

# РЕШЕНИЕ

№ 2707

гр. Варна, 20.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 7 СЪСТАВ**, в публично заседание на трети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Александър В. Цветков

при участието на секретаря Ивелина Ат. А.  
като разгледа докладваното от Александър В. Цветков Гражданско дело № 20203110110772 по описа за 2020 година

Производството се развива, след като с влязло в сила Решение № 1588/08.12.2022г. по в.гр.д. № 1896/2022г. на ВОС е обезсилено постановеното по делото Решение № 453/24.02.2022г., поради настъпила в хода на производството смърт на ответницата С. С..

Същото е образувано въз основа на искова молба, подадена от А. Х. Ч. и М. К. Ч. срещу Н. М. Н., Р. К. Н., Л. Б. К., А. Д. К., Н. И. Д., както и М. Т. Г. и М. Т. П. - в качеството им на процесуални правоприемници, конституирани на осн. чл. 227, ал. 1 от ГПК на мястото на починалата в хода на процеса С. М. С., с която са предявени субективно съединени искове с правно основание чл.26, ал. от 1, предл. III от ЗЗД за прогласяване нищожността на договор за замяна, обективиран в нот.акт №141, том 2, рег.№1233, дело 316/29.06.2019г. на нот.№321-И. Ц., сключен между Н. М. Н., Р. К. Н., Л. Б. К. и А. Д. К. от една страна и С. М. С. и Н. И. Д. от друга страна, поради накърняване на добрите нрави.

Ишците излагат твърдения в исковата си молба, че са придобили правото на собственост върху поземлен имот с площ от 311 кв.м., находящ се в \*\*\*\* с идентификатор 10135.5506.410, заедно с изградените в имота жилищна сграда - еднофамилна на един етаж с идентификатор 10135.5506.410.1с площ от 48 кв.м. и селскостопанска сграда с площ от 4 кв.м. с идентификатор 10135.5506.410.2. Сочат, че са закупили същия от И. М. Т., която се легитимира като собственик на основание НА №72, том I, рег.№3654, дело №55/05.05.2015г. на нот. №116, като от тази датата владеят и ползват необезпокоявано имота.

Твърдят, че през есента на 2019г. разбрали, че Н. Н. и съпругата му Р. Н., както и Л. К. и А. К. завели срещу тях ревандикационен иск, по който било образувано гр.д. №10161/2019г. по описа на ВРС с искане да бъдат признати за собственици на основание договор за замяна, оформен с НА №141, том II, рег.№1233, дело 316/29.06.2019ф. и да им предадат владението върху 4/9 ид.ч. от имота. С този договор за замяна Л. К., А. К., Н. Н. и Р. Н. прехвърлили на Н. Д. и С. С. земеделска земя - нива с площ от 1 .400 дка, съставляваща имот

№15035 по плана на земеразделяне на м-ст "Джевезлика" с цена имота 157.80 лева, като в замяна на прехвърления им имот С. С. и Н. Д. прехвърлили правото на собственост върху 4-9 ид.ч. от дворно място, съставляващо ПИ с идентификатор 10135/5506.410 с площ от 311 кв.м. с данъчна оценка 6194.48 лева.

Излагат твърдения, че процесната сделка е нищожна поради накърняване на добрите нрави, които били нарушени поради пълната липса на еквивалентност на насрещните престации, която на практика била пълна липса на престация от страна на ответниците Л. и А. К., Н. и Р. Н.и. Видно било, че съотношението между цената на заменените имоти била близо 40 пъти по-ниска от прехвърления процесен имот и като последица договорът не бил произвел вещно-прехвърлително действие. Затова, че е налице нееквивалентност на насрещните престации, водещи до нарушение на добрите нрави, който порок водел до нищожност, говорел и факта, че само пет дни преди сключване на сделката, с която ответниците се легитимирали като собственици на основание замяна, Н. Н. и съпругата му Р. Н., Л. К. и А. К. закупили имота, обект на замяната с НА №126, том II, рег.№1188, дело 302/24.06.2009г. за сумата от 100 лева. Затова, че е налице нищожна сделка говорили и други обстоятелства. От 26.06.2009г. до 28.06.2019г. първата група заменители никога не били декларирали имота в съответната община и служба кадастър и не били заплащали данъци за него. Аналогично били положението и със заменителите С. С. и Н. Д., които и до настоящия момент не били влезли във владение на заменената нива, находяща се в землището на с.Константин, общ.Елена и още по-малко я били регистрирали в съответните административни служби.По изложените съображения молят за уважаване на иска и обявяване на договора за замяна за нищожен, с присъждане на съдебно-деловодни разноски в производството.

В срока по чл. 131 от ГПК е депозиран отговор от Н. И. Д., с който иска се оспорва като недопустим и неоснователен. Становището за недопустимост се обосновава с твърдения за липса на активна процесуална легитимация на ищците, тъй като страни по процесния договор за замяна са само ответниците,а легитимиран да предяви установителен иск за нищожност на сделка е този, чието право се засяга от правния спор. Сочи се, че установителният иск е насочен към установяване на действителното правоотношение като интерес от предявяването му имат не само субектите на спорното правоотношение, а всички трети, чужди на правоотношението лица, чиито права се засягат от съществуването или несъществуването на спорното правоотношение. Посочва се решение №1 по гр.д. №3512/2008г. ВКС, I г.о.,с което е прието, че когато искането за прогласяване нищожността на сделката, след като връщането на разпореденото по сделката имуществено благо ще се върне в правната сфера на страна по сделката, без да облагодетелства страната по делото, заявила нищожността, постановеното решение е недопустимо поради липсата на правен интерес. В този смисъл се сочи и решение №224/23.10.2018г. по гр.д.№1634/2018г. ВКС, III г.о. Излага се, че ищците могли да се легитимират като заинтересована страна въз основа на притежавания от тях НА за собственост на процесния имот, но евентуалното прогласяване на договора за замяна за нищожен, щяло да върне заменените имоти в патримониума на заменителите, явяващи се ответници по делото и нямало да засегне ищците. Това правело предявения иск недопустим с оглед предявяването му от страна без правен интерес.

В евентуалност предявеният иск се оспорва като неоснователен. Излага се, че българското законодателство допуска сключването на договорите да се подчинява на автономията на волята и на свободата на договарянето. Цената

като елемент от съдържанието на правната сделка също подлежала на свободно договаряне. Съпоставените стойности на заменящите се имоти били данъчните им оценки, които не кореспондирали с пазарните им стойности. Освен това единият от заменящите се имоти макар и с по-ниска данъчна оценка бил прехвърлен в цялост, докато насрещният имот бил в ид.ч. Отправя се искане за отхвърляне на жалбата на ишците като недопустима и алтернативно като неоснователна и недоказана.

Депозиран в рамките на срока по чл. 131 от ГПК е отговор на исковата молба от Н. М. Неделчев и Р. К. Неделчева, в който са изразили становище за недопустимост и неоснователност на предявения иск. Сочи се, че исковата молба е нередовна, тъй като липсвала представителна власт на пълномощниците на ишците. Пълномощните били бланкови с липсващо съдържание и без дата. На следващо място се твърди, че искът е недопустим. Излага се, че между Н. Н., Р. Н., А. К. и Л. К. от една страна и ишците от друга страна се водело гр.д. №10161/2019г. по описа на ВРС за установяване от страна на първите четирима собствеността върху 4/9 ид.ч. в рамките на този правен спор ишците по настоящото дело въвели възражение за нищожност на сделката, с която ответниците се легитимирали като собственици и в тази връзка били направени доказателствени искания. Затова по това възражение щял да се произнесе решаващият състав по гр.д. №10161/2019г. Наред с това ишците нямали правен интерес от установяване на твърдяната нищожност със сила на пресъдено нещо, тъй като при вече въведено възражение между същите страни във връзка с принадлежността на правото на собственост, установяване на същото обстоятелство със СПН на решението по настоящото дело нямало с нищо да подобри правното им положение. Оспорва се да налице пълна липса на еквивалентност на престациите по сделката от 29.06.2009г. и твърденията, че заменителите не били декларирали имота, не били влезли във владение и че не били регистрирали имотите в адм. служби и кадастъра. Твърди се, че извършената сделка била израз на свободата на договаряне, прогласена в чл.9 ЗЗД и не била нищожна. При сключването ѝ страните били взели предвид всички фактори, а именно, че едните заменители дават само идеални части от имот и то по-малко от половината, че върху имота има построени сгради, които не са собственост на праводателите заменители. На следващо място погрешно се правело сравнение между стойностите на данъчната оценка на двата заменени имота, като не се отчитали други техни характеристики, като състояние, големина и квадратура, предназначение, начин на ползване, възможност за бъдещи приходи/рента/ и редица други, както и че стойността на данъчната оценка имала значение единствено за отношенията на собствениците с държавата/общината. Излага се, че дори и да се приеме, че има известна нееквивалентност на престациите, то тогава отново не била налице нищожност. Това било така, защото еквивалентността на престациите и по-точно какви са те в представите на страните, имал значение за квалифицирането на договора като възмезден или безвъзмезден. Ако престациите били нееквивалентни при сключването на договора и страните ясно съзнавали това, без да е налице порок на волята, явно била налице някаква друга мотивация, поради което договорът следвало да се квалифицира единствено като безвъзмезден. Но както една безвъзмездна сделка не била нищожна де юре, така и при възмездна сделка с нееквивалентност на престациите договорът не бил нищожен, както и не накърнявал добрите нрави и пораждал напълно валидни правни последици. Дори и да установявала нищожност на сделката то евентуално ответникът прави възражение за нейната привидност с твърдение, че била осъществена сделка по продажба срещу справедлива продажна цена.

В срока по чл.131 от ГПК ответниците Л. Б. К. и А. Д. К. също са депозирали отговор по иска, в който са изразили становище за недопустимост и неоснователност на същия. Поддържат се възраженията на ответниците Н. и Р. Н.и относно нередовността на исковата молба и недопустимостта на иска. Излага се, че съдът ще се произнесе по твърденията на ишците по гр.д. №10161/2019г. в мотивите си без да е нужно въпроса да се решава със силата на пресъдено нещо. От друга страна ишците нямали правен интерес да обявяват за нищожна сделка, по която не били страни, тъй като тяхното правно положение нямало да се различава с нищо, ако съдът по другото дело в мотивите си се произнесял по нищожността, както те поискали. Оспорва се да налице пълна липса на еквивалентност на престациите по сделката от 29.06.2009г. и твърденията, че заменителите не били декларирали имота, не били влезли във владение и че не били регистрирали имотите в адм. служби и кадастъра. Твърди се, че извършената сделка била израз на свободата на договаряне, прогласена в чл.9 ЗЗД и не е нищожна. При сключването ѝ страните взели предвид всички фактори, а именно, че едните заменители дават само идеални части от имот и то по-малко от половината, че върху имота има построени сгради, които не са собственост на праводателите заменители. На следващо място погрешно се правело сравнение между стойностите на данъчната оценка на двата заменени имота, като не се отчитали други техни характеристики, като състояние, големина и квадратура, предназначение, начин на ползване, възможност за бъдещи приходи/рента/ и редица други, както и че стойността на данъчната оценка имала значение единствено за отношенията на собствениците с държавата/общината.

Излага се, че дори и да се приеме, че има известна нееквивалентност на престациите, то тогава отново не била налице нищожност. Това било така, защото еквивалентността на престациите и по-точно какви са те в представите на страните, имал значение за квалифицирането на договора като възмезден или безвъзмезден. Ако престациите били нееквивалентни при сключването на договора и страните ясно съзнавали това, без да е налице порок на волята, явно била налице някаква друга мотивация, поради което договорът следвало да се квалифицира единствено като безвъзмезден. Но както една безвъзмездна сделка не била нищожна де юре, така и при възмездна сделка с нееквивалентност на престациите договорът не бил нищожен, както и не накърнявал добрите нрави и пораждал напълно валидни правни последици. Дори и да установявала нищожност на сделката, то евентуално ответникът прави възражение за нейната привидност с твърдение, че била осъществена сделка по продажба срещу справедлива продажна цена. Твърди се, че продажбата била осъществена чрез пълномощника на заменителите Н. и Р. Н.и и А. К. - О. М. К., който направил връзка със собствениците С. М. С. и Н. И. Д. и договорил продажбата на съответните притежавни ид.ч. за целта на 16.01.2009г. между О. К. и С. С. и Н. Д. бил подписан предварителен договор за продажба на техните ид.ч. от имота. Впоследствие на 25.02.2009г. С. С. и Н. Д. упълномощили О. К. да се разпорежи с техните ид.ч. с пълномощно с рег.№161 1622 от 25.02.2009г., заверено от нот. рег.№300- Иван Петков, по силата на което О. К. прехвърлил имота на Н. и Р. Н.и и Л. и А. К.. Не разполагали с предварителния договор поради изминалите 11 години и не могли да го представят като доказателство. За съществуването на този договор се сочело в текста на пълномощно от 25.04.2014г., с което С. С. и Н. Д. упълномощили И. М. Т. да прекрати/развали предварителния договор с О. К. и да оттегли даденото му пълномощно. Впоследствие с имота се случили серия сделки, в резултат на които ишците станали собственици на техните 4/9.

В проведеното открито съдебно заседание по делото ищците поддържат становището си за явна нееквивалентност на престациите, която на практика води до липса на престация от страна на заменителите Н.и и К., което накърнявало добрите нрави.

Процесуалният представител на ответниците Н.и и К. моли за отхвърляне на искове пра липса на нееквилентност на престациите.

В представената писмена защита поддържа изложеното в подадения отговор относно съобразяване на факта, че заменители престирали само идеални части от имот и то по-малко от половината, че върху имота има построени сгради, които не са собственост на праводателите заменители. Счита, че въпреки проведените експертизи не е установена действителната пазарна цена на имотите.

В проведеното открито съдебно заседание по делото процесуалния представител на ответниците Д., Г. и П. заявява, че признава иска и отказва преповтаряне на извършените действия след смъртта на починалата в хода на процеса С. М. С..

**След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното от фактическа страна:**

Видно от представеното по делото пълномощно с нотариална заверка на подписите от 25.02.2009г. с рег.№1622 на помощник нотариус при нот. рег. №300-Иван Петков Н. И. Д. и С. М. С. като наследници на И. Н. Р. са упълномощили О. М. К. да ги представлява пред нотариуси и където е необходимо, като се разпорежи от тяхно име чрез продажба, дарение или замяна със собствените им идеални части от лозе, находящо се в гр.Варна, м-ст" Кьошк -Баглар" с площ от 2 175 кв.м., който имот е подробно описан в нотариален акт №127, том II, дело №487/12.04.1960г.

С договор за замяна на недвижим имот от 29.06.2009г., обективиран в НА №141, том II, рег. №1233, дело №316/2009г. на нот.№321-Й. Ц. , Л. Б. К., действаща лично и като пълномощник на А. Д. К. и Н. М. Н., действащ лично и като пълномощник на Р. К. Н. са прехвърлили на Н. И. Д. С. М. С., чрез пълномощника им О. М. К. собствения се земеделски имот, находящ се в землището на с.Константин, общ.Елена, област Велико Търново - Нива с площ от 1.400 дка, представляваща имот №150035 по плана за земеразделяне в м-ст „Джевезлика" с посочена данъчна оценка 157.80 лева. В замяна на прехвърления имот Н. И. Д. и С. М. С., чрез пълномощника им О. М. К. са прехвърлили на Л. Б. К., действаща лично и като пълномощник на А. Д. К. и Н. М. Н., действащ лично и като пълномощник на Р. К. Н. собствените си 4/9 ид.ч. поземлен имот, находящ се в гр.Варна, ул."Вилите" №32 с идентификатор 10135.5506.410, целият с площ от 311 кв.м. с посочена данъчна оценка 6194.48 лева.

Въз основа на констативен нотариален акт № 72 от 05.05.2015г. за собственост на недвижим имот, придобит по давностно владение С. М. С. и Н. И. Д. са признати за собственици в равни квоти на 5/9 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10135.5506.410, находящ се в гр.Варна, ул."Вилите" 32 с площ от 311 кв.м., ведно с изградената в него сграда.

По силата на договор за продажба от 29.12.2015г., обективиран в нот. акт №94, том II, рег.№3400, дело №203/2015г. на нот.№332 Петранка Д. и И. М. Т. са продали на А. Х. Ч. поземлен имот с идентификатор 10135.5506.410, находящ се в гр.Варна, ул."Вилите"32 с площ от 311 кв.м, ведно с изградената в него жилищна сграда за сумата от 30 900 евро, с легова равностойност от

60 435.15 лева.

По делото е допусната и изготвена съдебно-оценителна експертиза от вещото лице Н. А., от заключението на която се установява, че пазарната стойност на процесните 4/9 ид.ч. от поземлен имот, целия с площ 311 кв.м., находящ се в град Варна, община Варна, ул. Вилите №32 с идентификатор 10135.5506.410. възлиза на **12 600 лева**. Докато справедливата стойност на земеделската земя в местност „Джевезлика“, с. Константин, общ. Елена, обл. Велико Търново с площ от 1,4 дка - обект на замяна през 29.06.2009 г. е равна на **156 лева**.

С оглед извършеното оспорване на експертизата от ответниците е допуснато провеждането на повторна СОЕ, изготвена от вещото лице М. А.. Съобразно заключението на същата пазарната стойност на 4/9 ид.ч.от ПИ 10135.5506.410 обект на замяна през 29.06.2009г. е **16 500 лева**. Според експерта справедливата пазарна стойност на земеделска земя, с идентификатор 38337.150.35, с НТП- нива, категория пета е **206 лева**.

**След преценка на събраните по делото доказателства и въз основа на твърденията и възраженията на страните, съдът приема за установено следното от правна страна:**

Предмет на разглеждане са субективно съединени иски, които намират правната си квалификация в разпоредбата на чл. 26, ал.1, предл. III от ЗЗД, като становището на ищите за накърняване на добрите нрави с процесния договор за замяна се основават на явна нееквивалентност на престациите между страните по сделката.

Доколкото А. Ч. и М. Ч. нямат такова качество по последната, а същите са трети лица за нея, то правният им интерес от провеждане на исковата защита, касаеща нейната недействителност, е обусловен от засягането на правната им сфера чрез нея, респективно чрез приемането за установено с акта по същество в настоящото производство, че същата не е породила правни последици. Видно от приложените по делото титули за собственост, легитимиращи насрещните страни в производството като собственици на идеални части от процесния имот, между ищите от една страна, и ответниците от друга, е налице конкуренция на права по отношение на правото на собственост върху имота, и в частност на процесните 4/9 ид.ч.

Именно разрешаването на посочената конкуренция е предмет на разглеждане в производството по гр. дело № 10161/2019 г. по описа на ВРС, видно от приложения протокол от проведеното о.с.з. от 25.06.2020 г., в което е прието окончателен доклад. Същото е образувано по искова молба от Н. Н., Р. Н., Л. К. и А. К., с която е предявен иск с правно основание чл. 108 от ЗС срещу А. и М. Ч.и, за приемане за установено, че ищите са собственици на процесните 4/9 ид.ч. от имота, като ответниците бъдат осъдени да им предадат владението върху същите. С оглед предмета на спора, разрешаването със сила на пресъдено нещо на въпроса относно действителността на правната сделка, с която Н.и и К. се легитимират като собственици на идеалните части е от обуславящо значение за неговия изход, респективно за внасяне на яснота в отношенията между страните относно действителния техен собственик. Отделно от това, произнасянето по обусловеното и спряно до произнасяне с акт по същество по настоящото производство гр. дело № 10161/2019 г., което както вече беше посочено, е поставено в зависимост от действителността на договора за замяна, би имало и преки материалноправни последици в патримониума на ищите относно спирането, прекъсването и течението на придобивна давност в полза на А. и М. Ч.и. Предвид всичко изложено следва да се приеме, че у тях е налице

правен интерес от провеждане на исковата защита, с оглед на което предявеният от тях иск е допустим следва да бъде разгледан по същество.

Неговата основателност е обусловена от провеждането на главно и пълно доказване, че със сключване на процесната сделка са нарушени добрите нрави. Константно в съдебната практика се възприема, че последните представляват морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието на договора със закона. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях. Един от тях е принципът на справедливостта, който в гражданските и търговските правоотношения изисква да се закрия и защитава всеки признат от закона интерес.

Нееквивалентността на насрещните престации по една сделка представлява конкретна проявна форма на нарушение на принципа на добрите нрави, водещо до нищожност на сделката по смисъла на чл. 26, ал. 1, предл. III от ЗЗД. Съобразно трайната съдебна практика, за да е налице такова нарушение на визираните морални правила, тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация на една от страните. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически незначителна. По този начин би се накърнил принципът на свободата на договарянето, произтичащ от чл. 9 от ЗЗД, защото еквивалентността на престациите поначало се преценява от страните и се съобразява с техния правен интерес.

За установяване на стойността на насрещните престации по договора за замяна, по отношение на който по силата на чл. 223 от ЗЗД се прилагат съответно правилата на договора за продажба, по делото са проведени две съдебно-оценителни експертизи. Съдът кредитира изцяло заключението на повторната такава, доколкото същото обективно, пълно и всестранно е определило справедливата пазарна стойност на двата заменени имота. Използвани са пазарни аналози за търсенето и предлагането на имоти със сходни характеристики за процесния период, приложен е инвестиционния метод относно стойността на земята на имота, находящ се в гр. Варна, приложен е и редуциращ коефициент във връзка с това, че същият е съсобствен, като е съобразено и разположението му и тенденциите за развитие на района. От друга страна, по отношение на земята в с. Константин е съобразен земеделският ѝ характер, нейната категория, както и официалната информация, предоставена от Министерство на земеделието относно продажната цена и арендни вноски в землището. С оглед изложеното, следва да се приеме, че цената на двата имота е обективно, обосновано и справедливо определена с повторното заключение на СОЕ. Така пазарната стойност на заменените 4/9 ид.ч. от ПИ 410 е 16 500 лева, докато справедливата пазарна цена на земеделската земя с идентификатор 150.35 е 206 лева, или разликата между двете насрещни престации възлиза на 80 пъти.

Посоченото драстично несъответствие между обуславя извод за нарушаване на добрите нрави със сключване на процесния договор за замяна, тъй като нееквивалентността на престацията на Н. Н., Р. Н., Л. К. и А. К. е до такава степен нееквивалентна на получената от тях, че следва да се приеме, че е налице липса на такава. Посоченото обстоятелство противоречи на свободата на договаряне по чл. 9 от ЗЗД, респективно накърнява и добрите нрави, което от своя страна е основание да се приеме, че договорът е нищожен на основание чл. 26, ал. 1, предл. III от ЗЗД.

Само за пълнота на обосновката следва да се посочи, че нееквивалентността на престациите е толкова съществена, че която и оценка да се кредитира същата би обусловила единствения възможен и обоснован извод за съществена нееквивалентност на престациите. Така, съобразно заключението на първоначалната СОЕ разликата между разменените имоти е отново над 80 пъти, като несъответствие между данъчните им оценки към момента на сключване на сделката е близо 40 пъти. Всяка една от тези стойности, като се съобрази и трайната съдебна практика на ВКС, е достатъчна да се приеме, че престациите са до такава степен нееквивалентни, че водят до нищожност на сделката.

Действително преценката за това дали се накърняват добрите нрави поради нееквивалентност не се ограничава единствено до сравняване на насрещните престации по договора, а обхваща и всички останали обстоятелства, установени по делото във всеки един конкретен случай, които са от значение за изясняване на действителните отношения между страните, включително и техните мотиви да сключат договора именно при значителна неравностойност на насрещните престации по него. В настоящия случай обаче не са наведени конкретни мотиви от ответниците, които по същество си са годни да обосноват такава драстична разлика в стойността на престациите. Изброените от процесуалния представител на Н. Н., Р. Н., Л. К. и А. К. признаци на имотите – това, че се прехвърлят идеални части от земя, върху която е изградена сграда, състоянието на заменените имоти, тяхната големина, квадратура, педназначение, начин на ползва и възможност за бъдещи приходи са съобразени при оценка на имотите от проведената допълнителна СОЕ в цялост и не могат да обосноват съществуването на мотивация у насрещната страна по сделката да извършат процесната замяна при насрещната престация, чиято стойност е практически незначителна, съпоставено с тази на прехвърленото от тях вещно право.

Не само, че не се установяват такива мотиви за сключване на сделка при визираните параметри, но от изявлението на С. С. приживе в депозираната от нея молба до съда от 12.04.2021 г. се установява, че е виждала само веднъж упълномощеното от нея лице, и то ѝ се представило за брокер и ѝ казало, че ако има задължения за имота ще ги изчисти. Никога не е виждала имота, който е получила чрез замяна, не го е декларирила никъде и е налице голяма разлика в цената на заменените имоти и оставала с убеждение, че е излъгана и измамена. Същата е признала иска, така както това е сторено и от нейните процесуални правоприемници М. Т. и М. П.. Макар и признанието на иска да не е от съществено значение за неговата основателност, то последното следва да бъде взето предвид при преценката относно съществуването на субективни мотиви у прехвърлителите за сключването на сделка при установената по делото явна неравностойност на насрещните престации, респективно, че такива не се доказват.

Всичко гореизложено обосновава еднозначния и категоричен извод, че процесният договор за замяна от 29.06.2009 г. е нищожен, поради накърняване на добрите нрави при неговото сключване, с оглед на което искът за прогласяване на недействителността му следва да бъде уважен.

По отношение на разноските:

С оглед изхода на спора, и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК в полза на ищците се следват сторените съдебно-деловодни разноски. Последните за А. Ч. възлизат на общо 449.07 лева, от които 50 лева за заплатена държавна такса; 50.50 лева заплатена такса за преписи за вписване на ИМ; такси за издадени съдебни удостоверения - 34.50 лева; 304.07 лева за заплатен депозит



за вещо лице; 10 лева за вписване на ИМ. В полза на М. Ч. следва да бъде присъдено заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 500 лева.

Доколкото ответниците М. Т., М. П. и Н. Д. са признали иска и не са станали повод за образуване на настоящото съдебно производство, по аргумент на чл. 78, ал. 2 от ГПК същите не следва да понесат отговорността за сторените съдебно-деловодни разноски, а същите следва да бъдат възложени в тежест на останалите ответници Н. Н., Р. Н., Л. К. и А. К.

Мотивиран от изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН** по иска на **А. Х. Ч.**, ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.Варна, ул."Вилите" №32 и **М. К. Ч.**, ЕГН \*\*\*\*\* с адрес гр.Варна, ул."Вилите" №32 **срещу Н. М. Н.**, ЕГН \*\*\*\*, **Р. К. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **Л. Б. К.**, ЕГН:\*\*\*\*\*, **А. Д. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **Н. И. Д.**,ЕГН: \*\*\*\*\*, както и **М. Т. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\* и **М. Т. П.**, ЕГН 78031022003 /последните двама в качеството им на процесуални правоприемници, конституирани на осн. чл. 227, ал. 1 от ГПК на мястото на починалата в хода на процеса **С. М. С.** ЕГН \*\*\*\*\*/ **ДОГОВОР ЗА ЗАМЯНА от 29.06.2009г.**, обективиран с НА №141, том 2, рег.№1233, дело 316/29.06.2019г. на нот.№321-Й. Ц., вписан в СВ под акт №131, том III, дело №4501/09г. вх.рег.№707/29.06.2009г., сключен между **Н. М. Н.**, ЕГН\*\*\*\*, **Р. К. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **Л. Б. К.**, ЕГН \*\*\*\*\* и **А. Д. К.**, ЕГН \*\*\*\*\* от една страна и **Н. И. Д.**,ЕГН \*\*\*\*\* и **С. М. С.**,ЕГН \*\*\*\*\*/праводател на констиуираните на основание чл. 227, ал. 1 от ГПК **М. Т. Г.**, ЕГН \*\*\*\*\* и **М. Т. П.**, ЕГН 78031022003 / от друга страна, **на основание чл. 26, ал. 1, предл. III от ЗЗД, поради накърняване на добрите нрави.**

**ОСЪЖДА Н. М. Н.**, ЕГН \*\*\*\*, **Р. К. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **Л. Б. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **А. Д. К.**, ЕГН \*\*\*\*\* **да заплатят на А. Х. Ч.**, ЕГН \*\*\*\*\* **сумата от 449.07 / четиристотин четиридесет и девет лева и седем ст. / лева, представляваща направените по делото разноски, на основание чл.78,ал.1 от ГПК.**

**ОСЪЖДА Н. М. Н.**, ЕГН \*\*\*\*, **Р. К. Н.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **Л. Б. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, **А. Д. К.**, ЕГН \*\*\*\*\* **да заплатят на М. К. Ч.**, ЕГН \*\*\*\*\* **сумата от 500 /петстотин / лева, представляваща направените по делото разноски, на основание чл.78,ал.1 от ГПК.**

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните с въззивна жалба пред Варненския окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Варна: \_\_\_\_\_