като съобрази спрените плащания от длъжника по изискуеми парични задължения към „Райфайзенбанк /България“ ЕАД, при което законът презюмира неплатежоспособност, на основание изложените в молбата факти и обстоятелства, да постанови решение по чл. 630, ал. 1 ТЗ, с което:

- Да обяви неплатежоспособността на „Лимекс Сити“ ЕАД, ЕИК 175104551, и да определи началната ѝ дата – 03.01.2012г., поради неплатежоспособността на длъжника към посочената дата;

- Да открие производство по несъстоятелност на длъжника „Лимекс Сити“ ЕАД, ЕИК 175104551.

- Да назначи Йордан Тодоров, вписан в списъка на синдиците на основание Заповед № ЛС-04-72 от 2006г., публикуван в „Държавен вестник“ бр.16/21.02.2006г. за временен синдик;

- Да определи дата на първо събрание на кредиторите;

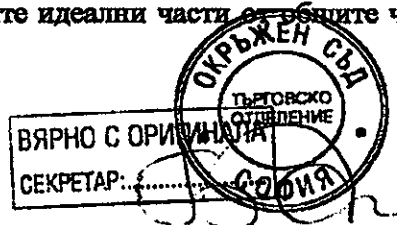
- Да присъди на „Райфайзенбанк /България“ ЕАД разносните по производството съгласно чл. 620, ал. 3 ТЗ, включително юрисконсултско възнаграждение в размер на 1 800 лв.

Длъжникът „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, оспорва твърдението на „МД Инвестмънт“ ЕООД за дължимост на неустойката и датата на неплатежоспособността.

Не оспорва твърденията на „Райфайзенбанк /България“ ЕАД че не изпълнил посочените в молбата на банката изискуеми задължения по Договор за кредит от 02.12.2009г. и че е спрял плащанията, считано от 03.01.2012г., и съответно не възразява да се открие производство по несъстоятелност с начална дата 03.01.2012г.

Софийски окръжен съд, като прецени събраните по делото доказателства и ги обсъди във връзка с доводите на страните, приема за установено следното :

Представен е предварителен договор от 2008г. без дата, между „Лимекс Сити“ ЕАД, като продавач, и Станислава Димитрова Азова - Драгиева, като купувач, по силата на който продавачът се е задължил да изгради със свои средства и материали и прехвърли на купувача недвижим имот, а именно: Апартамент 16, Парко място номер 22 и Парко място с номер 28, подробно индивидуализирани в договора, със съответните идеални части от общите части на сградата.



Представен е договор за поддръжка и управление на сграда от 2008г. без дата, между Станислава Димитрова Азова - Драгиева, като възложител, и „Уинслоу Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, с предмет поддръжане и провеждане на организационно, техническо и административно управление на Комплекса, подробно детайлизирано в договора, в който се намират Апартамент № 16, Парко място с номер 22 и Парко място с номер 28, описани в предварителния договор цитиран по-горе.

С анекс от 18.05.2009г. към Предварителен договор и Договор за поддръжка и управление, сключени на 07.02.2008г., „Лимекс Сити“ ЕАД, като продавач, Станислава Димитрова Азова - Драгиева, като стар купувач, и „МД Инвестмънт“ ЕООД, БИК 200473659, като нов купувач, старият купувач, прехвърлил на новия купувач, считано от датата на подписване на споразумението, всички свои права и задължения, възникнали по силата на горепосочените договори, като всички плащания по предварителния договор, направени от стария купувач на продавача до момента ще се считат от продавача за валидно плащане на част от покупната цена от името и за сметка на новия купувач.

На 18.05.2009г. Станислава Димитрова Азова - Драгиева, като прехвърлител, и „МД Инвестмънт“ ЕООД, БИК 200473659, като приобретател, сключили споразумение, с което прехвърлителят прехвърлил на приобретателя, считано от датата на подписване на споразумението, всички свои права и задължения, възникнали за него по силата на Договор за поддръжка и управление и предварителен договор от 07.02.2008г., сключени между прехвърлителя и „Лимекс сити“ ЕАД за продажба на : Апартамент 16, Парко място номер 22 и Парко място с номер 28, подробно индивидуализирани в споразумението, находящи се в УПИ I-597, по плана на гр.София, местност „Манастирски ливади - изток. Приобретателят заплаща сумата от 123 000 лв. на прехвърлителя, като възстановяване на платените от него до този момент вноски.

С анекс № 2 към предварителен договор от 07.02.2008г. от 2010г. без дата „Лимекс Сити“ ЕАД, като продавач, и „МД Инвестмънт“ ЕООД, изменили клаузи от сключения между тях договор, подробно описани в анекса.

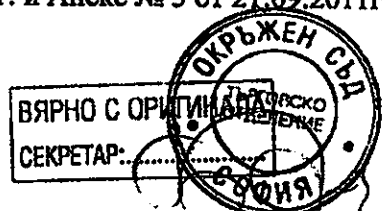
С писмо вх. № 50542/03.08.11г. на „Лимекс Сити“ ЕАД „МД Инвестмънт“ ЕООД, като купувач по сключен предварителен договор от 07.02.2008г., уведомил „Лимекс Сити“ ЕАД, че няма да заплати уговорената втора вноска съгласно т.2.2.2. от предварителния договор, на основание чл. 90, ал.2 ЗЗД.

С молба до Софийски окръжен съд „Лимекс Сити“ ЕАД поискал по отношение на него да бъде открито производство по несъстоятелност с начална дата на неплатежоспособността 02.01.2012г.

На 04.05.2007г. „Райфайзенбанк/България/ ЕАД, и „Лимекс сити“ ЕАД, в качеството на кредитополучател, сключили договор за банков кредит в размер на 1 724 993 евро. Към този договор страните сключили Анекс № 1 от 23.04.2008г., Анекс № 2 от 26.10.2009г. и Анекс № 3 от 02.12.2009г.

На 01.11.2007г. „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, и „Лимекс сити“ ЕАД, в качеството на кредитополучател, сключили договор за банков кредит в размер на 1 320 000 евро. Към този договор страните сключили Анекс № 1 от 22.12.2009г.

На 02.12.2009г. „Райфайзенбанк/България/ ЕАД, и „Лимекс сити“ ЕАД, в качеството на кредитополучател, сключили договор за инвестиционен банков кредит в размер на 18 000 000 евро. Към този договор страните сключили Анекс № 1 от 09.03.2010г., Анекс № 2 от 27.06.2011г. и Анекс № 3 от 21.09.2011г.



С уведомително писмо, изх.№ 93470/22.12.11г. на „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, уведомила „Лимекс сити“ ЕАД, че обявява част от кредита предоставен с Договора за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г., а именно сума в размер на 1 303 410,84 евро за незабавно изискуема. В писмото е отбелязано, че към този момент по сметките на „Лимекс сити“ ЕАД в Банката има достатъчно средства за заплащане на посочената сума, както и за погасяване на дължимата на 25.12.2011г. лихва, която банката ще събере в съответствие с чл. 3.2, във връзка с чл. 3.1.1 от Договора за инвестиционен кредит 2009г.

На 29.12.2011г. „Райфайзенбанк /България/ ЕАД уведомила „Лимекс сити“ ЕАД с уведомление по чл. 32, ал.3 и чл. 33 от Закона за особените залози /ЗОЗ/, че пристъпва към изпълнение по реда на ЗОЗ върху част от заложеното имущество по договора за залог на вземания за събиране на част от вземанията на Банката произтичащи от Договора за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г. – изискуема главница в размер на 1 303 410,84 евро, и наказателна лихва до окончателното събиране на вземането и направените разноси по събиране на кредита.

Представено е Заявление за вписване на пристъпване към изпълнение от „Райфайзенбанк /България/ ЕАД и потвърждение за вписване, издадено от Централния регистър на особените залози, което потвърждава към 28.12.2011г. и извършено вписване – заявление за вписване на пристъпване към изпълнение.

С покана за плащане на дължими суми Договора за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г., изх.№ 8431/02.02.2012г. на „Райфайзенбанк /България/ ЕАД, Банката поканила „Лимекс сити“ ЕАД да погаси изискуемите си задължения в общ размер на 2 736 687,72 евро, като в поканата подробно са посочени основанията и размера на дължимите суми, които формират задължението в посочения размер.

Представени са три броя извлечения от счетоводните книги на „Райфайзенбанк /България/ ЕАД от 15.02.2012г. за размера на задълженията на „Лимекс сити“ ЕАД по Договор за инвестиционен кредит от 02.12.2009г., по Договор за банков кредит от 01.11.2007г. и по Договор за банков кредит от 04.05.2007г.

На 04.05.2011г. е съставен констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа - Образец 15, за строеж с местонахождение УПИ I-597, кв.66, м.„Манастирски ливади – изток“, гр.София, с възложител „Лимекс сити“ ЕАД.

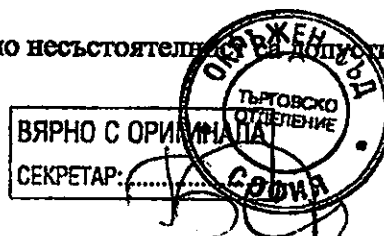
С покана от 21.11.2011г. „МД Инвестмънт“ ЕООД, чрез адв. Тодор Ненов, поканил „Лимекс сити“ ЕАД в срок до 25.11.2011г. да отговори на предложението му за уреждане на спора за заплащане на дължимата неустойка чрез спогодба.

С молба от 19.06.2012г. „МД Инвестмънт“ ЕООД, чрез адв. Тодор Ненов, представил заверени преписи от нотариални актове, подробно индивидуализирани в молбата, по силата на които „Лимекс сити“ ЕАД придобило правото на собственост върху недвижими имоти описани в актовете.

По делото е приета съдебно – икономическа експертиза и допълнителна съдебно-икономическа експертиза, като в заключенията си вещото лице е отговорило на въпросите поставени от съда и страните свързани с обективното икономическо състояние на длъжника.

При така установената фактическа обстановка съдът стигна до следните правни изводи:

Молбите за откриване на производство по несъстоятелност са допускими.



Изпълнени са условията за разглеждане на молбите и образуване на дело по несъстоятелност съгласно изискванията на чл. 628, ал. 3 ТЗ, като са представени доказателства по чл. 78, ал. 1 ДОПК.

Лицата, които са активно легитимирани да подават молба за откриване на производство по несъстоятелност, са посочени в чл. 625 ТЗ. За активната легитимация на лицата по чл. 625 ТЗ съдът следи служебно и е задължен да отхвърли молбата за откриване на производство по несъстоятелност, ако лицето, което е поискало откриване на производството, не може да докаже качеството си на длъжник или кредитор /в този смисъл Решение № 134 от 08.12.2009г. на ВКС по т.д. № 141/2009г., I т.о., ТК/.

За да постанови решение, с което да открие производство по несъстоятелност на длъжника, съдът следва да установи наличието на твърдяните материалноправни предпоставки по чл. 608, ал. 1 ТЗ, като всяка от страните в производството по несъстоятелност следва да докаже фактите и обстоятелствата, на които основава исканията и възраженията си – молителят – наричан условно кредитор в производството, следва да установи наличието на материалноправните предпоставки по чл. 608, ал. 1 ТЗ – че длъжникът не е в състояние да изпълни изискуемо парично задължение по търговска сделка. В случая „МД Инвестмънт“ ЕООД трябва да установи и наличието на материалноправните предпоставки по чл. 742, ал. 1 ТЗ.

Длъжникът следва да установи, че затрудненията му са временни или че разполага с имущество, достатъчно за покриване на задълженията, без опасност за интересите на кредиторите /чл. 631 ТЗ/.

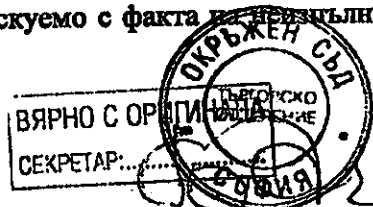
По молбата на „МД Инвестмънт“ ЕООД:

Разгледана по същество молбата е неоснователна.

Не се спори между страните, че „МД Инвестмънт“ ЕООД и „Лимекс сити“ ЕАД са сключили търговска сделка, по смисъла на чл. 286, ал. 1 ТЗ – предварителен договор от 07.02.2008г., по силата на който „Лимекс сити“ ЕАД се задължил да изгради със свои средства и материали и прехвърли на „МД Инвестмънт“ ЕООД недвижими имоти, а именно: Апартамент 16, Парко място номер 22 и Парко място с номер 28, подробно индивидуализирани в договора, със съответните идеални части от общите части на сградата. Представеният по делото предварителен договор не е подписан от купувача, но страните не спорят по това обстоятелство, като съдът приема, че валидността на договора се потвърждава и от последващите действия на страните – подписване на анекс от 18.05.2009г. между „Лимекс сити“ ЕАД, Станислава Димитрова Азова – Драгиева и „МД Инвестмънт“ ЕООД, с което правата по предварителния договор се прехвърлят от Станислава Димитрова Азова – Драгиева на „МД Инвестмънт“ ЕООД и са направени изменения в предварителния договор; подписване на допълнително споразумение между Станислава Димитрова Азова – Драгиева на „МД Инвестмънт“ ЕООД от 18.05.2009г.; подписването на анекс № 2 към предварителен договор от 07.02.2008г. през 2010г. между „Лимекс сити“ ЕАД и „МД Инвестмънт“ ЕООД.

Кредиторът твърди, че длъжникът дължи неустойка на основание чл. 6.1 от предварителния договор от 07.02.2008г., тъй като не е изпълнил задължението си да изгради обектите и да въведе в експлоатация сградата с разрешение за ползване, като е изпаднал в забава на 03.08.2011г.

Неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват /чл. 92, ал. 1 ЗЗД/. Вземането за неустойка става изискуемо с факта на неизпълнение



на договорно задължение, във връзка с което е уговорена неустойката. За да бъде присъдена неустойка или за да се приеме, че същата е ликвидна и изискуема, кредиторът следва да докаже неизпълнение на договорно задължение, във връзка с което е уговорена претендираната неустойка.

В раздел III от предварителния договор от 07.02.2008г. страните са уговорили срокове по договора: срок за завършване на фундамента на сградата – 30.11.2008г./чл.3.2.1/; срок за завършване на грубия строеж на сградата – 30.09.2009г. /чл.3.2.2/; срок за издаване на акт - образец 15 – 31.07.2010г. /чл.3.2.3/, като са приели, че същите са индикативни, като известни отклонения от тяхното спазване ще се считат допустими.

С Анекс от 18.05.2009г. страните са изменили чл. 3.2.3 от договора – срок за издаване на акт-образец 15 – 31.07.2010г.

С Анекс № 2 от 2010г. страните са изменили чл. 3.2.2 от договора - срок за завършване на грубия строеж на сградата – 30.06.2010г. и чл. 3.2.3 – срок за издаване на акт-образец 15 - 30.04.2011г.

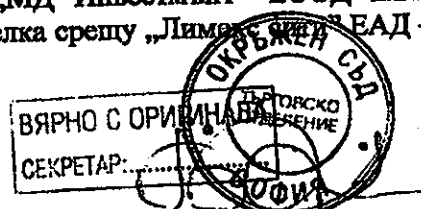
По делото е представен констативен акт за установяване годността за приемане на строежа – образец 15, подписан на 04.05.2011г., поради което предвид уговореното между страните в предварителния договор и анексите към него съдът приема, че по отношение на този срок длъжникът, продавач по предварителния договор от 07.02.2008г., не е в забава, и за него не е възникнало ликвидно и изискуемо задължение за неустойка към кредитора в претендирания размер.

В предварителния договор и анексите към него страните не са уговорили конкретен срок за въвеждане в експлоатация на сградата, неизпълнение на който да порожи задължение за длъжника за неустойка на основание чл. 6.1 от договора в претендирания размер.

В писмо вх.№ 50542/03.08.2011г. на „Лимекс сити“ ЕАД, кредиторът твърди, че уговореният срок за получаване на разрешение за ползване е 16.05.2011г., но по делото няма доказателства които да установят този факт и това твърдение остана недоказано. От друга страна, не става ясно, защо след като в писмото кредиторът твърди, че уговореният срок за получаване на разрешението за ползване е 16.05.2011г., в молбата за откриване на производството по несъстоятелност твърди, че длъжникът е изпаднал в забава на 03.08.2011г., а в молбата от 03.10.2012г. твърди, че дори и задължението да е било без срок, изискуемостта му е настъпила съгласно чл. 69, ал.1 ЗЗД по силата на отправените покани.

Дори и да се приеме, че с писмо от 21.11.2011г. /л.299 от делото/, кредиторът е поканил длъжникът да осигури издаване на разрешение на ползване на сградата в срок до 01.12.2011г., по смисъла на чл. 84, ал.2 ЗЗД или по чл. 69, ал.1 ЗЗД, както се твърди в молбата от 03.10.2012г., и след изтичането на този срок длъжникът е изпаднал в забава по отношение на това свое задължение, последният не дължи неустойка по чл. 6.1 договора, тъй като тя се дължи само за „уговорените срокове“ по договора, посочени по – горе. В случая този срок не е определен в договора по смисъла на чл. 69, ал.1 ЗЗД и чл. 84, ал.1 ЗЗД, т.е. не е бил „уговорен“, което се установява и от поведението на кредитора, който е поканил длъжника да осигури издаване на разрешение за ползване на сградата по реда на чл. 84, ал.2 ЗЗД, поради което не може да се приеме, че длъжникът дължи претендираната неустойка за неизпълнение на посоченото задължение.

От изложеното се налага извода, че „МД Инвестмънт“ ЕООД няма изискуемо парично задължение по търговска сделка срещу „Лимекс сити“ ЕАД –



неустойка в размер на 31 752,40 евро, дължима на основание чл. 6.1 от предварителен договор от 07.02.2008г., т.е. не е кредитор да длъжника по търговска сделка и не е активно легитимиран да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на длъжника по смисъла на чл. 625, ал.1 ТЗ. След като не са налице предпоставките на чл. 625, ал.1 ТЗ молбата на „МД Инвестмънт“ ЕООД за откриване на производство по несъстоятелност на „Лимекс сити“ ЕАД поради неплатежоспособност следва да бъде отхвърлена, като съдът не следва да анализира икономическото състояние на длъжника чрез обсъждане на заключенията на приетите експертизи и представените писмени доказателства по делото, и извършва преценка дали са предпоставките на чл.631 ТЗ във връзка с тази молба.

За да бъде открито производство по несъстоятелност на длъжника поради свръхзадълженост, на основание чл. 742, ал.1 ТЗ, кредиторът следва да докаже кумулативно наличието на следните предпоставки: длъжникът да е търговско дружество; длъжникът да има към кредитора непогасено изискуемо парично задължение по търговска сделка; имуществото на длъжника да не е достатъчно, за да покрие паричните му задължения.

При липсата на непогасено изискуемо парично задължение по търговска сделка на длъжника към кредитора, за което бяха изложени подробни съображения по - горе, не са налице предпоставките на чл. 625, ал.1 ТЗ и молбата на „МД Инвестмънт“ ЕООД за откриване на производство по несъстоятелност на „Лимекс сити“ ЕАД поради свръхзадълженост следва да бъде отхвърлена, като съдът не следва да анализира икономическото състояние на длъжника чрез обсъждане на заключенията на приетите експертизи и представените писмени доказателства по делото, и да извършва преценка дали са предпоставките на чл.631 ТЗ във връзка с тази молба.

По молбата на „Райфайзенбанк /България“ ЕАД:

Разгледана по същество молбата е основателна.

Не се спори между страните, че „Райфайзенбанк /България“ ЕАД, и „Лимекс сити“ ЕАД, са сключили търговски сделки, по смисъла на чл. 286, ал.1 ТЗ и чл.286, ал.2, във връзка с чл. 1, ал.1, т.7 ТЗ, във връзка с чл. 2, ал.1 ЗКИ:

1. Договор за банков кредит от 04.05.2007г. в размер на 1 724 993 евро. Към този договор страните сключили Анекс № 1 от 23.04.2008г., Анекс № 2 от 26.10.2009г. и Анекс № 3 от 02.12.2009г.;

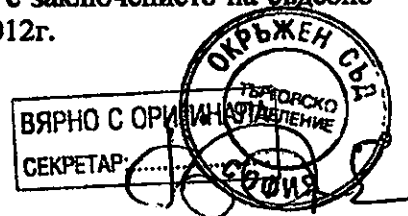
2. Договор за банков кредит от 01.11.2007г. в размер на 1 320 000 евро. Към този договор страните сключили Анекс № 1 от 22.12.2009г.

3. Договор за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г. в размер на 18 000 000 евро. Към този договор страните сключили Анекс № 1 от 09.03.2010г., Анекс № 2 от 27.06.2011г. и Анекс № 3 от 21.09.2011г.

Поради неизпълнение на договорни задължения по Договора за кредит от 02.12.2009г. на 22.12.2011г. кредиторът - „Райфайзенбанк /България“ ЕАД, е обявил за предсрочно изискуеми 1 303 410,84 евро, представляващи част от главницата по кредита, отпуснат по силата на този договор.

Към 15.02.2012г. изискуемите задължения на „Лимекс сити“ ЕАД към кредитора, произтичащи от Договор за кредит от 02.12.2009г. и анексите към него, са в размер на 4 061 894,90 евро, от които главница – 4 003 410,84 евро, и 58 484,06 евро - лихви.

Тези обстоятелства не се оспорват от страните и се установяват от събраните по делото доказателства. В този смисъл е заключението на съдебно - икономическата експертиза, представена на 02.07.2012г.



След като „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД доказва, че е кредитор на длъжника по търговска сделка и е активно легитимиран да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по смисъла на чл. 625, ал.1 ТЗ, неплатежоспособността на длъжника се предполага от момента на спиране на плащанията, на основание чл.608, ал.2 ТЗ. От доказателствата по делото горната презумпция не се опроверга. Приетите съдебно - икономически експертизи, които съдът възприема, като правилни и обосновани, след подробен анализ на обективното икономическо състояние на длъжника дават заключение, че: затрудненията на длъжника нямат временен характер; длъжникът не разполага с имущество достатъчно за покриване на паричните му задължения; има опасност за интересите на кредиторите към датата на подаване на молбата за откриване на производство по несъстоятелност и към датата на извършване на експертизата, което обосновава извода, че длъжникът е неплатежоспособен, след като не са налице предпоставките на чл. 631 ТЗ.

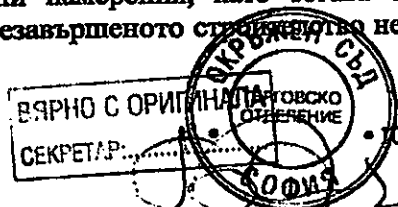
Предвид изложеното, на основание чл. 607а, ал. 1 ТЗ и чл. 630, ал. 1 ТЗ съдът следва да обяви неплатежоспособността на длъжника „Лимекс сити“ ЕАД и открие производство по несъстоятелност на същия.

Съдът следва да определи 22.12.2011г. за начална дата на неплатежоспособността. Това е датата, към която са налице материалноправни предпоставки на неплатежоспособността по чл.608, ал.1 ТЗ: качеството на търговец на длъжника; състояние на неизпълнение на изискуемо парично задължение по търговска сделка, което търговеца не е в състояние да изпълни.

Безспорно към 22.12.2011г. длъжникът е спрял плащанията и е налице ликвидно и изискуемо вземане на кредитора към длъжника по Договор за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г. в размер на 1 303 410,84 евро, което е обявено за предсрочно изискуемо, и на основание чл. 608, ал.2 ТЗ от този момент неплатежоспособността се предполага. В този смисъл са твърденията на кредитора в молбата за откриване на производство по несъстоятелност, заключението на вещото лице по основната съдебно - икономическа експертиза и събраните по делото доказателства, неоспорени от страните – извлечение от счетоводните книги на кредитора за размера на дълга на длъжника по договор за инвестиционен банков кредит от 02.12.2009г. /л.177 по делото/, в което са посочени задълженията на длъжника към 15.02.2012г. – просрочена главница, дължима и неплатена на 22.12.2011г., 03.01.2012г. и 25.01.2012г. - 4 003 410,84 евро; наказателна лихва, начислена за периода 22.12.2011г. - 14.02.2012г. включително – 58 484,06 евро.

Предвид изложените съображения съдът приема за неоснователно искането на кредитора и длъжника за определяне на 03.01.2012г. за начална дата на неплатежоспособността.

Тъй като в заключенията по съдебно - счетоводните експертизи е обсъждана възможността началната дата на неплатежоспособност да е настъпила през 2007г. – към 09.05.2007г. или 31.12.2007г., като това становище се поддържа от „МД Инвестмънт“ ЕООД, за пълнота на мотивите следва да се отбележи, че същото е неоснователно. По делото не се събраха доказателства, които да установяват, че през 2007г. са били налице предпоставките на чл. 608, ал.1 ТЗ и чл. 742, ал.1 ТЗ. Безспорно са били налице затруднения за длъжника през 2007г., които са подробно описани и анализирани в заключенията на вещото лице и отговорите му в съдебно заседание. Като се има предвид, че през 2007г. длъжникът е стартирал проекта с инвестиционни намерения, като тогава е закупил недвижими имоти и до края на годината незавършеното строителство не



е отнесено към активите на дружеството, както е обяснило вещото лице в с.з. на 02.10.2012г., че към този момент дружеството няма необслужени кредити, а в последващите години дружеството е с много високи показатели за ликвидност /коэффициент за обща ликвидност през 2008г. - 1,37, за 2009г. - 1,52, за 2010г. - 4,31/, като през всичките тези години краткотрайните активи на дружеството значително надвишават текущите задължения и не е констатирано спиране на плащанията от страна на дружеството, съдът приема, че затрудненията на длъжника през 2007г. са били временни, по смисъла на чл. 631 ТЗ.

Съдът следва на основание чл. 630, ал. 1, т. 3 ТЗ да назначи за временен синдик на „Лимекс сити“ ЕАД, ЕИК 175104551, Йордан Савов Тодоров, ЕГН 6807126285, с адрес: гр. София, ж.к. „Гео Милев“, ул. „Ген Сан Мартин“ № 1, бл. 1, вх. 1, ап. 6, тел 0888330101, тъй като отговаря на изискванията на чл. 655 ТЗ, включен е в утвърдения от министъра на правосъдието списък на лицата, които могат да бъдат назначавани за синдици и е дал писмено съгласие по реда на чл. 666 ТЗ.

Съдът следва да определи дата за встъпване на временния синдик в длъжност до 10.11.2012г. и текущо възнаграждение – в размер на 1 500 лева месечно, за сметка на масата на несъстоятелността.

На основание чл.630, ал.1, т.4 ТЗ съдът следва да допусне обезпечение чрез налагане на общ заповор и възбрана върху цялото имущество на „Лимекс сити“ ЕАД, ЕИК 175104551.

На основание чл.630, ал. 1, т.5 ТЗ съдът следва да насрочи за 18.12.2012 г. от 15.00 часа първо събрание на кредиторите на дружеството с дневен ред по чл.672, ал.1 ТЗ.

Предвид направеното искане за присъждане на разноси от кредитора, конкретизирано в последното по делото заседание, и изхода на делото длъжникът следва да заплати на кредитора направените разноси по делото в размер на 1 050 лв. - разноси за експертизи, на основание чл.78, ал.1 ГПК, във връзка с чл. 621 ТЗ. С молбата за отриване на производство по несъстоятелност кредиторът е поискал присъждането на юрисконсултско възнаграждение в размер на 1 800 лв., но предвид направеното конкретизиране на искането в последното по делото съдебно заседание и обстоятелството, че по делото кредиторът не е представяван от юрисконсулт, съдът приема, че не следва да му бъде присъдено претендираното възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 630, ал. 1 ТЗ, съдът

РЕШИ:

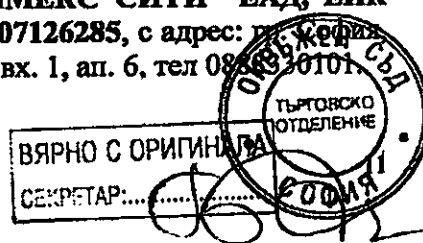
ОБЯВЯВА неплатежоспособността на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, със седалище и адрес на управление: с. Петърч 2234, област София, община Костинброд, местност „Гарата“.

ОПРЕДЕЛЯ за начална дата на неплатежоспособността 22 декември 2011 година.

ОТКРИВА производство по несъстоятелност на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551.

ДОПУСКА обезпечение чрез налагане на общ заповор и възбрана върху цялото имущество на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551.

НАЗНАЧАВА за временен синдик на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, ЙОРДАН САВОВ ТОДОРОВ, ЕГН 6807126285, с адрес: гр. София, ж.к. „Гео Милев“, ул. „Ген Сан Мартин“ № 1, бл. 1, вх. 1, ап. 6, тел 0888330101.



ОПРЕДЕЛЯ дата за встъпване на временния синдик в длъжност до 10.11.2012 година.

ОПРЕДЕЛЯ текущо възнаграждение на назначения временен синдик, в размер на 1 500 лева /хиляда и петстотин лева/ месечно, за сметка на масата на несъстоятелността.

ОСЪЖДА „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, със седалище и адрес на управление: с. Петърч 2234, област София, община Костинброд, местност „Гарата“, да заплати на „РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/“ ЕАД, ЕИК 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. "Н.В.Гогол" № 18-20, сумата от 1 050 лева /хиляда и петдесет лева/ - разноски по производството, на основание чл.78, ал.1 ГПК, във връзка с чл.621 ТЗ, като **ОТХВЪРЛЯ** като неоснователно искането за присъждане на разноски над този размер.

ОТХВЪРЛЯ молбата на „МД ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, ЕИК 200473659, със седалище и адрес на управление гр.София, ул. "Три уши" № 8, ет.6, за откриване на производство по несъстоятелност на „ЛИМЕКС СИТИ“ ЕАД, ЕИК 175104551, на основание неплатежоспособност и свърхзадълженост, като неоснователна.

СВИКВА първо събрание на кредиторите на дружеството с дневен ред по чл.672, ал.1 от Търговския закон, както следва: 1. Изслушване на доклада на временния синдик по чл. 668, т. 3 ТЗ; 2. Избор на постоянен синдик и предлагане на съда назначаването му; 3. Избор на комитет на кредиторите. Събранието ще се състои на 18.12.2012 година /осемнадесети декември две хиляди и дванадесета година/ от 15.00 часа в гр.София, бул. "Витоша" № 2, Съдебна палата, Софийски окръжен съд.

Решението подлежи на незабавно изпълнение и вписване в търговския регистър, на основание чл. 634 ТЗ и чл. 622 ТЗ.

На основание чл.624 ТЗ препис от решението незабавно да се изпрати на Агенция по вписванията за вписване в търговския регистър по партидата на длъжника.

Да се уведоми за решението назначения временен синдик.

Да се изпрати препис от решението на кредиторите и длъжника, на основание чл. 634в, ал. 2 ТЗ.

Решението подлежи на обжалване в 7 - дневен срок от вписването му в търговския регистър пред Софийски апелативен съд, на основание чл. 633, ал. 1 ТЗ.

СЪДИЯ :

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ
СЕКРЕТАР:.....

