

РЕШЕНИЕ

гр. София

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-21, в заседание при закрити врати на четвърти май през две хиляди двадесет и шеста година в следния състав:

Председател: Радостина Данаилова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Георгиева като разгледа докладваното от Радостина Данаилова Търговско дело № 20261100900003 по описа за 2026 година.

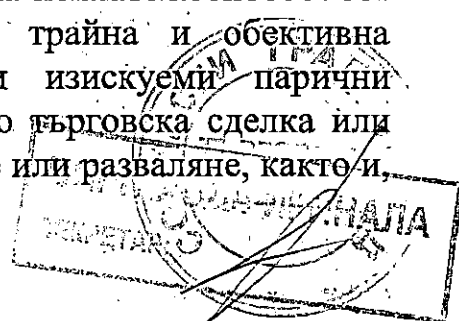
Производството е по чл.625 и сл. от ТЗ.

Молителят Арти Финанс 33 ЕООД твърди да има спрямо ответника Спектър Инвестмънтс ЕООД изискуемо парично вземане за част от цена в размер на 30000 евро на право на строеж съгласно нотариален акт за учредяване направо на строеж срещу задължение за построяване на сграда от 17.09.2024г., което задължение не е изпълнено, като поддържа доводи, че ответникът е в невъзможност да го изпълни, тъй като сключил сделки със свързани лица, с което намалил имуществото си, не разполагал с банкова сметка и служители, поради което е в невъзможност да извършва изобщо търговска дейност.

Ответникът по молбата я оспорва, като твърди да има основание да откаже изпълнението на задължението спрямо молителя поради отказ на последния, в качеството му на собственик на земята и запазил за себе си право на строеж върху отделни обекти в бъдещата сграда, да съдейства за започване на строителството като издаде пълномощно. Оспорва да е налице състояние на неплатежоспособност, тъй като притежава достатъчно активи за покриване на задължението си.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и въз основа на събраните по делото доказателства приема следното от фактическа и правна страна:

По аргумент от чл. 608, ал. 1 и 3 ТЗ откриването на производство по несъстоятелност по молба на кредитор в хипотезата на неплатежоспособност е предпоставено от установяване по делото на трайна и обективна невъзможност на ответника да изпълнява свои изискуеми парични задължения, произтичащи от и/или отнасящи се до търговска сделка или последиците от нейната действителност, прекратяване или разваляне, както и,

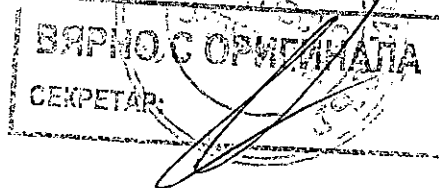


публични задължения (към държавата или общината), свързани с търговската дейност или частни държавни вземания, или задължения за изплащане на трудови възнаграждения към най-малко една трета от работниците и служителите, което не са изпълнени в продължение на повече от два месеца, като законът установява презумпции за наличие на състоянието при спиране на плащанията на задължения от посочения вид, неизпълнение на задължението за обявяване на годишни финансови отчети за период от три години преди датата на подаване на молбата за откриване на производство, както и в случаите, в които вземания на кредитор, установени с влязъл в сила съдебен акт, са останали частично или изцяло неудовлетворени в хода на образувано изпълнително производство за принудителното им събиране в продължение на повече от 6 месеца.

Следователно, за да поиска откриване на производството по несъстоятелност молителят следва да установи по делото, че има спрямо ответника изискуемо парично вземане, като уважаването на молбата е предпоставено и от установяване, че ответникът е в невъзможност да изпълнява именно изискуемите си парични задължения по търговски сделки, публични задължения и задължения към работници и служители и това състояние трябва да е трайно.

От представения нотариален акт от 17.09.2024г. за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на сграда акт № 40, т.4, рег. № 14985, дело № 578 /2024г. на нотариус Нели Лукова, се установява, че страните са сключили сделка, с която молителят е прехвърлил на ответника правото на строеж върху притежаван недвижим имот с изключение на правото на строеж за конкретни обекти в сграда, за която е одобрен инвестиционен проект, като ответникът е поел задължения да извърши действията по проектиране и строителство на цялата сграда, както и да заплати цена за правото на строеж в размер на 50000 евро без ДДС, от които 20000 евро са платени преди подписване на нотариалния акт, а 30000 евро без ДДС следва да бъдат платени в деня на подписването му.

Ответникът, който носи тежестта, не твърди да е изпълнил задължението си, като възражението му за неизпълнен договор е неоснователно. В самия нотариален акт се съдържа упълномощаване за представителство на учредителя на правото на строеж пред държавни и общински органи във връзка със строителството, което е общо и изключва част от действията, но по делото не се твърди, нито доказва да е било оттеглено, нито се доказва да е било необходимо друго съдействие или изрично упълномощаване за определени действия и такова да е било поискано. Следователно не се установява основание, което да отлага изпълнението на паричното задължение за заплащане на цената на правото на строеж и молителят е активно легитимиран да поиска откриване на производство по несъстоятелност спрямо Спектър Инвестмънтс ЕООД, което налага съдът да обсъди останалите предпоставки за неплатежоспособност.



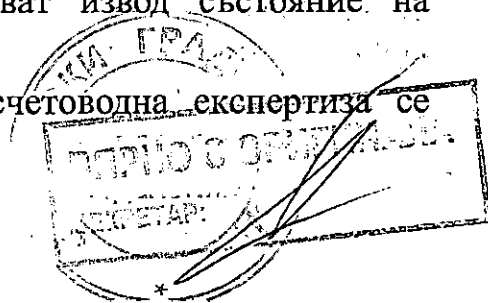
Твърденията на молителя са, а се установява и от представените писмени доказателства и вписванията в търговския регистър, че ответното дружество е учредено през 2024г. конкретно за целите на осъществяване на строителството на сградата, за която е учредено правото на строеж с нотариалния акт между страните от 17.09.2024г. и във връзка със сключен между Арт финанс 33 ЕООД и Ноубъл Хаус ЕООД предварителен договор от 17.02.2022г., което изрично е посочено и пункт II от нотариалния акт, в който е постигнато съгласие, че ответникът замества Ноубъл Хаус ЕООД в правата и задълженията по предварителния договор от 17.02.2022 г., в който смисъл възраженията му за липса на връзка са с предварителния договор са неоснователни. Дружеството Ноубъл Хаус ЕООД е едноличен собственик на капитала на Спектър инвестмънтс ЕООД.

От служебно събраните доказателства се установява, че ответникът Спектър инвестмънтс ЕООД не притежава недвижими имоти, подлежащи на регистрация превозни средства, няма банкови сметки, нито публични задължения.

От заключението на приетата по делото счетоводна експертиза, се установява, че активите на ответника към 31.12.2025г. и 31.03.2026г. включват дълготрайни такива с балансова стойност от 996 хил.лв. във връзка с придобитото право на строеж, както и краткосрочни такива, които включват вземания и пари на каса с обща балансова стойност от 60000 лв.. Вземанията в общ размер на 42200 лв. включват вземания по два нотариални акта от 08.11.2024г., с които ответникът е прехвърлил на Файер 2000 ЕООД и Габър Инвестмънтс ЕООД право на строеж за отделни обекти в сградата, за чието построяване е сключена сделката между страните, както и вземане срещу едноличния собственик на капитала Ноубъл Хаус ЕООД за допълнителна парична вноска, за която е взето решение от 19.12.2025г. да бъде предоставена в срок до 31.05.2026г., която дата не е настъпила към приключване на устните състезания по делото. По отношение на паричните средства на каса, се установява да са налични според инвентаризационната книга, като същите са с произход от допълнителни парични вноски на едноличния собственик.

Единственото установено по делото изискуемо парично задължение на ответното дружество, което е относимо към определяне на неплатежеспособността, тъй като произтича от търговска сделка, е това към Арт финанс 33 ЕООД по нотариалния акт в размер на 30000 евро без ДДС. Неотносими към преценката за неплатежеспособност са доводите на молителя относно изпълнението на задълженията на ответника във връзка със строителството и липсата на ресурси да извърши такова според уговореното. Същите доводи имат отношение към изпълнение на договора между страните, но не касаят задължение измежду посочените в чл.608, ал.1 ТЗ, тъй като не са парични, поради което и не могат да обосноват извод състояние на неплатежеспособност.

От заключението на приетата по делото счетоводна експертиза се



установява, че показателите за обща и бърза ликвидност към 31.12.2025г. и 31.03.2026г. са равни на 1-ца, тъй като относимите към изчислението им краткосрочни активи, включващи вземания и парични средства са равни на краткосрочните задължения, които са единствено към молителя. Съдът не възприема заключението в частта относно показателите за обща и бърза ликвидност към 31.12.2024г., тъй като изчисленията са направени при възприемане на стойността на строителната услуга от 985000 лв., която ответникът се е задължил да извърши по нотариалния акт по отношение на имотите, за които молителят е запазил право на строеж като краткосрочен актив. Съгласно разясненията на вещото лице в съдебно заседание се касае за задължение, срещу което стои като насрещна престация учреденото от молителя право на строеж, за което страните по делото е следвало да издадат насрещни фактури съответно за строителната услуга и за стойността на правото на строеж съгласно чл.130 ЗДДС, като неиздаване на фактура от страна на молителя е причина за счетоводното отразяване като краткосрочно вземане на стойността на строителната услуга, но такова вземане не следва да се съобразява при определяне на коефициентите за обща и бърза ликвидност. Това счетоводно отразяване е коригирано в следващите години, като правото на строеж е отразено като дълготраен актив каквото е по своята характеристика.

Неоснователни са доводите на молителя, че вземанията на ответника спрямо Файер 2000 ЕООД и Габър Инвест ЕООД следва да се изключат от актива, тъй като били към свързани лица, неплатени на падежа и следователно несъбираеми. Действително към сключването на сделките, от които произтичат вземанията, Файер 2000 ЕООД и Габър Инвест ЕООД са свързани с ответника лица по смисъла на §1, т.6 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, като последното дружество е такова и към датата на приключване на устните състезания по делото. Свързаността обаче сама по себе си не изключва събираемостта на вземанията, като задължените лица са съществуващи дружества, които не са обявени в несъстоятелност, респективно макар и падежът на задълженията да е настъпил на 08.11.2024г., изминалият период сам по себе си не обосновава извод за несъбираемост, като вещото лице е посочило в заключението, че задълженията са потвърдени счетоводно към края на 2025г., за което са представени и писмени доказателства по делото.

Следователно коефициентите за обща и бърза ликвидност сочат, че дружеството не е неплатежоспособно, като този извод не се променя поради извода за нулеви коефициенти към края на годината, в която е учредено, тъй като правилата на логиката, включително стопанската, изключват възможността от новоучредените дружества, особено нарочно създадените за осъществяване на конкретен строителен проект, да се очаква да генерират незабавно и преди започване на изпълнението му положителни стопански резултати и цветущи финансови показатели, а и само трайна неплатежоспособност може да обоснове откриване на производство по

несъстоятелност. През 2025г., както и към 31.03.2026г., към която дата е изготвено заключението, показателите за ликвидност са в рамките на препоръчителните стойности предвид предмета на дейност на ответното дружество, като краткосрочните активи, съпоставени с единственото задължение към молителя, който така и не е издал фактура за вземането си, обосновават извод, че ответникът обективно би могъл да изпълни задължението си към молителя. Отказът му от изпълнение поради съществуващи спорове между страните, следва да бъде преодолян чрез средствата на принудителното изпълнение.

Неоснователни са доводите на молителя и че заключението неправилно е изчислило коефициентите, включително тези за финансова автономност и задлъжнялост, тъй като не съобразявало като пасив стойността на строителната услуга от 957000 лв. Както вече беше посочено срещу тази стойност стои насрещната престация на молителя, независимо че не е издал фактура, поради което и двете стопански операции се неутрализират като резултат, тъй като представляват стойност на насрещни престации, а не обуславят единствено задължения за ответника, които следва да се отразят в пасива. Нещо повече правото на строеж представлява актив, дори и без да е реализирано строителството, като същото може да бъде обект на прехвърлителни сделки само по себе си, каквито вече са сключени от ответника, като по делото е приет като доказателства и предварителен договор от 12.01.2026г., сключен за друг обект от същата сграда. По отношение на възраженията на молителя относно начина на определяне на стойността на строителната услуга, респективно правото на строеж, следва да се посочи, че съгласно удостоверяването в нотариалния акт, който обективира сключената между страните сделка, данъчната оценка на правото на строеж за цялата сграда, която е предмет на уговорката между страните, е 774835,30 лв., от които 582313,19 лв. е стойността на правото на строеж, което е учредено в полза на Спектър Инвестмънтс ЕООД, като Арт Финанс ЕООД като страна по сделката е имало всички възможности да участва в остойностяването при сключването на сделката, както и задължение да издаде фактура за стойността на прехвърленото право на строеж, което не е изпълнило. Следователно няма основание стойността на прехвърленото право на строеж да се включва в пасивите за целите на определяне на коефициентите на финансова автономност и задлъжнялост, тъй като по същество представлява актив, както няма основание стойността на строителната услуга, срещу която е учредено, да се приема за вземане на ответника спрямо молителя, както вече са изложени аргументи. При определяне на коефициентите за финансова автономност и задлъжнялост се съпоставят собствения капитал спрямо пасивите и обратно, като са показател за възможността на предприятието да се финансира със собствени средства, респективно косвен показател за неговата платежоспособност наред с основните показатели за ликвидност, а за ответника всички показатели са в рамките на допустимите граници и от тях не следва да извод за неплатежоспособност, а още по-малко за дълга

СЕКРЕТАР

невъзможност на ответника да посреща задълженията си с наличните активи и следователно не са налице предпоставките за откриване на производство по несъстоятелност.

В случая от събраните доказателства и процесуалното поведение на страните се установява да е налице единствено спор относно изпълнението на сключения помежду им договор в частта относно строителството на сградата, чието изпълнение изисква и съдействието на молителя, като за пълнота и във връзка с доводите на ответника следва да се посочи, че е обичайна практика за изпълнението на отделни строителни проекти да се създават нови дружества, като наличните възможности за кредитиране, както и активният имотен пазар позволяват набирането на необходимите ресурси за изпълнение на проектите чрез продажби на зелено и кредитен ресурс и без съществен начален капитал, а откриването на банкова сметка е елементарно фактическо действие, което не изисква какъвто и да било ресурс, още повече, че съществуват възможности за извършване и получаване на разплащания без собствена банкова сметка, поради което и не следва автоматичен извод за неплатежоспособност от липсата на начални ресурси на ответника. Спорът относно възможностите на ответника да изпълни договора с молителя в частта относно изграждане на сградата, за която е учредено право на строеж, касае изпълнението и евентуално развалянето на този договор, които въпроси са извън предмета на делото и не могат да обосноват извод за неплатежоспособността по вече изложени съображения. Следва да се посочи, че поддържаната от молителя в производството и защитавана в писмената му защита теза за невъзможност за изпълнение от страна на ответника, обуславя право на молителя да развали договора помежду им, което разваляне обаче би изключило претенцията, на която основава активната си легитимация. От друга страна правото му да иска реално изпълнение на задълженията по договора с ответника, което е алтернатива на развалянето, предполага определено съдействие от молителя или поне изключва създаването на пречки, на които критерии подаването на молба за откриване на производство по несъстоятелност трудно би отговорило.

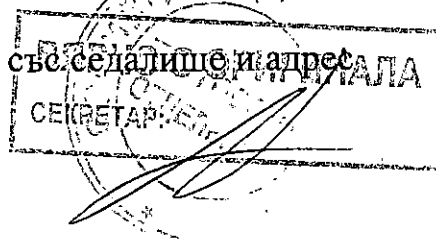
По изложените съображения молбата по чл.625 ТЗ следва да се отхвърли като право на разноси при този изход от спора има ответникът, който ги е претендирал и комуто следва да се присъдят разноси в размер на 2000 евро за адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ молбата на Арт Финанс 33 ЕООД по чл.625 ТЗ за откриване на производство по несъстоятелност на Спектър Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 207846503.

ОСЪЖДА Арт Финанс 33 ЕООД, ЕИК 131423355, със седалище и адрес



на управление: гр.София, ул.Марин Дринов, № 18, вх.Б, ет.2 да заплати на Спектър Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 207846503, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.Цар Борис III, № 19 Б разноски по делото в **размер на 2000 евро** за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийския апелативен съд в 7-дневен срок от обявяването му търговския регистър, за което да се изпрати препис.

Съдия при Софийски градски съд: _____

