

# РЕШЕНИЕ

№ 71

гр. К., 16.12.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – К.** в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Веселина Ат. Кашикова Иванова

при участието на секретаря Петя Хр. Михайлова  
като разгледа докладваното от Веселина Ат. Кашикова Иванова Гражданско дело № 20205100100166 по описа за 2020 година

Ищецът СТ. ХР. Ч. твърди в исковата си молба, че е съсобственик на Поземлен имот с идентификатор 40909.110.35 по кадастрална карта и кадастрални регистри, с адрес на поземления имот: К., п.к. 6000, ул. „В. Л.“ № \*, с площ 548 кв.м, ведно с построената в поземления имот едноетажна масивна жилищна сграда, с идентификатор 40909.110.35.1. с адрес К., п.к. 6000, ул. „В. Л.“ № \*, със застроена площ на сградата 96 кв.м, съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 91, том I, рег. № 1272 дело № \*/2000 г. от 10.5.2000 г. на Нотариус К. Д., с район на действие РС - К., вписан в НК под № \*. Сочи, че делът на ищеца, съгласно нотариалния акт е 3/12 идеална част от дворното място и 3/6 идеална част от жилищната сграда, съответно - делът на ответника И.Г. е 1/4 идеална част от дворното място и жилищната сграда.

Ищецът твърди в исковата молба, че в нарушение на изискването на чл. 33 от ЗС и заобикаляйки закона, с цел да отпадне спазването на разпоредбата на чл. 33 ал. 1 ЗС ответникът И.Г., със съгласието на съпругата си З.Г., прехвърлил своята идеална част от процесния имот на другия ответник - „А.“ ЕООД, без ищецът да бъде поканен да закупи дела му от съсобствените

недвижими имоти, като продажбата била прикрита чрез нотариален акт за замяна на идеални части от недвижим имот с движима вещ № 1\*, т. 8, рег. № 60514, дело № 14\* от 2014 г. на нотариус К. Д., с рег. № \* на Нотариалната камара, с район на действие - съдебния район на РС-К., вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№ 5464 от 19.12.20\* г., акт № \*, том 19, дело № 3741/20\* г. В замяна на придобитите ид. ч. от недвижимия имот, „А.” ЕООД прехвърлил на И.Г. собствеността върху един брой телевизор марка JVC, (модел: не се чете) на стойност 339 лв., както и доплатил сумата от 58 675 лв.

Ищецът твърди, че е узнал за извършената продажба на 4.08.2020 г., когато се сдобил със скица за имота, в който като нов съсобственик бил отбелязан и ответника „А.” ЕООД и че по никакъв начин не бил уведомяван за сделката, както и че не бил канен да закупи дела на И.Г. при посочените условия и цена.

Ищецът счита, че договорът за замяна е привиден и прикрива договор за покупко-продажба, който бил действителен по своята същност. Налице била относителна симулация, тъй като привидното основание - договорът за замяна, прикривал действителното - договор за продажба - договарящите се били споразумели да прикрият действителната сделка с друга, привидна, като постигнали съгласие по всички съществени клаузи на действителната, прикритата - продажбата, уговаряйки цена за дела на продавачите, уравниващ замяната в размер на 58 675 лв. Нищожността на сделката като прикрита произтичала от факта, че се целяло от страните по нея да заобиколят задължението на съсобственика И.Г. по чл. 33, ал. 1 ЗС и затова продажбата била прикрита със замяна.

Иска се установяване нищожност на договора за замяна като привиден и преюдициален на иска за изкупуване по чл. 33, ал. 2 от ЗС, както и да се прогласи валидност и действителност на покупко- продажбата, като прикрита такава.

Ищецът моли съда да се постанови решение, с което на основание чл. 33, ал. 2 ЗС да бъде допуснато ищецът да изкупи 1/4 ид.ч. от подробно описаните недвижими имоти, като встъпи в правата на купувача и замени ответника „А.“ ЕООД, по действително уговорените между двамата ответници условия - на цена 59 014 лева. Моли да се присъдят направените разноси в настоящото производство.

Постъпил е писмен отговор на исковата молба, с който ответникът „А.“ ЕООД, гр. К., чрез процесуален представител е подал писмен отговор, в който е взел становище по редовността, допустимостта, основателността и обстоятелствата, на които се основават исковете. Ответникът счита така предявените искове за недопустими. Сочи в отговора си, че съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 1 ЗЗД, ако страните прикрият сключено между тях съглашение с едно привидно такова, то се прилагат правилата на прикритото, ако са налице изискванията за неговата действителност. Ако в случая било налице допустимост на иска, то следвало да се даде сметка, че възможността да се търси прогласяване на действителното съглашение, респективно обявяването на привидността на материализираното в нотариален акт, то такова било за страните по сделката. В случая трето лице, каквото се явявал ищецът, не разполагал с правен интерес от установяване на подобни обстоятелства, тъй като извършената договорка не влияела на правната му сфера по никакъв начин. Индицията за възможността за реализиране на права по реда на чл. 33, ал. 2 ЗС, не обуславяла правния интерес на ищеца. Това било негово потестативно право, приложимо в конкретно определени хипотези, а не във всеки случай, когато ищецът считал, че има интерес от това. Отделно от това, тъй като ищецът не бил страна по сделката, то той не бил във възможността и в правата си да подлага на тълкуване волята и изявленията на страните, както и начина на преместването на блага помежду им. Тъй като двата иска, предявени с настоящата молба, се тълкували в условия на евентуалност, то следвало същите да бъдат разгледани само дотолкова, доколкото съществувала връзка на резултата от правната защита за всеки от тях. Твърди се, че в случая липсата на правен интерес у ищеца за водене на иск, установяващ действителната воля между страните, бил достатъчен, за да се приеме и недопустимостта на предявяване на иска по смисъла на чл. 33, ал. 2 ЗС. Отделно от това, в случая се касаело за иск за прогласяване на нищожност на договор за замяна, като от една страна се твърдяло, че целта на същия била осуетяване правото на изкупуване на съсобственик, а от друга страна се твърдяло, че се явявала такава прикриваща действителната воля между страните за извършване на продажба на процесния имот. Твърди се, че в случая следвало да се има предвид, че замяната, като договор, целящ незабранен от закона резултат, не била нищожна сделка. Целта на договора за замяна бил трансация на право на

собственост и този резултат не бил забранен от закона. От друга страна, твърдяната симулация, като прикриваща продажба, следвала да бъде при условията на пълно и главно доказване, в това число чрез всички доказателствени средства, а не с индиции. Твърди се, че в обстоятелствената част на исковата молба подобни данни не се сочели. В случая следвало да се има предвид, че съглашението за замяна, дори целящо заобикаляне на приложението на чл. 33, ал. 2 ЗС, при което липсвало съгласие на някой от съсобствениците, не било въздигнато от закона като основание, препятстващи сключване на сделка с трето лице. С други думи, съгласието на съсобственик не съставлявало по никакъв начин законова пречка за реализиране на подобна сделка. Твърди се в отговора, че правото на изкупуване възниквало за съсобственика при наличие на валидна разпоредителна сделка и за това то било насочено не срещу разпоредилия се съсобственик, а срещу третото лице - приобретател, което валидно било придобило права. Именно в този случай законът създавал право на защита на съсобственика, според което, ако същият не бил поканен да закупи частта на продаващия се имот или били уговорени привидни условия във вреда на другия съсобственик, то той можел да ги изкупи при действителни такива. Важно било да се вземе предвид, че изкупуването било възможно само при действителен, но не и при нищожен договор. Ако договорът за замяна в същността си бил нищожен, то този договор, бидейки нищожен, не можел да даде възможност на съсобственика да упражни правото си на изкупуване, тъй като нищожен договор не бил в състояние да произведе целения ефект и отчуждителят съсобственик продължавал да бъде титуляр на правото на собственост, поради което ответникът счита, че така формулираният иск в същността си е недопустим, предвид липсата на правен интерес. Разпоредбата на чл. 33 ЗС била относима до един единствен способ за извършване на разпореждане, а именно до продажбата. В този смисъл ответникът счита, че била налице недопустимост на така предявените искове, като разбира се недопустимостта на преюдициалния иск за прогласяване нищожността на сделката влечала и такава по отношение на алтернативно съединения, а именно за упражняване на права по смисъла на чл. 33 ЗС.

Алтернативно на заявеното по-горе становище, и в случай, че съдът приеме, че исковете са допустими, ответникът заявява, че счита исковете за неоснователни. Твърди, че в исковата молба се излагали твърдения, касателно

извършената разпоредителна сделка, при което ищецът сочел притежаваните от него квоти от ПИ и застроена в него жилищна сграда. Сочи, че видно от документите, обуславящи правата на собственост на отчуждителя по процесната сделка, ищецът притежавал наред с 1/4 идеална част от ПИ, така и 1/2 идеална част от западната половина от построената жилищна сграда, със самостоятелен вход от западната половина/страна цялата със застроена площ от 96 кв. м., състояща се от три стаи и антре. Така направеното описание предполагало, че за отчуждителите съществували права върху реално обособена част, със собствен вход, която очевидно съставлявала и самостоятелно жилище. Подобна индивидуализация произтичала и от приложения от ищеца нотариален акт. Твърди се, че при това положение, в тази сграда очевидно били налице и съществували два самостоятелни жилищни обекта. Нямало пречка в случая да има разпореждане със самостоятелното жилище, чиято прилежаща част се явявала идеалната част от дворното място, без да се съблюдавал реда на чл. 33, ал. 2 ЗС. Тъй като тези обстоятелства не съществували и не били предмет на изложението в предявения иск, то ответникът счита, че същите следвало да се отнесат и вземат предвид дотолкова, доколкото искът би бил недопустим и неоснователен, с оглед търсената правна защита. При определяне на волята на страните и определяне на обема на извършените от тях сделки, следвало да се цени действителното състояние на имота и действителното съществуване на обектите в него. Повече от ясно било, че в този случай обекта на разпореждане по никакъв начин не съответствал на това, което заявявал като права ищецът. Твърди се, че била налице нищожност, тъй като се прикривал договора за покупко-продажба. Това си твърдение ищецът обосновавал със значителна разлика между стойността на заменените вещи. Твърдяло се също от ищеца, че липсвала равностойност между имота и заменената вещ, както и че предоставената заменена вещ, би могло да бъде осигурена от всеки друг приобретател. Също така, заявено било, че предвид направеното доплащане от заменителя, била налице съществена разлика, което било индиция за прикрит договор за продажба. Следвало да се отбележи, че независимо от твърденията на ищеца, в негова доказателствена тежест било да установи, че договорът е симулативен, както и да установи какво съглашение се прикрива с него. Самото заявление, касателно стойността на престациите не било достатъчно, за да се обоснове основателността на иска. Ответникът счита, че

следва да се има предвид следното: договорът за замяна /уреден с чл. 222 и чл. 223 ЗЗД/, се дефинирал като двустранна облигационна връзка, при която договарящите страни се задължавали взаимно да си прехвърлят собствеността върху вещ. Престацията по договора за замяна било възможно да бъде извършена със строго определени индивидуализирани движими вещи или с родово определени такива. В конкретния случай, вещта предмет на замяна била индивидуално определена, защото се касаело за електроуред, носещ всички белези и характеристики, отделящи го от други подобни родово определени вещи /например всеки друг телевизор/. Индивидуалните белези се отнасяли до техническите характеристики на обекта, както и до неговата серийна идентичност, която го отличавала от всички останали телевизори, носещи същите технически характеристики и даващи възможност на притежателя му да използва други, различни съпътстващи такива, едно измежду които било например гаранционното правоотношение. В смисъла на това тълкуване, следвало да се има предвид, че приложението на чл. 33, ал. 2 ЗС в настоящата хипотеза било изключено. Такова приложение било възможно само тогава, когато замяната била срещу движими вещи, определени общо по рода си. Сочи се, че в конкретния случай би било приложимо, ако било обещано приобретателят да предостави в замяна един телевизор, без означение на вида му или на размера му. В настоящия случай не било налице такава правоотношение. Що се касаело за направеното заплащане, то не можело да бъде ценено като такова, обуславящо несъответствие на стойността на насрещните престации. Самото заплащане на парична сума имало уравнителен характер, респективно клаузата, която уреждала била с допълнителен, второстепенен характер. Факта за наличие на същата престация не можел да бъде ценен като доказателство за несъразмерност на насрещните престации. Преценката следвало задължително да бъде отнесена до действителната воля на страните и преследваната от тях цел, и дали тя удовлетворявала значим и допустим от закона техен интерес. Еквивалентността на техните престации се преценявали от договарящите, които се съобразявали с техния интерес. Налице била възможност да се констатира порок във връзка с нееквивалентност на престациите само тогава, когато тяхната стойност била значителна. Нямало пречка, за да се запази възмездния характер на отношенията да се предвиди заплащане. Това било уравнение на стойността на престациите, което имало

допълнителен, второстепен характер и не можело да се отнесе към липса на еквивалентност на престацията. Твърди се в отговора, че процесната сделка е извършена на 19.12.2019г. по предвидения от закона ред, в нотариална форма, като съответно сделката била надлежно вписана в Служба вписвания при Агенция по вписванията гр. К. и има публичен характер, и всяка заинтересована страна била във възможностите си да получи информация за направените отбелязвания, като в тази връзка ответникът оспорва твърдения момент на узнаване на сделката, отстоящ на 8 месеца от момента на вписване на сделката, не само защото житейски било неправдоподобно, но защото счита, че ищецът имал знанието и възможността да узнае за това в далеч по-ранен момент. Следвало да се има предвид, че владението върху сградата и мястото било предадено след сключване на договора, при което новият собственик, необезпокояван, бил демонстрирал правата си по отношение на всичките останали собственици. Не отговаряло на истината заявеното във връзка с издаване на скицата на поземлен имот, тъй като в същото било цитирано заявление 01-329921 от 28.07.2020 г., което по данни в СГКК било подадено не от ищеца, а от К. Н. Д..

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, ответникът И. В. Г., чрез процесуалния си представител адв. И.Н., АК-П., също е подал отговор на исковата молба, с който се правят идентични с направените от ответника „А.“ ЕООД доводи и възражения.

В съдебно заседание ищецът се представлява от представител по пълномощие, който поддържа исковата молба по изложените в нея съображения. Претендира присъждане на направените в настоящото производство разноски по представен списък по чл. 80 ГПК.

В съдебно заседание ответникът „А.“ ЕООД, гр. К. се представлява от представител по пълномощие, който оспорва изцяло предявения иск. Претендира присъждане на направените в настоящото производство разноски по представен списък по чл. 80 ГПК.

В хода на производството, поради настъпилата смърт на ответника И.В. Г., с определение номер 39/28.05.2021 г., постановено по делото, като ответници по предявените искове са конституирани наследниците му по закон: З. М. Г., К. И. А. и В.И. В.. В съдебно заседание, същите, редовно призовани не се явяват, не се представляват и не вземат становище по

исковете.

Окръжен съд – К., като обсъди събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени за разглеждане при условията на евентуалност са искове за: обявяване нищожност на договор за замяна, за който е съставен нотариален акт № 1\*, т. 8, рег. № 60514, дело № 14\* от 2014 г. по регистъра на нотариус К. Д., рег. №\*, с район на действие РС-К. по чл. 26, ал. 1, предл. второ ЗЗД – поради заобикаляне на чл. 33, ал. 1 ЗС и по чл. 26, ал. 2, предл. 5 ЗЗД – за обявяване нищожност на договор за замяна, за който е съставен нотариален акт № 1\*, т. 8, рег. № 60514, дело № 14\* от 2014 г. по регистъра на нотариус К. Д., рег. №\*, с район на действие РС-К. поради привидност, като прикриващ договор за покупко-продажба, съединени с иск по чл. 33, ал. 2 ЗС - за изкупуване от ищеца на 1/4 ид. част от имотите, по действително уговорените между ответниците условия - на цена 59 014 лв.

Видно от Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 91, т. 1, рег. № 12\*, дело № 1\*/2000 г. от 10.05.2000 г. на нотариус К. Д. с рег. № \* и с район на действие Районен съд- К., ищецът С. Х. Ч. е закупил общо 3/12 ид. части от дворното място и 3/6 ид. части на жилищната сграда, от следния недвижим имот: дворно място, цялото с площ от 545 кв., представляващо парцел V-2625 в кв. 75 по плана на гр. К. от 1993 г., ведно с източната половина от построената в същата дворно място едноетажна жилищна сграда, състояща се от три стаи и антре.

С Нотариален акт за собственост на недвижим имот (идеални части по наследство и дарение) № 1\*, том 3, дело 25\*/1997 г. от 29.12.1997 г. на нотариус М. Д. при Районен съд – К., И.В. Г. е признат за собственик на следния недвижим имот: 1/4 идеална част от застроен парцел V-пл.сн. 2625 в квартал 75 по плана на град К.: дворно място с площ 545 кв.м, представляващо парцел V-2625 в квартал 75 по плана на гр. К. от 1993 г., 1/2 от западната половината от построената в парцела едноетажна масивна жилищна сграда със самостоятелен вход от западната половина/страна, цялата със застроена площ от 96 кв.м, която половина се състои от три стаи и антре.

Видно от Нотариален акт за замяна на идеални части от недвижими имоти с движима вещ № 1\*, том 8, рег. № 60514, дело № 104\*/2019 г. от 19.12.2019 г. на нотариус К. Д. с рег. №\* и с район на действие Районен съд –



К., И.В. Г., действащ със съгласието на съпругата си З. М. Г. , прехвърля на „А.“ ЕООД 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 40909.110.35, с адрес: град К., ул. „В. Л.“ номер \*, с площ от 548 кв.м, ведно с построената в поземления имот едноетажна масивна жилищна сграда с идентификатор 40909.110.35.1, със застроената площ на сградата от 96 кв.м с брой надземни етажи - един, с предназначение жилищна сграда - еднофамилна, ведно с всички подобрения в имота. В замяна на идеалните части от недвижимите имоти, „А.“ ЕООД прехвърля на И.В. Г., действащ със съгласието на съпругата си З. М. Г., собствеността върху един брой телевизор, марка JVC LED, модел LT - 32VF52M, на стойност 339 лв. с вкл. ДДС, като получателят на вещта заявява, че същата е реално получена от него преди подписване на нотариалния акт. Съгласно нотариалния акт, „А.“ ЕООД доплаща на И.В. Г. , действащ със съгласието на съпругата си З. М. Г., сумата от 58675 лв., представляваща левовата равностойност по фиксинга на БНБ за деня на 30000 евро, както и страните си предават един на друг владението върху заменяния имот и вещта, като И.В. Г. заявява, че е получил посочената сума изцяло по посочена от него банкова сметка преди подписване на нотариалния акт.

Не се спори по делото, че дворно място с площ от 545 кв. м, представляващо парцел V- 2526 в квартал 745 по плана на град К. от 1993 г. , описано в НА № 1\*/1997 г. и в НА № \*/2000 г. и поземленият имот с идентификатор 40909.110.35 по НА № 1\*/2019 г. са идентични, както и че сградата по НА № 1\*/1997 г. е с идентификатор 40909.110.35.1 и е идентична със сградата по НА № 1\*/2019 г., а сградата по НА № 91/2000 г. е с идентификатор 409.09.110.35.2, всички имоти с идентификатори по КККР, одобрена със Заповед № РД- 18-66/18.10.2006г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра.

Установява се от неоспореното от страните и прието заключение на назначената по делото съдебно - техническата експертиза, че поземлен имот 409.09.110.35 се намира в урбанизираната територия на град К., вид собственост – съсобствено, площ 548 кв.м, стар номер - планос нимачен номер 2625, в квартал 75, парцел 5, вид териотирия-урбанизирана, НТП-ниско застрояване. В имота са построени две сгради 409.09.110.35.1 и 40909.110.35.2. Източната и западната половина са разделени от обща стена. Към датата на заменителната сделка, имот - масивна жилищна сграда с идентификатор 40909.110.35.1 по КККР, одобрени със Заповед одобрени със

Заповед № РД- 18-66/18.10.2006г. на изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, предмет на същата, е представлявал сграда в съсобственост, подлежащ на извършване на акт на разпореждане със същия ; 2. Към датата на заменителната сделка, имота - идеална част от масивна жилищна сграда с идентификатор 40909.110.35.1 по КККР е представлявал идеална част от сграда в съсобственост, подлежащ на извършване на акт на разпореждане със същия; 3. Към датата на заменителната сделка, имота - западна половина (по нотариален акт) от масивна жилищна сграда с идентификатор 40909.110.35.1 е представлявал самостоятелен обект в съсобственост, подлежащ на извършване на акт на разпореждане със същия.

От показанията на разпитания по делото като Х. Ч. – баща на ищеца, се установява, че за продажбата на имота научили през месец август на миналата година, след справка в служба ЕСГРАО. Сочи, че имотът не се обитава повече от 10 години и жилищната сграда е полуразрушена. Сочи, че жилищната сграда е разделена по дължина, като от едната страна има две стаи и кухня, и от другата страна също има две стаи и кухня. Половината от парцела бил продаден на В. Г. от дядото на свидетеля. Била продадена 1/2 част от парцела с 1/2 част от сградата. Къщата била с два входа - източен и западен, като била построена по този начин. Свидетелят сочи, че живее на село, но той плаща данъците за имота и че не му е известно да има смяна на партидата, синът му живее в град С. и рядко си идва в град К.,

Свидетелят З. Х. Т. сочи в показанията си, че познава ищеца по делото, знае къде се намира къщата на баба му и дядо му. Сочи, че къщата е близък и че от другата страна има други собственици, освен С. Ч.. От него разбрал, че другата част има нови собственици, това станало през месеците август, септември или октомври на миналата година.

От показанията на разпитаната по делото свидетелка Р. Х. - внучка на починалия ответник И.В. Г., се установява, че тя знае имота, който се намира в гр. К. на ул. „В. Л.“. Сочи, че в този имот е живяла до 2015 година, и е израснала там. След това се преместили в апартамент. В този имот живяла с баба си, дядо си и майка си. Сочи, че имотът, в който живеели, бил с двор, отпред имал гараж, като се влезнело имало коридор, в дясно две стаи, като те с майка й били в първата стая, а баба й и дядо й във втората. Имало санитарен възел в пристройка, която била между гаража и къщата. Отзад, като

пристройка между тяхната част и гаража, имало и друго помещение на племенничката на дядо й - Б.. А отдясно на тяхната къща, която се водила „къща-близнак“, къщата била на Х., баща на С.Ч.. Свидетелката сочи, че къщите са две, всяка със самостоятелен вход. Соци, че в края на 2019 г., когато била на гости при баба си и дядо си в кв. „В.“ видяла нов телевизор и ги попитала откъде е, като дядо й отговорил, че е направил замяна с нейния шеф – Т., за тази част от къщата и със съответна сума.

При така установените обстоятелства по делото, по иска за обявяване нищожност на договора за замяна, за който е съставен нотариален акт № 1\*, т. 8, рег. № 60514, дело № 14\* от 2019 г. на нотариус К. Д., рег. № \*, с район на действие РС-К. по чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД - поради заобикаляне на чл. 33, ал. 1 ЗС, съдът приема следното: с решение № 54/18.03.2013 г. по гр.д. № 627/2012 г. на ВКС, IV ГО, постановено по реда на чл. 290 ГПК, по въпроса дали при сключване между съсобственик и трето лице на договор за замяна на недвижим имот с цел да се избегне приложението на чл.33 ал.1 ЗС е налице заобикаляне на закона и нищожност на договора за замяна по тази причина, е посочено, че според ТР № 5/28.11.2012 г. по т.д.№5/2012 г. на ОСГК, когато с договор за дарение се отчужди идеална част от частта на дарителя в съсобствен имот в полза на трето за съсобствеността лице и останалата идеална част е прехвърлена с договор за продажба на същото лице, без частта на дарителя да е предложена за изкупуване от първоначалните съсобственици съгласно чл.33 ал.1 ЗС, няма заобикаляне на закона по чл. 26 ал.1 пр.2 ЗЗД. Посочено е, че това разрешение е приложимо и по отношение на поставения материалноправен въпрос. Прието е, че при сключване между съсобственик и трето лице на договор за замяна на недвижим имот с цел да се избегне приложението на чл.33 ал.1 ЗС не е налице заобикаляне на закона и нищожност на договора за замяна по тази причина. Макар и целяща осуетяване правото на изкупуване на съсобственик чрез прикриване на продажба, замяната не е в заобикаляне на закона, тъй като чрез нея не се постига забранен от закона резултат. В резултат на замяната се прехвърля собственост, за което няма законова забрана. С чл.33 ал.1 ЗС не е предвидена забрана за разпореждане с притежаваната от съсобственика част от недвижим имот в полза на трето лице, а е въведено ограничение, чието нарушаване води до възникване на преобразуващо право на останалите съсобственици за изкупуване при същите условия. В този смисъл са и Решение № 190 от

13.07.2011 г. на ВКС по гр. д. № 1057/2010 г., III г. о., ГК, както и Решение № 412 от 31.07.2012 г. на ВКС по гр. д. № 177/2010 г., I г. о., ГК . Предвид това договорът за замяна, предмет на НА № 1\*/2019 г. не е нищожен на посоченото основание – поради заобикаляне на чл. 33, ал. 1 ЗС, поради което искът следва да се отхвърли, като неоснователен.

За изчерпателност на мотивите на съда по този предявен иск във връзка с въведения от ответниците довод за недопустимостта му поради липса на правен интерес, съдът следва да посочи, че със същото решение № 54/18.03.2013 г. по гр.д. № 627/2012 г. на ВКС, IV ГО, е даден отговор и на този въпрос, а именно, че съсобственикът няма правен интерес да оспорва придобивната сделка, ако не е предявил срещу прехвърлилия бивш собственик иск по чл. 33 ал. 2 ЗС за изкупуване. Интересът да оспори с иск сделката, в която не е участвал произтича от правото му на изкупуване. Ако то не бъде заявено, отпада и правният интерес да я оспорва. В този смисъл са и решение №296/15.07.2011 г. по гр.д.№179/2010 г., IV г.о. и решение №302/28.11.2012 г. по гр.д.№1597/ 2011 г., III г.о. на ВКС, постановени по реда на чл. 290 ГПК. В случая за ищеца е налице правен интерес от воденето на този иск, който се явява преюдициален по отношение на иска за изкупуване на съсобствеността на чл. 33, ал. 1 ЗС, какъвто е предявен, поради което доводът на ответника в този смисъл е неоснователен.

По евентуалния иск по чл. 26, ал. 2, пр. 5 ЗЗД - за обявяване нищожност поради привидност на договора за замяна, като прикриващ договор за покупко-продажба, съдът приема следното: договорът за замяна, уреден с разпоредбата чл. 222-223 ЗЗД се дефинира като двустранна облигационна връзка, при която договарящите страни се задължават взаимно да си прехвърлят собствеността върху вещи и/или други права. Доколкото договорът за замяна може да бъде разгледан като две насрещни продажни правоотношения, за да се приложи разпоредбата на чл. 33 , ал.1 ЗС и се приеме за възможно упражняване правото на принудително изкупуване, заместването следва да бъде възможно и в двете правоотношения, т.е. престацията на приобретателя, който ще бъде заместен в продажбата на идеална част от съсобствен недвижим имот, следва да касае дадени в замяна вещи или други имуществени права, които не са индивидуално определени. Ако дадената в замяна вещ от купувача - трето лице на съсобствеността, а това може да бъде само движима вещ, тъй като „даването“ на индивидуално

определен недвижим имот се изключва по принцип от хипотезата, не е точно индивидуализирана, а само посочена по рода си, то отговорът за приложимостта в тези хипотези на чл. 33, ал. 2 ЗС евентуално би могъл да бъде положителен. В хипотезите на договор за замяна със строго определени индивидуални движими вещи, приложението на чл. 33, ал. 2 ЗС е изключено, няма място за разширително тълкуване, в която насока е преобладаващата съдебна практика. В този смисъл е постановеното по реда на чл. 290-293 ГПК решение № 93/31.10.2018 г. по гр.д. № 4714/2017 г., II ГО. В настоящата хипотеза, движимата вещь е индивидуално определена и е извършено доплащане с уравнителен характер. Следва да се посочи още, че за да възникне правото на принудително изкупуване на разпореден в полза на трето лице дял от съсобствен недвижим имот без сделката да е предложена на друг съсобственик, следва да се касае до договор за покупко-продажба на идеална част на правото на собственост на съсобствен недвижим имот, договорът да не е предложен на другия съсобственик при условията на сделката и искът да е предявен пред съда в указания от закона срок. Доколкото е налице препращащата норма на чл. 223 ЗЗД, то отричане възможността при сключен договор за замяна да се приложи правилото на чл. 33, ал.2 ЗС следва от същността на договора, а именно, че се касае до поети насрещни задължения за престации с индивидуално определени вещи от договарящите, собственост на всяка една от страните, което изключва възможността да бъде заместена чрез принудителното изкупуване само страната - приобретател, след като и двете страни имат това качество по двете насрещни продажби.

Все в тази връзка следва да се посочи, че от ищеца не са ангажирани каквито и да е било доказателства, за да установи твърдението си, че се е целяло от страните по договора за замяна да заобиколят задължението на съсобственика И.Г. по чл. 33 ал. 1 ЗС и затова продажбата е прикрита със замяна, поради което не може да се сподели виждането на ищеца, че посоченото представлява факт. Предприетите в тази връзка действията от страните следва да са извършени съзнателно и с цел заобикаляне на това изискване на закона. Такъв извод не може да бъде направен, тъй като не е подкрепен с доказателства. Само по себе си обстоятелството, че по договора за замяна, по насрещната престация на движима вещь е доплатена парична сума за уравниване на дяла, не е достатъчно да доведе до извод за привидност на сделката, тъй като такава очевидно е била свободната воля на страните при договарянето. Предвид всичко посочено дотук следва да се приеме, че договорът за замяна не представлява привидна сделка, прикриваща отношения между страните по договор за покупко-продажба, поради което и разглежданият иск следва да се отхвърли като неоснователен.

Отделно и алтернативно от изложеното дотук следва да се посочи, че от анализа на доказателствата по делото се установява, че в общия поземлен имот 40909.110.35 са построени две сгради 40909.110.35.1 и 40909.110.35.2, всяка от които представляваща жилищна сграда с характеристиките на самостоятелност. Разделянето на сградата на две самостоятелни жилищни сгради, всяко със самостоятелен вход, в т.ч. самостоятелни санитарни помещения, се потвърждава включително от показанията на свидетелите Х. Ч. и Р. Х.. С разясненията по ТР № 45/1.04.1960 година на ОСГК на ВС е прието, че чл. 33 ЗС не намира приложение в хипотезата, когато в съсобствен урегулиран поземлен имот съществуват отделни сгради, принадлежащи на различните съсобственици и всеки от тях желае да продаде собствената си сграда, ведно с прилежащите идеални части. От безспорно установеното, че жилищните сгради, принадлежащи на различните в съсобствения урегулиран ПИ съсобственици са отделни, следва да се приеме, че чл. 33 ЗС не намира приложение, поради което и искът по чл. 33, ал. 2 ЗС е неоснователен.

За изчерпателност на мотивите на съда, по възражението на ответника, че искът по чл. 33, ал. 2 ЗС е предявен след изтичане на двумесечния срок, поради което е недопустим, следва да се посочи, че съдебната практика приема, че съдът следва да се произнесе с решение независимо дали искът е предявен преди или след изтичане на двумесечния срок, тъй като изтичането на срока погасява материалното право на изкупуване по чл. 33 ЗС, а преценката дали ищецът е носител на претендираното материално право, в чиято защита е предявен иска, е част от спорния предмет, прави се от съда след преценка на събраните в хода на делото доказателства в съвкупност с доводите на страните и се обективира в съдебното решение. Следователно, ако искът е предявен след изтичане на срока по чл. 33, ал. 2 ЗС, то правото на изкупуване е погасено, поради което исковата претенция е неоснователна, т.е. изводите дали е спазен срока или не във всички случаи се правят при спазване на процесуалните правила за събиране и преценка на доказателствата и са относими към основателността на иска, а не към неговата допустимост. В производството ищецът е установил твърдението си, че е узнал за разпоредителната сделка с имота през м. август 2020 г., поради което следва да се приеме, че предявеният на 01.09.2020 г. иск за изкупуване е в двумесечния срок по чл. 33, ал. 2 ЗС от узнаване на продажбата, поради

което възражението на ответниците в този смисъл, е неоснователно.

По приетите и изложени по-горе съображения следва да се приеме, че за ищеца не е възникнало правото на изкупуване на имота, поради което и предявеният иск по чл. 33, ал. 2 ЗС следва да се отхвърли като неоснователен.

При този изход и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в тежест на ищеца следва да се поставят направените от ответника „А.“ ЕООД разноси в производството в общ размер на 2989.00 лв., от които 2880 лв. – адвокатско възнаграждение и 100.00 лв. – възнаграждение за вещо лица.

С оглед на изложеното, искът по чл. 33 ЗС за признаване правото за изкупуване следва да се отхвърли като неоснователен.

Водим от горното, Окръжен съд – К.

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявените от С. ХР. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. Х.Р. Б., САК, със съдебен адрес: гр. С., ул. „Ц. О.“ № \*, ет. 2 против „А.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. К., ул. „М.“ № \*, З.М. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., ул. „В. Л.“ \*, К. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., жк „В.“ \*, Г., \* и В. И. В., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. К., ул. „В. Л.“ \*, като наследници по закон на починалия в хода на производството на 21.03.2021 г. ответник И. В. Г. искове, както следва: 1. по чл. 26, ал. 1, пр. 2 ЗЗД - за обявяване нищожност на договор за замяна, за който е съставен нотариален акт № 1\*, т. 8, рег. № 60514, дело № 14\* от 2019 г. по регистъра на нотариус К. Д., рег. № \*, с район на действие Районен съд – К., поради заобикаляне на чл. 33, ал. 1 ЗС; 2. по чл. 26, ал. 2, пр. 5 ЗЗД - за обявяване нищожност на договор за замяна, за който е съставен нотариален акт № 1\*, т. 8, рег. № 60514, дело № 14\* от 2019 г. по регистъра на нотариус К. Д., рег. № \*, с район на действие РС-К., поради привидност на договора за замяна, като прикриващ договор за покупко-продажба и 3. по чл. 33, ал. 2 ЗС - за изкупуване от ищеца на 1/4 идеална част от поземлен имот с идентификатор 40909.110.35, с адрес: град К., ул. „В. Л.“ номер \*, с площ от 548 кв.м, ведно с построената в поземления имот едноетажна масивна жилищна сграда с идентификатор 40909.110.35.1, със застроената площ на сградата от 96 кв.м с брой надземни етажи - един, с предназначение жилищна сграда - еднофамилна, според

уговорените условия - на цена 59 014 лв., като неоснователни.

ОСЪЖДА СТ. Х. Ч., ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв. Х.Р. Б., САК, със съдебен адрес: гр. С., ул. „Ц. О.“ № \*, ет. \* да заплати на „А.“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. К., ул. „М.“ № \*, направените в производството разноси в общ размер на 2989.00 лв., от които 2880 лв. – адвокатско възнаграждение и 100.00 лв. – възнаграждение на вещо.

Решението подлежи на обжалване пред Апелативен съд, гр. П., в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – К.: \_\_\_\_\_