

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4352 / 09 . 12.2019 г.
гр. Варна

ВАРНЕНСКИЯТ ОКРЪЖЕН СЪД, ТЪРГОВСКО ОТДЕЛЕНИЕ, в открито съдебно заседание, проведено на двадесет и осми ноември през две хиляди и деветнадесета година, в състав:

СЪДИЯ: ДИАНА МИТЕВА

секретар Албена Янакиева
като разгледа докладваното от съдията
търговско дело № 1820 по описа за 2011 г.,
за да се произнесе взе предвид следното:

ПРОИЗВОДСТВОТО ПО НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ за длъжник "ГРИНУИЧ 2011"ЕООД, ЕИК по ЗТР 829097425 е открито с влязло в сила решение №1047/21.10.2011г., като на осн. чл. 630 ал.1 вр. чл. 711 ТЗ длъжникът е обявен в несъстоятелност и е постановено начало на осребряване на имуществото му.

След осребряване на активи, приключило с нот. акт от 07.08.2019г, синдикът Мария Шукерова е съставила **трета** частична сметка за разпределение на постъплението **в полза на обезпечен кредитор**. Съобщение за обявената на 14.10.2019г на таблото на съда сметка(ведно с пояснението към нея, изготвено от синдика) е публикувано в ТР, воден от АВ по партията на длъжника с вписване от 02.10.2019г.

В срока по чл. 728 ТЗ е постъпило **възражение вх. №30559/17.10.2019г** от НАП, упражняващ права на държавата като кредитор с публични вземания срещу разпределянето на цената на продадените активи в цялост в полза на кредитора с ипотечни права. Възражаващият кредитор твърди, че синдикът не е отчел липсата на учредяване на обезпечението и върху идеалните части от терена, където е била разположена сградата. Позовава се на специалния характер на правата на кредитора, ползващ се с привилегия само върху имота, който изчерпателно е описан в ипотечния акт като два самостоятелни дяла от сграда с принадлежащи общи части от постройката, но без посочване и на поземления имот. По същество този кредитор поддържа искането за изменение на съставената от синдика сметка, като моли сумата, съответна на цената на терена да бъде разпределена за удовлетворяване на останалите кредитори, включително заместените от държавата ползващи се привилегия по чл. 722 ал.1 т. 4 ТЗ работници и служители, получили плащания от ФГВРС.

По делото е депозирано становище, поддържано от синдика и по същество, за неоснователност на възражението. Позовава се на приемане на обезпеченото вземане в одобрения от съда списък, ведно с обезпечение по вписаната ипотека. Синдикът посочва, че описанието на обектите в ипотечния акт не поражда съмнение относно идентификацията им като самостоятелни обекти в етажна собственост, формирана след разпределение на правата върху имота, обособен като обслужващ постройката терен при делба, поради регулиране на парцел LIV -1307. Затова, въпреки липсата на конкретно изброяване в принадлежностите и на тази обща част, зачитането

на ипотечни права и върху телена не накърнява принципа на специалност на обезпечението.

Кредиторът „РАЙФАЙЗЕНБАНК (България)“ ЕАД, ползващ се от призната от синдика в съставената сметка привилегия, оспорва възражението с доводи за правилно отчетен обем на правата на длъжника, предоставени за обезпечение при учредяването на ипотеката с нот. акт от 16.04.2008г. Обезпеченият кредитор пледира за отхвърляне на възражението, като сочи, че правата на длъжника върху осребрените обекти, формиращи дяловете от северната сграда и принадлежностите им, включително общите части от застроения терен са били обследвани подробно в хода на подготовката на проданта и са били оповестени на кредиторите чрез актове на съда по несъстоятелността. Счита, че несамостоятелният характер на парцела, предвиден изрично за обслужване на тази част от сградата при отделянето ѝ като етажна собственост е утвърден и с уговорките в делбата от 2.12.2005г за разпределяне на квотите между съсобствениците, съответни на правата им в самостоятелните обекти от съответната част на сградата, като волята на етажните собственици ясно сочи, че теренът е предназначен именно за обща част и съответно идеалните части от него са принадлежности, а като такива са неделими от обектите в сградата. Учредената по-късно ипотека, според кредитора, не може да не обхване правата на учредителя в цялост и се разпростира както върху собствеността върху двата обекта от сградата, така и върху принадлежащите им общи части, в които застроения парцел се включва по силата на законово правило на чл. 38 ал.1 и 3 ЗС, съответно и привилегията на банката правилно е била отчетена върху цялата цена за вещите и принадлежностите им.

Длъжникът, призован по реда на чл. 50 ал.2 ГПК на адреса на управление, не изразява становище чрез законните си представители.

Предварителните въпроси по допустимостта на възражението са разрешени с определение № 3820/28.10.2019г. Допълнително съдът е изискал справка за актуалния размер на обезпечения дълг, депозирана от кредитора „РАЙФАЙЗЕНБАНК (България)“ ЕАД с вх.№ 32037/30.10.2019г. С молба вх.№32035/30.10.19г обезпеченият кредитор е представил и доказателства за подновяване на ипотечните си права с вписване от 26.03.2018г.

Като съобрази доводите на страните и наличните по делото писмени доказателства за действията на синдика и кредиторите, съдът намира следното:

С отчет вх. № 26156 от 4.9.2019г. (л. 1965) синдикът Щукова е докладвала довършена продажба чрез преки преговори на активи, групирани според решение на кредиторите от 8.11.2018г., разрешена от съда по несъстоятелността с определение № 4520/19.12.2018г. л.(1211). С уточнение вх.№ 29835/10.10.19г. (л. 2011) по делото е представено и копие от нотариален акт за сключената продажба на два недвижими имота за обща цена 157 942,38лв. Именно за това постъпление е съставена настоящата частична сметка. Синдикът е признал привилегия върху цялата сума в полза на кредитор „РАЙФАЙЗЕНБАНК (България)“ ЕАД, като се е позовал на прието обезпечение ипотека на собствен на длъжника имот(Адм. сграда, в гр.Варна р-н Младост ЗПЗ - юг), вписан с НА №30/2008 г. за приети вземания, посочени в т. 5 от одобрен с определение № 1980/18.4.2012г.(л.291) първи

списък и т. 69 от окончателния списък, одобрен с определение № 2999/14.6.2012г.(л.323).

Съдът отчита, че при съставяне на списъците привилегията на ипотекарния кредитор по чл. 722, ал. 1 т.1 ТЗ е призната до размера на стойността на ипотекано имущество, но индивидуализацията на конкретните имущества от масата, върху които се простира привилегията не е била оповестявана и съответно възражението относно точния обем на приетите права не е преклудирало в срока по чл. 690 ТЗ и се налага да бъде разгледано в настоящото производство по реда на чл. 728 ТЗ.

Възражението на кредитора не се отнася до отричане на приетото обезпечение (което би било недопустимо с оглед специалния ред за оспорване на списъците), а само до идентичността на правата, върху които е учредена ипотека с продаденото в цялост имущество.

Съпоставката на описанието на недвижимите имоти на длъжника, представляващи части от административната сграда на адреса гр.Варна, р-н Младост 3ПЗ – юг, действително показва известно различие. В акта за продажбата обаче, данните за обектите са посочени по актуалните им идентификатори, установени в схеми и скици, издадени въз основа на кадастрална карта приета след учредяване на ипотека. Продадените имоти включват права върху:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор №10135.3514.158.1.4 с адрес на имота в град Варна, район «Младост», «Западна промишлена зона», етаж 3, обект Б3, като този обект е посочен с описание от предходен документ за собственост като **ДЯЛ Б3, разположен на трети етаж в северна половина на административна сграда**, построена в УПИ LIII -1306, УПИ LIV-1307, обособен по архитектурен проект от 24.06.2002г, със съответно описани като принадлежности 71.78 кв.м. от общи части на сградата, в това число 34.54 кв.м. общи части стълбище, 3.23 кв.м. ид.ч. от общи части главен вход север, 3.86 кв.м. ид.ч. от общи части главен вход юг, 30.15 кв.м. ид.ч. от общи части сутерен, **както и прилежащи 26.696% ид.ч. от общи части на поземления имот с идентификатор №10135.3514.158 с площ 952 кв.м. с номер по предходен план 975, парцел LIV-1307.**

2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ с идентификатор №10135.3514.158.1.5, с адрес на имота в град Варна, район «Младост», «Западна промишлена зона», етаж 3, обект Б4, като този обект е посочен с описание от предходен документ за собственост като **ДЯЛ Б4, разположен на четвърти етаж в северна половина на административна сграда**, построена в УПИ LIII -1306, УПИ LIV-1307, обособен по архитектурен проект от 24.06.2002г, със съответно описани като принадлежности 71,41 кв.м. ид. ч. от общите части на сградата, в това число 34.35 кв.м. общи части стълбище, 3.22 кв.м. ид.ч. от общи части главен вход север, 3.84 кв.м. ид.ч. от общи части главен вход юг, 30 кв.м. ид.ч. от общи части сутерен, **както и прилежащи 26.55% ид.ч. от общи части на поземления имот, с идентификатор №10135.3514.158 с площ 952 кв.м. с номер по предходен план 975, парцел LIV-1307.**

Тези описания съвпадат с данните за обектите по т. 2 б., Б"и Б" от ипотечния акт, с изключение на описаните като принадлежности общи части от поземления имот, които липсват в текста на НА №30/2008г. Въпреки това несъответствие обаче, съдът намира, че действието на обезпечението не може да бъде ограничено само до част от принадлежностите на обект в

етажна собственост. Това е така, защото специалността на ипотеката, предвидена в чл. 166 ал.2 ЗЗД, както всъщност правилно посочва възразяващия кредитор, изисква обезпечение да се учредява само върху конкретно индивидуализиран актив, ясно обособен от другото имущество на този собственик, така че да служи за предпочтително удовлетворяване на един от неговите кредитори. Затова и описанието на имота е предвидено като самостоятелен реквизит по чл. 167 ал. 2 ЗЗД. Това обаче съвсем не означава, че непълнотата на това описание ще изключи действието на ипотеката върху някаква част от правата на учредителя. Напротив, ако макар и непълно, описанието не поражда никакво съмнение относно идентифициране на поединично определените имоти, то пропускането на елемент от него няма никакво значение. Затова и въпросът в настоящия казус се свежда до спора дали правата на длъжника върху застроенния терен представляват самостоятелен обект, тъй като само ако са такива, този актив би останал необременен, защото не е посочен изрично в групата на дадените обезпечения.

Този въпрос вече е бил изследван от съда по несъстоятелността, като подробни съображения са изложени в определения №2735/27.07.2015г.(л. 719), №3384/02.10.2015г.(л. 764) и №578/22.02.2017г.(л. 778) по повод подготовката на първоначалното разрешение на осребряването им с определение № 2679/27.7.2018г.(л.1011). Въпреки оповестяването на тези актове, обаче, доколкото страните на са имали възможност да оспорват изводите на съда, установените по служебен почин на съда факти конкретно за тези продадени обекти следва отново да бъдат посочени.

С вх. № 3587 и 3588 от 3.2.2015г. и вх. № 6111 от 23.2.2015г(л. 405-700), са постъпили служебно изискани от АВ и ТС при Община Варна справки от имотен регистър с приложени копия от актове за разпореждания с имоти, притежавани от длъжника и негови праводатели и книгата относно градоустройствените решения за терена. От тези документи се установява, че първоначално праводателят (продавачът ЛИНДЕР ИРИС АД е универсален правоприемник на ИРИС-КБС ЕООД след вливане през 2000г) на длъжника (купувач) се е легитимирал като собственик (на основание приватизационна сделка) на застроено с административна сграда с площ 368 кв.м. и столова с площ 62 кв.м. МЯСТО с площ 10 775 кв.м., представляващо имот пл.№975 по КП на ЗПЗ – Варна (бивша собственост на общинското предприятие КУЛТУРНО-БИТОВО СТРОИТЕЛСТВО (КБС)). Този собственик през 2002г (продажба, вписана на 23.05.2002г) е отделил от собствената си сграда реална част, обособена като „дял А“ на две нива – сутерен и първи етаж в североизточната част на сградата), към която са посочени принадлежащи 15.6 % от общите части и терена, вече посочен като УПИ II-975 КП на ЗПЗ – Варна с площ 1633 кв.м. След тази сделка правата върху обектите в сградата преминават в режим на етажна собственост, като общият терен върху който сградата е построена несъмнено придобива обслужващо предназначение и не може да се третира по друг начин, освен като обща част по смисъла на чл. 38 ал.1 ЗС.

През юни 2002г, етажните собственици са възложили на арх. Карагеоргиев (чийто проект е представен с входящ № 10215 от 31.3.2015г). архитектурно заснемане с цел удостоверяване на обособяване на самостоятелните обекти в сградата. От обяснителната записка се установява, че проектирането на отделните обекти в етажната собственост е

съобразено със заварено законно строителство на сграда до 1987г и допълнителна пристройка без строителни книжа и проведено ЧИЗП със Заповед на Кмета №Г-22/25.02.2000г, попълване на кадастъра и урегулиране на застроения терен като прилежаща площ към сградата със Заповед №Р-45/2002г. Впоследствие за същия терен е одобрен ПУП-ПРЗ с решение № 196-13/28.01.2004г, въз основа на който е узаконена южната пристройка като част от самостоятелна сграда (АУ № 14/05.07.2007г, представена на съда с вх.№ 3886/05.02.2015г).

Узаконяването е проведено за две самостоятелни сгради, застроени в два отделни (според одобрен ПУП) урегулирани имота, като един от тях е УПИ LIV-1307 с площ 952кв.м., застроен изцяло със северната сграда, в която на различните етажи се намират заснетите от арх. Карагеоргиев дялове А1, Б2, Б3 и Б4.

Служебно назначеното от съда по несъстоятелността вещото лице арх. Статева дава заключение (депозирано с вх. № 26862/07.09.2015г. на л. 761), че техническото поделение на сградата на две самостоятелни части не е изпълнено, но е възможно след допълнителни проектантски и строителни работи именно по начина, възприет при узаконяването и при отчитане на регулационната линия, преминаваща понастоящем през сградата. Съответно на това обособяване, северната част следва да се третира като отделна етажна собственост, разположена в обособения за нея парцел УПИ LIV-1307 с площ 952кв.м. (нанесен в кадастъра като имот 10135.3514.158). Парцела е изцяло застроен до плътност, непозволяваща друго използване, извън обслужването на обособената вече постройка (заснета кадастрално без промени и сега отразена в кадастър като сграда 10135.3514.158.1).

Междувременно, в процеса на обособяване на етажната собственост до узаконяването, прехвърлянето на права е следвало регулационния режим на разделянето на застроения терен. До края на 2004г последователно в актовете са посочвани като принадлежности към дяловете и идеални части от застроеното място (все още посочвано като един парцел с площ 1633кв.м. за двете части на сградата като УПИ II-975, впоследствие УПИ II-1307). Едва при сделките в края на 2004г са посочени урегулираните имоти с граница, преминаваща през проектираната разделителна линия на сградата. Именно тогава лицата, които вече са притежавали отделни обекти (длъжника ЕСО КОМЕРС ООД и ВЕСЕЛИНА БЪРНЕВА) са изкупили съответно с четири сделки от 23.12.2004 и 30.12.2004г отделни обекти от дотогавашни собственици, като в резултат на тези прехвърляния всички обекти в южната част са придобити от ЕСО КОМЕРС ООД, а от северната част негово притежание са втори и трети етажи, а другият етажнен собственик се е легитимирал за остатъка (дялове А и Б2, съответно част от сутерен, целия първи и втори етажи). В тези актове обаче, обектите са описани без каквито и да са принадлежащи части от терена, обозначен вече като съставен от два различни урегулирани имота, застроени с обща сграда, индивидуализирана като попадаща в УПИ LIII -1306 и УПИ LIV-1307(без данни за площи), но идентични с УПИ I-1306 и УПИ II-1307. Съдът приема, че въпреки, че не са посочени като принадлежности, несъмнено при прехвърлянето на обектите от етажната собственост отчуждителят им не е можел да запази права върху терена, който вече е представлявал обща част към сградата по смисъла на чл. 38 ЗС. Непосочването на обема на тези принадлежности индикира само липсата на яснота за точните размери на принадлежностите към двете

отделени вече части от сградата, поради недовършеното фактическо обособяване и остойностяване на обектите в завършен технически разделен вид(по правилото на чл. 40 ал.1 ЗС бъдещите разходи за изграждането на допълнителния разделителен зид и разделянето на общите инсталации е следвало да се калкулират като налични при учредяване на етажна собственост върху новата самостоятелна северна сграда).

Със следващата сделка (делба от 02.1.2005г), лица, описани като съсобственици на общ терен (формиран от новите УПИ LIII -1306 и УПИ LIII -1306) са изявили воля за разпределяне на притежавани от тях права. Дори да се приеме, че БГ ИМОБИЛИЕН ЕООД е участвал в делбата само формално (легитимиран с притежание на квота, принадлежаща към вече отчуждени от него обекти) това участие следва да се приравни на изявление, изключващо претенциите му върху разпоредена в цялост етажна собственост. Останалите участници в делбата са собственици на обособени обекти от потенциално разделената административната сграда, попадаща вече в два парцела. Към този момент вече е съществувала етажната собственост в северната част, а функционалното обособяване на двете сгради на калкан и промяната на регулационните линии позволяват и обособяване на два отделни имота които биха били общи части към съответно различни сгради. Същевременно концентрирането на правата в южната сграда отново само в едно лице и включването в парцела за тази сграда(новия УПИ LIII-1306 с площ 3482 кв.м.) и на съседния парцел бивш УПИ I-1306, е наложило и уреждането на отношенията между етажните собственици и съседа, така че квотите им от съответните общи части от новите парцели да съответстват на правата им в обектите от вече обособимите сгради. Волята на етажните собственици е била да изключат притежателите на обекти от северната сграда от съсобствеността в големия нов парцел, така че да се приложи регулацията за тази етажна собственост, а южната сграда да остане в терен, притежаван само от едноличния вече собственик. Така в резултата на делбата, притежателите на обекти в северната част от сградата да се легитимират като съсобственици на остатъчната изцяло застроена северна част, представляваща УПИ LIV -1307, която съхранява статута си на обслужваща принадлежност към тази сграда и с обозначаване на квотите от този терен, получени от етажните собственици се конкретизират неясните до този момент дялове от тази обща част. Така разпределените 505.93 кв.м. ид. части от УПИ LIV -1307 с площ 952кв.м., съответстват на правата на етажния собственик ЕСО КОМЕРС ООД (притежаващ дял Б3 и Б4) в обособената етажна собственост като северна сграда в този парцел. Няма каквото и да е изявление, от което да може да се извлече воля на съделителите да променят досегашното предназначение на застроения терен и да го отделят от правата си върху наличната постройка. Доколкото такъв резултат може да се постигне само с учредяване на право на строеж, като принадлежност към индивидуални обекти в етажна собственост, без изрично изявление за такова обременяване на дяловете от съсобствения терен, възникване на ново ограничено вещно право не може да се предполага.

Като краен резултат от поредицата от сделки и тази финална делба, съответстваща на новия регулационен статут на самостоятелни технически обособими постройки, се налага единственият възможен извод, че в северната сграда е формирана етажна собственост от самостоятелни обекти

със стопанско предназначение, чийто принадлежащи части са идеалните части от общите части на сградата и от застроения УПИ LIV-1307. Несъстоятелният длъжник се е легитимирал като етажен собственик на обектите 10135.3514.158.1.4 (дял Б3 придобит с вписано прехвърляне вх.рег.№ 150/27.12.2004г том102, №31/2004) и 10135.3514.158.1.5(дял Б4 придобит с вписано прехвърляне вх.рег.№ 149/27.12.2004г том102, №8/2004) и припадащите им се идеални части от имот 10135.3514.158, урегулиран с приложена регулация като парцел LIV-1307. Няма данни за промяна на тази собственост до обявяването на собственика в несъстоятелност, съответно и в този вид имота е заварен като осребряема част от масата на несъстоятелността.

Затова и въпреки непълнотата на описанието (дължащо се на възпроизвеждане на описанията на имотите по архитектурното заснемане, което е предшествовало както регулацията, така и прилагането ѝ с делбата) не може да се приеме, че една от принадлежностите е останала извън волята на етажния собственик, несъмнено учредяващ ипотека върху обектите в етажната собственост.

Затова и възражението на НАП, основано само на твърдението, че изцяло застроения имот с идентификатор 10135.3514.158 (УПИ LIV-1307 с площ 952кв.м.) представлява самостоятелен обект и като такъв може да бъде предмет на отделно разпореждане или обременяване, остава изцяло неоснователно. Обратно, поради характера му на принадлежност – обща част от застроен терен, обслужващ етажна собственост, макар и да не е бил изрично изброен след останалите принадлежности като общи части на сградата, не може да не е обременен с ипотечни права, учредени върху главната вещ поради императивното правило на чл. 38 ал.3 ЗС.

В заключение, съдът приема, че имотите, предоставени в обезпечение на кредитора по т. 2 б. „Б“ и „В“ от ипотечния акт НА №30/2008 г. са изцяло идентични с продадените от синдика два актива като части от административната сграда в гр.Варна р-н Младост ЗПЗ - юг, съответно върху цената им ипотекарният кредитор ползва привилегия (чл. 173 ал.1 ЗЗД). Това негово право е било и противопоставено безспорно на кредиторите на несъстоятелността, при оповестяването му като обезпечение на прието вземане в списъци, одобрени по реда на чл. 693 ТЗ. Допълнителното по-късно подновяване на вписването на ипотека за тези имоти съхранява и противопоставимостта на обезпечението спрямо третите лица.

Съставянето на частичната сметка за цената, получена срещу ипотекирани имоти изцяло съответства на правилото по чл. 724 ал.3 ТЗ, изискващо незабавно удовлетворяване на ипотекарен кредитор при приключване на продажба на обезпечението.

При служебната проверка, дължима от съда по съставената от синдика сметка, се установява, че макар синдикът да възприел като едно цяло сборът от всички приети вземания на кредитора „РАЙФАЙЗЕНБАНК (България)“ ЕАД(посочен като първи ред в сметката), по същество е изброил отделните елементи, формиращи претенции на различни основания. Като платими с ред по чл. 722 ал.1 т.1 ТЗ са обозначени девет суми(на редове 23-31 от таблицата), като вземания, произтичащи от Договор за револвиращ банков кредит от 10.08.2005г., проведено съдебно производство по издаване на Заповед №3053/21.06.2011г по ч.гр.д. 4055/11 на РС Сливен и изпълнително

производство на ЧСИ Руйчева, спрямо несъстоятелния търговец като солидарен длъжник, както следва:

- 1 500 000.00 лв. - главница по предсрочно изискуем кредит
- 27 954.34 лв. - просрочена редовна лихва за периода от 01.03.2011 г. до 18.05.2011 г.;
- 22 786.31 лв. - просрочена наказателна лихва за периода от 02.05.2011 г. до 19.06.2011 г.;
- 218.28 лв. - просрочени застрахователни премии, дължими на 30.04.2011 г. и 07.06.2011 г.;
- 52 192.92 лв. - законна лихва за периода от 20.06.2011 г. до 20.10.2011 г.;
- 2 145.57 лв. - просрочени застрахователни премии, дължими на 24.06.2011, 22.07.2011, 02.08.2011, 19.08.2011, 21.09.2011 г. и 04.11.2011 г.;
- 33 100.18 лв. - разноски за периода от 20.06.2011 г. до 20.10.2011 г.;
- 11 914.17 лв. - законна лихва върху главницата за периода от 21.10.2011 г. до 17.11.2011 г.;
- 977 753.87 лв.,- законна лихва за забава върху главницата за периода от 18.11.2011 г. до съставяне на сметката (26.09.2019 г.).

Тези суми изцяло кореспондират на приетия като обезпечен с ипотеката дълг, сборуван до размер от **1 650 311,77 лв** (т. 5 от одобрен с определение № 1980/18.4.2012г. първи списък) и определяеми по размер законни лихви, считано от 18.01.2011г до окончателно изплащане (т. 69 от окончателния списък, одобрен с определение № 2999/14.6.2012г.)

Въпреки това пояснение обаче, синдикът е посочил като степен на удовлетворяване на кредитора 2.4499%, което съответства не на сбора от гореизброените обезпечени вземания, а от цялата претенция на кредитора. Това пояснение следва да се коригира, тъй като специалната сметка за цена на ипотекиран имот има за цел да оповести какъв остатък от обезпечените вземания ще следва да се отчитат занапред вече като необезпечени в следващи разпределения в полза на този кредитор. В случая обаче ипотечните права не са реализирано изцяло, тъй като не се разпределя цена за третия самостоятелен обект, попадащ в друга част от сградата.

Отделно от това, съдът констатира пропуск на синдика да отчете изцяло новонастъпили обстоятелства, признавани периодично по делото по повод провежданите събрания и отчитаните в производството данни за удовлетворяване на тези приети вземания чрез плащания с произход извън масата на несъстоятелността от продажба на имоти в гр. Девня и гр. Варна , собственост на Недялко и Димитричка Кънчеви и реализирани извън производство предадени на кредитора активи, заложи по ЗОЗ ббр. МПС. Видно от уведомление вх. № 32 037/30.10.19г(обобщаващо и поясняващо предходни уведомления № 24581 от 31.8.2017г. , потвърдено с вх.№ 27018 от 13.09.19г.), част от така посочените вземания вече са удовлетворени, като кредиторът е приел частични погасявания на главници. Съобразно указанията по ТРОСГТК 3/ 2017, съдът зачита извършеното от кредитора прихващане на изпълнението само за разноски и главници като отказ от правото му по чл. 66 ЗЗД по отношение на поредност на погасяване на лихвите и съответно намира, че намаляването на обезпечения дълг поради реализиране на други обезпечения следва да се отчете при определянето на подлежащите на изплащане по частичната сметка суми.

Съответно на признатите в ущърб на кредитора размери, **съдът по несъстоятелността констатира следните остатъчни неплатени задължения, обезпечени с ипотеката:**

- 1 222 403.97 лв. – остатък от главница по револвиращия кредит
- 27 954.34 лв. - просрочена редовна лихва за периода от 01.03.2011 г. до 18.05.2011 г.;
- 22 786.31 лв. - просрочена наказателна лихва за периода от 02.05.2011 г. до 19.06.2011 г.;
- 52 192.92 лв. - Законна лихва за периода от 20.06.2011 г. до 20.10.2011 г.;
- 11 914.17 лв. - Законна лихва върху главницата за периода от 21.10.2011 г. до 17.11.2011 г.;
- Законна лихва върху остатъчна главница след 18.11.2011г до окончателно плащане.

При отчитане на обема на привилегията по правилото на чл. 174 ЗЗД, съдът преценява, че всички тези елементи попадат в на обезпечения дълг, но текущите законни лихви следва да се ограничат до деня на продажбата на имота 07.08.2019г. Съответно на поредността на приспадане на частично изпълнение по чл. 76 ал.2 ЗЗД, именно текущата законна лихва върху главницата ще следва да се изплати по тази сметка. Размерът ѝ обаче е посочен от синдика неточно като сума от 977 753.87лв. Това съда установява при сбируване на лихвите, определени при отчитане на двукратното признато намаление на главницата. Размерите на законната лихва съдът определя чрез използване на публично достъпен калкулатор (Изчислителни системи АПИС) за размер на лихва, определяема по нормативно установена методика(ПМС № 426/2014 г.), както следва:

- 241822.49 лв законна лихва за забава за периода от 18.11.2011 г. до 12.06.2013 (първо погасяване) върху главницата 1500 000лв
- 252681.44 лв законна лихва за забава за периода от 13.06.2013г до 12.03.2015 (второ погасяване) върху намалена главница от 1 422 651.26лв
- 546570.79 лв законна лихва за забава за периода от 13.03.2015 до продажбата на 07.08. 2019г върху остатък 1 222 403.97 лв.

Общия сбор на тази останала неопределена по размер в допълнителния списък законна лихва възлиза на 1 041 074.72лв.

Въпреки това несъответствие обаче, крайният резултат от тази сметка не може да бъде променен.

Това е така, защото цената от 157 942,38 лв е крайно недостатъчна да покрие дори неоснователно занижения от синдика размер. Затова и корекцията ще се отрази само върху оповестената степен на удовлетворяване на обезпечените вземания. Така сбируваната стойност на обезпечените вземания достига до 2 378 326.43лв. от които 1 105 181.81лв са само законни лихви, подлежащи на плащане преди погасяване на лихвоносна главница и нелихвоносни възнаградителни и наказателни лихви. Съответно сумата по сметката, предназначена за ипотекарен кредитор възлиза на 6.64% от сбора на обезпечените с ипотеката вземания.

Остатъчен неплатен размер на задълженията съдът следва да коригира, като изключи изобщо претенциите, включени в списъка на други основания, които не са приети като обезпечени по този ипотечен акт и посочи остатъците, така както ги установява след съобразяване на новонастъпилите след одобрение на списъци факти.

В заключение, съдът констатира, че въпреки неоснователното възражение на кредитора НАП, първоначално оповестената от синдика сметка следва да се коригира, съответно на служебно упражнен контрол.

По тези съображения, съдът по несъстоятелността

О П Р Е Д Е Л И :

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ възражение вх. №30559/17.10.2019г от НАП, упражняващ права на държавата като кредитор с публични вземания срещу разпределянето на цената на продадените активи в цялост в полза на кредитора с ипотечни права.

ИЗМЕНЯ на осн. чл. 729 ал.1 ТЗ НЕОСПОРЕНА част от ТРЕТА частична сметка като:

ИЗКЛЮЧВА от общия размер на включени в нея вземания **горница над 2 378 326.43лв. до сума 6 446 801,00лв** (посочена на ред първи от таблицата), съответна на описаните приети в списъци с ред по чл. 722 ал.1 т. 8,9 и т.12 вземания (редове 2-22 и 32 от таблицата) и

КОРИГИРА на осн. чл. 724 ал.3 ТЗ останалата част от ТРЕТА частична сметка за разпределение на постъпление от ипотекирани активи, представляващи част от имущество от масата на длъжника „ГРИНУИЧ 2011“ЕООД, ЕИК по ЗТР 829097425, обявена на 14.10.2019г на таблото на съда (ведно с пояснението към нея, изготвено от синдика), публикувана в ТР, воден от АВ по партидата на длъжника с вписване от 02.10.2019г. **както ОДОБРЯВА** таблица, **заместваща таблицата на синдика, представляваща неразделно приложение към настоящото определение.**

Определението да се отрази в книгата по чл. 634в ТЗ.

Съобщение за определението на съда за одобряване на частична сметка №3 да се обяви в Търговски регистър, по партидата на длъжника "ГРИНУИЧ 2011"ЕООД, ЕИК по ЗТР 829097425, на основание чл. 729 ал.2 от ТЗ.

Определението може да се обжалва от длъжника, възразилия кредитор НАП и "РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, ипотекарен кредитор засегнат от служебната корекция, в седмичен срок от обявяването му в ТР с частна жалба пред Варненски апелативен съд(на осн. чл. 729 ал.3 ТЗ вр. чл. 613а ал. 4 от ТЗ).

Препис да се връчи на синдика и на кредиторите НАП.

СЪДИЯ В ОКРЪЖЕН СЪД



Приложение към определение № 1332/09.12.2019г по т.д. 1820/11г на ВОС за одобряване на ТРЕТА частична сметка за разпределение на постъпления от ипотекирани активи, представляващи част от имущество от масата на длъжника "ГРИНУИЧ 2011"ЕООД, ЕИК по ЗТР 829097425, публикувана в ТР, воден от АВ по партидата на длъжника с вписване от 02.10.2019г., представляващо копираща таблица, заместваща таблицата, съставена от синдика:

Кредитор	Списък, по който вземането на ипотекарен кредитор	Ред. в чл. 722, ал. 1 ТЗ	Общ размер на обезпеченото вземане след съобразяване и на извършено погасяване на вземанията от трети лица извън производството по несъстоятелност на „Гринуич 2011“ ЕООД /н./.	Платена сума по предимни сметки за разпределение	Размер на сумата, платима по тази сметка	Степен на удовлетворяване в %	Остатък за получаване до изчерпване на стойност на ипотека на собствен на длъжника имот(Адм. сграда, в гр.Варна р-н Младост 3ТЗ - юг), вписан с НА №30/2008
"РАЙФАЙЗЕН БАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, ЕИК:8315584 13, гр.София, ЕКСПО 2000, бул. "Н.Валцаров" №55	Списък, на приетите от синдика, вземания по чл. 685 и чл. 687 от ТЗ, одобрен с Определение № 1980 от 18.04.2012 г. обявено в ТР на 19.04.2012 г. и списък, одобрен с определение № 2999/14.6.2012г, обявено в ТР на 5.6.2012 г.	чл. 722, ал. 1 т.1 ТЗ	2 378 326.43лв В това число: 1222403.97 лв остатък от главница по револвирация кредит 27954.34 лв просрочена редовна лихва за периода от 01.03.2011 г. до 18.05.2011г.; 22786.31 лв просрочена наказателна лихва за периода от 02.05.2011 г. до 19.06.2011г.; 1105181.81 лв. сборна законна лихва върху главницата до продажба на ипотекиран имот, вкл.: 52192.92 лв, за периода от 20.06.2011г. до 20.10.2011г.; 11914.17 лв, за периода от 21.10.2011г. до 17.11.2011г. 241822.49лв, за периода от 18.11.2011г. до 12.06.2013г. (първо погасяване) 252681.44лв, за периода от 13.06.2013г до 12.03.2015 (второ погасяване) 546570.79лв за периода от 13.03.2015 до 07.08. 2019г	0.00лв	157942.38лв	6.64%	1222403.97 лв остатък от главница по револвирация кредит 27954.34 лв просрочена редовна лихва за периода от 01.03.2011 г. до 18.05.2011 г.; 22786.31 лв просрочена наказателна лихва за периода от 02.05.2011 г. до 19.06.2011 г.; 947239.43 лв остатък от сборна законна лихва върху главницата до 07.08. 2019г Законна лихва върху главница до продажба на всички ипотекирани с този акт имоти

СЪДИЯ В ОКРЪЖЕН СЪД: