

РЕШЕНИЕ

№ 536

гр. Перник, 22.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на десети май през две хиляди двадесет и трета година в
следния състав:

Председател: Нина М. Коритарова

при участието на секретаря Ц. Ч. М.
като разглежда докладваното от Нина М. Коритарова Гражданско дело №
20221720105672 по описа за 2022 година

Образувано е по искова молба, предявена от М. М. И., ЕГН: ***** чрез адв. Ж. Ж. от
САК срещу М. В. Д., ЕГН:***** от с. С., Община П., ул. „Е.“ № * и М. В. Б., ЕГН:
***** от гр. П., ул. „Ю. Г.“ № **, с която обективно и кумулативно са съединени
искове с правно основание чл. 26, ал. 2, т. 5 ЗЗД и чл. 17 ЗЗД и иск с правно основание чл.
26, ал. 2, предл. 3 ЗЗД за обявяване за недействителен по отношение на ищцата договор за
замяна на недвижим имот със запазване на вещно право на ползване и движима вещ
обективиран в нотариален акт №4, том четвърти, рег. №6861, н.д. № 576 от 28.07.2022 г.,
който иск е обуславящ по отношение на съединения към него иск с правно основание чл. 33,
ал. 2 ЗС, с който се претендира ищцата да упражни правото си на изкупуване по отношение
на процесния недвижим имот.

Ищцата твърди, че считано от 06.02.2013 г. е съсобственик на $\frac{1}{4}$ ид.ч. от следния недвижим
имот: УПИ, представляващ дворно урегулирано място с площ от 396 кв.м., находящо се в
с.С., община П., ул. „Е.“ № *, и означено по скица като УПИ VI-1014, в кв.85 по плана за
регулация и застрояване на с.С., община П., утвърден със Заповед № 2070/ 17.11.2000 г.,
заедно с разположената в имота едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 64 кв.м.,
върху мазе, и с подобренията и приращенията в имота, при граници на УПИ: от югоизток -
ул. „Е.“, от югозапад – УПИ XII-1012, от северозапад - IV-13, и от североизток - V-1015.
Посочва, че според нея пазарната цена на имота била 10 000 (десет хиляди) лева. Заявява, че
живее и работи в Г., В.. На 04.10.2022 г. се била прибираща за кратко в с.С., община П., с
намерение да извърши освежителен ремонт на цитирания имот. Тогава твърди, че била

установила, че баща ѝ М. В. Д., ЕГН *****, който бил другият съсобственик на цитирания имот, бил заменил собствените си 3/4 ид.ч. върху имота за климатик марка „S.“, модел „S. - ****“, на стойност 899,99 лева, запазвайки си правото на ползуване, докато бил жив. Третото лице-заменил всъщност бил синът ѝ М. В. Б., ЕГН *. Върху имота била обективизирана в Нотариален акт за замяна на недвижим имот, със запазено вещно право на ползуване и движима вещ № 4, том четвърти, рег. № ****, д.№ 576 от 28.07.2022 г. на нот.Р. М., № *** в РНК. Счита, че цитираната замяна била недействителна по отношение на нея и изначално нищожна на основание чл.26, ал.2, пр.3 от ЗЗД - привидна сделка, прикриваща покупкопродажба на идеални части от процесния съсобствен имот. Това било така, тъй като съществувала значителна разлика между стойността на заменяните вещи, а това било индигия за прикрит договор за покупко-продажба. По същия начин стояли нещата и, когато заменяната вещ била родово определена - такава, каквато може да се предложи на съсобственика от другия съсобственик. В случая, климатик марка „S.“, модел „S** -****“, на стойност 899,99 лева, бил родово определена вещ и можело да бъде предложен от ищцата като съсобственик на процесния имот. Твърди, че при уважаване на искът по чл.26, ал.2, пр.3 от ЗЗД ще може да се упражни правото на изкупуване, визирано в чл.33 от ЗС. т.е., искът по чл.26, ал.2, пр.3 от ЗЗД се явявал преюдициален по отношение на иска по чл.33 от ЗС. Интересът ѝ да иска установяване нищожността на сделка, с която другият съсобственик на имота се бил разпоредил със своята част от имота, се основавал на правото ѝ да изкупи тази част. Съобразно чл.33, ал.1 от ЗС, съсобственикът можел да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само след като представи пред нотариуса писмени доказателства, че е предложил на другите съсобственици да купят тази част при същите условия и декларира писмено пред него, че никой от тях не е приел това предложение. Видно от описа на документите, представени по приложения Нотариален акт от ищеца, нито имало представено доказателство за предложението, нито имало приложена декларацията по чл.33, ал.1 от ЗС. Това пораждало за ищцата правния интерес, визиран в ал.2, чл.33 от ЗС за предпочително изкупуване на частта от нея.

Моли съдът да постанови решение, с което да уважи искът по чл.26, ал.2, пр.3 от ЗЗД, като обяви за недействителен Нотариален акт за замяна на недвижим имот, със запазено вещно право на ползуване и движима вещ № 4, Т.IV, рег. №6861, д.№ 576 от 28.07.2022 г. на нот.Р. М., № *** в РНК и да уважи искът по чл.33 от ЗС, като постанови на основание чл.33, ал.2 от ЗС ищцата да изкупи делът на М. В. Д.. Претендира сторените по делото разноски.

В срока по чл.131 ГПК ответниците по предявените искове депозират отговор на исковата молба, с който оспорват предявените искове като допустими, но неоснователни. Твърдят, че искът бил предявен извън рамките на преклузивния двумесечен срок по чл. 33, ал. 3 от ЗС, което било видно от представения по делото нотариален акт за замяна, сделката била сключена на 28.07.2022 г., а исковата молба била подадена на 01.11.2022 г. Действително, в случая двумесечният преклузивен срок бил започнал да тече от момента на узнаването от страна на ищцата, но твърдят, че тя била узнала за сделката непосредствено след нейното изповядване. Няколко дни след извършване на замяната, ищцата била узнала за

прехвърлянето на имота и се била обадила по телефона на сина си - ответникът М. Б., за да му държи сметка за извършеното прехвърляне. Имало свидетели на разразилия се скандал, които ще искат да бъдат разпитани по делото. Изложените твърдения на ищцата за нищожност на договора били бланкетни, те не съдържали конкретни факти или твърдения, нямало представени доказателства. Не става ясно дали се твърди абсолютна или относителна симулация. Отделно, евентуално определена по-ниска цена от страните не можело да бъде основание за нищожност на договора на соченото от ищеца основание. От друга страна, страните, по арг. от чл. 9 от ЗЗД, могли свободно да определят клаузите на договора, който сключват. Действителната воля на страните по сделката била тази, която била обективизирана в нотариалния акт. Както било посочено в исковата молба, страните по сделката били роднини по права линия /дядо и внук/, желанието им било дядото М. Д. да прехвърли на внука си М. Б. неговите $\frac{3}{4}$ идеални части от недвижимия имот чрез замяна и да получи като насрещна престация климатик, както и да си запази пожизненото право на ползване върху имота. Други уговорки между страните не съществували. Не били налице и никакви последващи действия от страните, които да обосноват твърдяната симулация. На следващо място ищецът считал, че горното се било отнасяло и за случаите когато заменяната вещ била родово определена, като сочи процесната замяна и твърди, че климатикът, който бил заменен срещу идеалните части от недвижимия имот, бил определен само по своя род, което от своя страна вменявало задължение за заместителя да предложи вещта на другия съсобственик, съгласно чл. 33, ал. 2 от ЗС. Аргументите на ищцата в този смисъл били неоснователни и не били съобразени с конкретните факти по случая. Разпоредбата на чл. 33, ал. 2 ЗС не се била прилагала по отношение на договора за замяна, а само спрямо продажбата на съсобствен недвижим имот. Дори да се приемело, че правото на изкупуване било приложимо спрямо договор за замяна на недвижимия имот срещу родово определени вещи, то в конкретния случай движимата вещ, предмет на замената - климатик, била индивидуално определена, тъй като била индивидуализирана по нейните марка, модел, номер на фактура, посочена гаранционна карта, в които имало описание на серийния номер на вещта. Потестативното право, уредено в чл. 33, ал. 2 ЗС можело да намери приложение и по отношение на договора за замяна, но това приложение било строго ограничено. Съдебната практика допускала правото на изкупуване да бъде упражнено и по отношение на замената, само когато насрещната престация по нея били заместими родово определени вещи, тъй като в този случай било ирелевантно обстоятелството, дали прехвърлителят на имота бил получил пари или друга парично оценима престация, която би могъл да получи от всяко едно лице. Само когато за отчуждителя-съсобственик било безразлично на кого ще прехвърли собствеността си, той следвало да съблюдава предвидения в закона ред за изкупуване от съсобственика, респ. собственика на земята. Сделката, която удовлетворявала това изискване, била покупко-продажбата в нейния чист вид, тъй като само в този случай прехвърлянето на собствеността било свързано с насрещна заместима престация - плащането на уговорена цена. Продажната цена се била плащала в пари - заместими вещи с фиксирана номинална стойност, които били универсално разплащателно средство и могли да се престириат от всеки, включително и от лицата с право на изкупуване. Хипотезата била

мислима и в случай на договор за замяна срещу родово определени вещи. Обратно, разпоредбата не можело да се приложи във всички останали случаи, когато за съсобственика не било безразлично на кого ще прехвърли собствеността си с оглед изискването за насрещна престация и нейното естество, както и с оглед предмета (обектите) на прехвърляне - наследяване, дарение, замяна с индивидуални вещи, издръжка и гледане, продажба на наследство / Решение № 413 от 26.05.2010 г. на ВКС по гр. д. № 2636/2008 г., III г. о., Г'К, постановено по реда на чл. 290 ГПК/. Приложимостта на чл. 33, ал. 2 ЗС спрямо договора за замяна произтичала от характера на движимата вещ, срещу която било заменено правото на собственост върху имота. За да загуби една вещ характеристиките си на родово определена и заменима било достатъчно тя да бъде индивидуализирана в сключения между страните договор по такъв начин, че тя да бъде отделена от всички останали вещи от същия род и вид. Съгласно разпоредбата на чл. 64 ЗЗД, когато се дължало вещ, определена само по своя род, длъжникът трябвало да даде вещ поне от средно качество, като в този случай, съгласно чл. 186а ЗЗД, рискът преминавал върху купувача от момента на концентрацията - било по съгласие на страните, било чрез предаването ѝ. Когато, обаче, една вещ била определена в договора чрез свои уникални белези, които я отграничавали от всички подобни вещи - сериен номер, номер на фактура, с която вещта била закупена, сделката касаела именно така определената вещ и престирането на каквато и да било друга, макар от същия вид, качество, модел, марка и т.и. би съставлявало неизпълнение на поетото договорно задължение, дори подобни вещи да се срещат в изобилие в търговския оборот. Касало се за предварителна индивидуализация на вещта по съгласие на страните, за което не било необходимо да е налице нейна принципна уникалност или афектационна стойност. Няма значение и обстоятелството, дали вещта била закупена от приобретателя на имота с оглед на замяната или била използвана преди това от него, тъй като законът не предвиждал подобно изискване нито по отношение действителността на договора за замяна, нито като предпоставка за упражняване правото на изкупуване. В настоящия случай движимата вещ била точно индивидуализирана, посочена била марка, модел, номер на фактура, гаранционна карта, а именно Климатик, марка "S****", модел "**** - *****", закупен с Фактура № ***** от 07.07.2022 г. на Технополис България ЕАД, с ЕИК 130858590 и Гаранционна карта № ***** от 07.07.2022 г. и при това положение правилото на чл. 33, ал. 2 от ЗС било неприложимо. В този смисъл било и Решение № 93 от 31.10.2018 г. на ВКС по гр. д. № 4714/2017г., II г. о., ЕК, докладчик Емануела Балева. Поради всичко изложено, считат, че не са налице предпоставките за уважаване на предявените искове и същите следва да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани. Претендират сторените по делото разноски. Молят да бъдат отхвърлени предявените искове.

С определение по чл. 140 ГПК съдът е отделил като безспорни между страните следните обстоятелства: наличие на съсобственост върху процесния недвижим имот при посочените квоти. Разпределил е доказателствената тежест между страните, като по иск с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД е указал на ищеца, че следва да докаже, противоречието на процесната сделка за замяна на недвижим имот с движима вещ със запазено право на ползване с добрите нрави. Следва да докаже, че е налице твърдяната от него относителна

симулация, по чл. 17 ЗЗД, като представи доказателства, че сключената между страните сделка за замяна на идеални части от недвижим имот с движима вещ е била привидна и между тях е било налице прикрито действително съглашение за покупко продажба на идеални части от недвижим имот с цел да бъде заобиколена императивната норма на чл. 33 ЗС и с разрешени правни средства да бъде постигнат забранен резултат. Следва да установи какви са били действителни условия на прикритата сделка. По иск с правна квалификация чл. 33 ЗС в тежест на ищеца е да установи предпоставките за пораждане на потестативното му право на изкупуване: притежаван в съсобственост недвижим имот, който е прехвърлен от друг съсобственик на трето за съсобствеността лице с действителна сделка за продажба или замяна на родово определена вещ и моментът на узнаването за сделката. Ответниците следва да докажат възраженията си, че искът е подаден след изтичане на преклузивния двумесечен срок по чл. 33, ал. 3 ЗС, който започва да тече от датата на узнаване на сделката от ищцата. Следва да докажат твърдението си, че движимата вещ предмет на замяната с идеалните части от недвижимия имот е била индивидуално определена чрез своите уникални белези. При установяване от ищеца на съсобственост с прехвърлителя по сделката по отношение на недвижимия имот, неин обект и на симулативност на сделката за замяна на същия ответниците следва да докажат, че са изпълнени изискванията на чл.33 ЗС-представянето пред нотариуса на писмени доказателства, че продавачът е предложил на другия съсобственик ищцата да изкупи неговата идеална част от съсобствения имот при същите условия и е декларирал писмено пред него, че тя не е приела това предложение.

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, се установява следната фактическа обстановка:

Ищцата е дъщеря на първия ответник и на майка на втория ответник по делото. Родителите на ищцата И. С. Д.а и М. В. Д. придобиват собствеността върху процесния имот в режим на СИО на основание покупко-продажба на недвижим имот обективизирана в нотариален акт № ***, том първи, дело № 255/1974 г. Видно от приложеното към исковата молба удостоверение от 07.10.2022 г. от Община Перник УПИ VI-1014 в кв. 85 по сега действащия кадастрален и регулационен план на с. С. е идентичен с УПИ V-862 в кв. 24 А по отменения план, който е описан в нотариален акт № 105, том първи, дело № 255 от 1974 г. Видно от удостоверението за данъчна оценка на целия процесен имот същата се равнява на 1802,40 лв.

Ищцата от 06.02.2013 г., когато видно от преписа от акт за смърт приложен по делото е починала нейната майка И. С. Д.а е станала съсобственик на $\frac{1}{4}$ ид.ч. от следния недвижим имот: УПИ, представляващ дворно урегулирано място с площ от 396 кв.м., находящо се в с.С., община П., ул. „Е.” №*, и означено по скица като УПИ VI-1014, в кв.85 по плана за регулация и застрояване на с.С., община П., утвърден със Заповед № 2070/ 17.11.2000 г., заедно с разположената в имота едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 64 кв.м., върху мазе, и с подобренията и приращенията в имота, при граници на УПИ: от югоизток - ул. „Е.”, от югозапад – УПИ XII-1012, от северозапад - IV-13, и от североизток - V-1015. Видно от представеното удостоверение за наследници на И. С. Д.а, същата е оставила за

свои наследници ищцата М. М. И. и ответникът М. В. Д., които са станали съсобственици на процесния имот при следните квоти- 1/4 ид.ч. за М. М. И. и 3/4 ид.ч. за М. В. Д.. Ищцата живее и работи в Г., В..

Бащата на ищцата М. В. Д., ЕГН *****, който е другият съсобственик на цитирания имот е заменил собствените си 3/4 ид.ч. върху имота за климатик марка „S.”, модел „S. - ****”, на стойност 899,99 лева, запазвайки си правото на ползуване, докато бил жив. Третото лице-заменил е синът ѝ М. В. Б., ЕГН *. Върху имота. Въпросната сделка е обективизирана в Нотариален акт за замяна на недвижим имот, със запазено вещно право на ползване и движима вещ № 4, том четвърти, рег. № ****, д.№ 576 от 28.07.2022 г. на нот.Р. М., № 141 в РНК.

Видно от представената по делото гаранционна карта и касова бележка климатикът марка „S.”, модел „S* - ****” е бил закупен на стойност 899,99 лева.

Видно от показанията на разпитаната по делото свидетелка И. Ж., която живее на семейни начала с ответника М. Б. ищцата живее към настоящия момент в Г. и рядко се прибира, като не поддържа връзка нито с него, нито с другия ответник. Дядото на М. искал да получи климатик в замяна на неговите идеални части от процесния имот, тъй като внукът му бил полагал основните грижи за него и го посещавал в болницата, когато се разболеел. Ищцата била разбрала за сделката в края на юли, един, два дни след извършване на самата сделка, като била се обадила по телефона от сина ѝ, като свидетелката била присъствала на процесния разговор. Ответниците били в много добри отношения помежду си. Ищцата била разбрала за сделката от общи приятели в с. С.. Знаела, че майката на М. се била върнала след 20 юли 2022 г. в Б. по повод кръщение на детето ѝ от третия ѝ мъж. Климатикът бил доставен до къщата на дядото.

Видно от показанията на свидетелката К. Т., която е майка на свидетелката И. Ж. ищцата живее в Г. и рядко се прибира в Б.. Отношенията на двамата ответници били много добри. Единствено М. и дъщеря ѝ се били грижили за дядото му. Според свидетелката дядото искал да получи климатик срещу замяна на неговите идеални части от процесния имот, тъй като внукът му единствено се бил грижил за него. Дядото не бил поддържал добри отношения с дъщеря си, поради което иска да остави част от имота на внука си М.. Дядото се нуждаел от климатик и срещу него бил заменил идеалните си части от имота. Свидетелката била уведомена, че майката на М. му се била обадила по телефона и му била вдигнала скандал след като била узнала за сделката.

Видно от показанията на разпитания по делото свидетел К., който е жител в с. С. и поддържа приятелски отношения с ищцата и ответникът Д. била разбрал за извършената сделка към 15 септември 2022 г. Разговарял с Д. след като бил разбрал за сделката. Ищцата била му се обадила първата половина на септември месец 2022 г., когато той я уведомил за извършената сделка, като допуска, че ищцата може и да е знаела и преди той да ѝ каже за извършване на сделката. Свидетелят бил поддържал редовно контакти с дядото и му помагал. Бил научил от общината за сделката и бил попитал Д. дали било вярно. Бил поддържал контакт по телефона с ищцата от време на време.

Съдът кредитира показанията на разпитаните по делото свидетели като кореспондиращи със събрания по делото доказателствен материал. Всеки от свидетелите споделя свои непосредствени впечатления и възприятия по отношение на относими към правния спор факти и обстоятелства.

Видно от изготвената по делото съдебно-икономическа експертиза пазарната стойност на процесния имот е 70 900 лв., като вещото лице я е определило без да използва данни от реално сключени сделки, а от оферти от интернет сайтове, като вещото лице при определяне на тази стойност не е взело предвид обстоятелството, че ответникът М. Д. си е запазил пожизнено правото си на ползване върху имота, което обстоятелство безспорно би понижило цената на сделката. С оглед на изложеното съдът кредитира изготвената по делото СИЕ като взима предвид обстоятелството, че вещото лице при определяне на пазарната стойност на имота не е взело предвид, че ответникът М. Д. си е запазил пожизнено правото си на ползване върху имота, което обстоятелство безспорно би понижило цената на сделката.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Когато съсобственикът прехвърли своята идеална част с привиден договор, който прикрива действително съглашение за продажба, останалите съсобственици могат да предявят иск за разкриване на симулацията. Интересът им да оспорят с иск чуждата сделка (в която не са участвали) произтича от правото им на изкупуване, ако не е преклудирано потестативното право на изкупуване, в който случай отпада правният интерес на останалите съсобственици да оспорват с иск чуждата сделка. Ако съсобственикът, продал своята идеална част не е предложил писмено на останалите съсобственици да изкупят дела му, т.е. те не знаят за извършената продажба, този срок тече от момента на узнаването за сделката. В тези хипотези тежестта на доказване при възражение, че съсобственикът-ищец знае за промяната на титулярите в собствеността от един по-ранен момент и срокът от 2 месеца е пропуснат, е на релевираните възражения съсобственици-ответниците. За точната или предполагаема дата на узнаването и че това е станало в двумесечния срок по чл. 33, ал. 2 ЗС, тежестта на доказване е на страната, която черпи права, т.е. на ответника по делото. Съдебната практика безпротиворечиво приема, че моментът на узнаването е моментът на фактическо узнаване за продажбата, но не и моментът на узнаване на всички условия на сключената сделка.

След като е установен моментът на фактическо узнаване за промяна на собственика на претендираната за изкупуване идеална част от съсобствеността, то от този момент е възникнало потестативното право (тъй като няма отправено предложение) и тече срокът за неговото предявяване в съда. Това е моментът от който обективно за съсобственика, претендиращ изкупуване по чл. 33 ЗС, съществува възможност да узнае и всички условия на сключения договор за покупко-продажба, тъй като последният е от категорията на сделките, подлежащи на вписани, а самото вписването има оповестително действие.

Ответниците успяха да докажат твърдения от тях факт, че ищцата е узнала за сключването на сделката в края на юли месец 2022 г. и към датата на предявяване на исковата молба-

01.11.2022 г. е изтекъл двумесечния преклузивен срок предвиден в чл. 33, ал. 2 ЗС. Видно от показанията на разпитаната по делото свидетелка Ж., които са допълнени и се намират във взаимовръзка с показанията на свидетелката Т. ищцата е била узнала за сключването на сделката в края на юли 2022 г., тъй като се е била обадила на сина си за да му поиска обяснение, което е станало повод за конфликт между тях, който е бил непосредствено възприет от свидетелката Ж..

Ищцата не успя да проведе успешно насрещно доказване относно твърдения от нея факт, че е узнала за сделката в рамките на двумесечния преклузивен срок преди подаване на исковата молба. Разпитаният в този смисъл свидетел К. не даде сведения относно датата на фактическото узнаване от страна на ищцата за извършването на сделката, а единствено посочи, че в първата половина на септември месец 2022 г. е провел разговор с ищцата и той ѝ е съобщил за извършената сделка, като от разговора им не е станало ясно дали ищцата не е вече разбрала от някой друг за извършената сделка преди това.

Съдът дори и да приеме, че към момента на предявяване на иска не е изтекъл преклузивният срок за това потестативно право на ищцата, тъй като същата е узнала за сключения договор за замяна през първата половина на септември месец 2022 г., а искът е предявен на 01.11.2022 г. искът се явява неоснователен и по следните съображения:

Според чл. 17 от ЗЗД, ако страните прикрият сключено между тях съглашение с едно привидно съглашение, прилагат се правилата относно прикритото, стига изискванията за действителност на прикритото да са налице, а привидното съглашение по смисъла на чл. 26, ал. 2 пр. последно от ЗЗД е нищожно.

Съгласно чл. 26, ал. 2, предл. 5 от ЗЗД, нищожни са привидните, или т. наречените симулативни договори. Симулативното действие е поначало нищожно и то не произвежда никакви правни действия, така че всеки заинтересован може да се позове на действителното положение на нещата, без ограничение със срок, защото възможността да се разкрие симулацията е пряка последица от действителното състояние на нещата. Привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани, както постановява договорът. Когато волята на страните по сключеното съглашение е само да се създадат привидни правни последици на обвързаност, които те не желаят, симулацията е абсолютна, а когато волята на страните е да бъдат обвързани по начин, различен от посочения в сключеното съглашение, симулацията е относителна. И в двата случая явната сделка е нищожна. При относителната симулация има две сделки - едната привидна, симулативна, чиито правни последици страните не желаят и другата - прикритата, чиито правни последици страните действително желаят /в този смисъл [Решение № 79 от 26.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 791/2011 г. I г. о., ГК/](#). Симулативен е договорът, от който страните, които са го сключили, не желаят да бъдат обвързани.

В настоящия случай ищцата твърди, че замяната, осъществена между ответниците всъщност прикрива продажба, което пък би довело до основателност на предявения иск за изкупуване на продаден съсобствен имот в нарушение на изискванията на чл. 33 от Закона за собствеността.

Тежестта да докаже твърдяната симулация е изцяло на ищцовата страна, тъй като тя би извлякла при евентуално успешно провеждане на иска, благоприятни последици за себе си. Следователно, ищцата по спора следва да установи по пътя на прякото и пълно доказване, че страните изобщо са нямали воля за сключване на договора, евентуално, че действителната воля на страните по сделката към момента на сключването ѝ не е такава, каквато е отразена в нея. В последния случай следва да установи каква точно е била действителната воля на страните, като в случая следва да докаже, че страните са постигнали съгласие да не настъпят правните последици, произтичащи от атакуваната сделка, като се е целяло извършване на покупко-продажба. Разкриването на относителната симулация следва да се извърши чрез установяване на действителните намерения на страните.

По делото не са ангажирани доказателства, от които да се установява по категоричен и безспорен начин, че при сключване на процесния договор за замяна действителната воля на страните е била между тях да възникне продажбено правоотношение.

От събраните по делото доказателства по никакъв начин не се установява, че изразеното съгласие за сключване на договор за замяна е било само привидно и че всъщност страните са желали от договора да се породят правните последици на продажбата. Напротив видно от показанията на разпитаните по делото свидетелки Ж. и Т. ответникът Д. се е нуждаел от климатик и неговата действителна воля е била да придобие такъв като замени своите $\frac{3}{4}$ ид.ч. от процесния имот.

Ищецът твърди, че индicia за това, че е налице прикрита сделка, е значителната разлика в стойността на заменяните вещи.

Съгласно приетото в решение № 54/18.03.2013 г. по гр. д. № 627/2012 г. на ВКС, IV ГО, "като основание за осъществяване правото по чл. 33, ал. 2 ЗС заинтересованите лица могат да сочат различни други основания за нищожност" /извън нищожност поради заобикаляне на закона/ "на договора за замяна с нарочен установителен иск, като преюдициален, съединен с иска за изкупуване, напр. че договорът за замяна е нищожен като привиден и прикрива договор за покупко-продажба. Това ще е така, когато съществува значителна разлика между стойността на заменяните вещи....", Когато разликата е съществена, то тя ще е индicia за прикрит договор за покупко-продажба. При уважаване на този установителен иск ще може да се упражни правото на изкупуване".

Стойността на имота по данъчна оценка е 1802,40 лв., следователно $\frac{3}{4}$ ид.ч. от него се равняват на 1351,80 лв. а на пазарната стойност на климатика е 899,99 лв., съгласно представената касова бележка по делото от 01.07.2022 г. Видно от изготвената по делото съдебно-икономическа експертиза пазарната стойност на процесния имот е 70 900 лв. или 53, 175 лв. за $\frac{3}{4}$ ид.ч., като вещото лице я е определило без да използва данни от реално сключени сделки, а от оферти от интернет сайтове, като вещото лице при определяне на тази стойност не е взело предвид обстоятелството, че ответникът М. Д. си е запазил пожизнено правото си на ползване върху имота, което обстоятелство безспорно би понижило цената на сделката. С оглед на изложеното съдът кредитира изготвената по делото СИЕ като взима

предвид обстоятелството, че вещото лице при определяне на пазарната стойност на имота не е взело предвид, че ответникът М. Д. си е запазил пожизнено правото си на ползване върху имота, което обстоятелство безспорно би понижило цената на сделката

Макар и приложими в хипотезата на чл. 26, ал. 1, т. 3 от ЗЗД - противоречие с добрите нрави поради нееквивалентност на престациите, в своята практика ВКС посочва кога е налице значителна разлика в стойността на разменяните вещи. В [Решение № 24 от 9.02.2016 г.](#), постановено по гр. д. № 2419/2015 г., Г. К., III Г. О., ВКС посочва, че "Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес. Следващата степен на нееквивалентност на престациите може да представлява сделка, сключена при явно неизгодни условия и ако страната е в състояние на крайна нужда, порокът би бил унищожавемост по чл. 33 от ЗЗД. При най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева. Тогава, ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави. "

В Решение № 452 от 25.06.2010 г. по гр. д. № 4277/2008 г., Г. К., I Г. О., ВКС посочва, че. "чл. 9 от Закона за задълженията и договорите определя свобода на договарянето, позволяваща на двете страни да направят конкретна преценка относно потребността от насрещните престации и тяхната взаимна еквивалентност. Следователно облигационното правоотношение предпоставя самостоятелност, от една страна и от друга, се рамкира от "добрите нрави" и от императивните правила, които при продажбата определят, че държавната такса се изплаща въз основа на данъчната оценка, дори ако е договорена цена, която е по-ниска от нея. Следователно законодателят допуска, че цената на един недвижим имот по волята на страните може да бъде по-ниска от данъчната оценка. В същото време понятието "добри нрави" предполага известна еквивалентност на насрещните престации и при тяхното явно несъответствие се прави извод за нарушение, водещо до нищожност на сделката. ВКС счита, че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. В конкретния случай отклонението от пазарната стойност и заплащането на цена на имота по данъчната оценка не налага извод за такава неравностойност на престацията, която да съставлява нарушение на "добрите нрави" и да води до нищожност на сделката в хипотезата на чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Налице е ответна парична престация, която макар да се отклонява от обичайната не говори за такава недопустимост, която да прави самата сделка нищожна. "

Видно от материалите по делото данъчната оценка на имота е 1802,40 лв., следователно $\frac{3}{4}$ ид.ч. от него се равняват на 1351,80 лв. а на пазарната стойност на климатика е 899,99 лв. е. не е налице значителна разлика в стойността на заменяните вещи. Разликата между двете суми не е такава голяма величина, че да обоснове нееквивалентност на престацията.

С доклада по делото съдът е указал на ищеца, че следва да установи твърдяната от него нищожност. Единственото представено доказателство в тази връзка изготвената по делото съдебно-икономическа експертиза, като съдът приема с оглед на изложените съображения,

че същата определя завишена пазарна стойност на имота, а и еквивалентността на престациите следва да бъде преценявана към момента на осъществяването им, а експертизата е изготвена към 26.04.2023 г., а самата сделка е сключена на 28.07.2022 г.

Ето защо, съдът намира, че престациите следва да бъдат съпоставени по посочените в данъчната оценка и издадена касова бележка цени, съответно 1351,80 лв. и 899,99 лв. Разликата от 451,81 лв. между двете стойности не може да обоснове нееквивалентност на престациите, което да представлява индичия за прикрит договор за покупко - продажба.

Съгласно приетото в решение № 24/09.02.2016 г. по гр. д. № 2419/2015 г на ВКС, III ГО "Известна обективна нееквивалентност е допустима, тъй като свободата на договаряне предполага преценката за равностойността на престациите да се извършва от страните с оглед техния интерес".

Съдът не може да приеме и че прикритостта на сделката замяна произтича и от обстоятелството, че по делото не е доказано реалното предаване на движимата вещ като насрещна престация по договора за замяна. От представената по делото касова бележка е видно, че в стойността на климатика се е включвал и монтажа и транспорта му. Но дори и без това доказателство следва да се има предвид, че сделката замяна има характер на консенсуална, а не реална такава, поради което с постигането на съгласие между страните се счита сключена, а предаването на вещите, предмет на замяната е действие по изпълнение на договора. Ако така поето задължение не бъде изпълнено, това би било основание за разваляне на договора, а не за обявяване на неговата нищожност като прикриващ друг вид сделка.

По изложените съображения искът с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 3 и пр. 5 ЗЗД, се явява неоснователен и следва да се отхвърли.

По иска с правно основание чл. 33, ал. 2 ЗС:

Разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от ЗС създава ограничение за правото на разпореждане със съсобствен имот. Съсобственикът на такъв имот е длъжен да предложи своята идеална част за продажба първо на другите собственици и само ако те откажат, може да я продаде на свободно избрано трето лице при същите условия, при които я е предложил за изкупуване на съсобствениците. При неспазване на това изискване, разпоредбата на чл. 33, ал. 2 ЗС дава право на съсобственика, да предяви иск за изкупуване на съответната част от имота, който иск следва да се предяви в двумесечен срок от продажбата, а в случаите, когато липсва покана до съсобствениците, този срок започва да тече от момента на узнаването за извършената разпоредителна сделка. С разясненията на ТР 5/2012 година от 28.11.20102 година, ОСГК на ВКС прие, че „съгласно чл. 33, ал. 1 ЗС, съсобственикът може да продаде своята част от недвижимия имот на трето лице само ако преди това е предложил на другите съсобственици да купят частта му при същите условия и никой от тях не е приел предложението“. Всеки от съсобствениците има право да се разпорежи със своята идеална част от общата вещ. Задължението за предлагане на частта най-напред на другите съсобственици възниква в случаите, когато се предлага част от недвижим

имот. Според закона задължението съществува само при договор за продажба на идеалната част изцяло или частично от съсобствения имот, към което следва да се причисли такова задължение и при продажбата на част от правото на строеж.

Разпоредбата на чл. 33 ЗС не съдържа забрана за съсобственика да се разпорежда със своята част от недвижимия имот в полза на външно за съсобствеността лице, а само въвежда ограничение в упражняването на това право, когато се касае до продажба на идеална част от недвижимия имот.

Уреденото с разпоредбата на чл. 33, ал.2 ЗС правото на изкупуване принадлежи на съсобственика, който не се е разпоредил, нито е обещал да се разпорежи със своята идеална част от съсобствен недвижим имот. Той има право с едностранно волеизявление (заявено до съда) да поиска промяна в правната сфера на купувача-преобретател на тази идеална част като замести последния в договорната връзка по силата на съдебното решение, постановяващо принудителното изкупуване от съсобственика - ищец на разпоредената идеална част от недвижимия имот срещу даденото от преобретателя по сделката имуществено благо.

Още с разясненията на ТР No 50/1.06.1956 год. на ОСГК на ВС е прието, че разпоредбата на чл. 33 ЗС има ограничителен характер, който се проявява по отношение кръга на купувачите на идеални части от съсобствен недвижим имот чрез уредената възможност за изкупуване от съсобственика който не се е разпоредил (нито е обещал да се разпорежи) за изкупуване на своята идеалната част от съсобствения недвижим имот. Ограничителни характер на разпоредбата се разпростира и по отношение вида на разпоредителната сделка, предмет на иска по чл. 33 ал.2 ЗС – принудително изкупуване може да има само при покупко - продажбата на идеална част от съсобствен недвижим имот.

С цитираното тълкувателно решение се приема, че чл. 33 ЗС не може да намери приложение при продажба на наследство, тъй като има изрично установена правна норма, уреждаща продажбата на наследство - а именно чл. 212 ЗЗД. С разясненията по ТР No 45/1.04.1960 година на ОСГК на ВС е прието, че чл. 33 ЗС не намира приложение и в хипотезата на 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. Ако разпореждането е само от един от съсобствениците, то приложение ще намери разпоредбата на чл.66 ЗС.

Договорът за замяна, уреден с разпоредбата чл. 222-223 ЗЗД, се дефинира като двустранна облигационна връзка при която договарящите страни се задължават взаимно да се 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 изкупуването 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. Именно в тази насока следва да се ценят разсъждения по произнесеното , като изолирана съдебна практика, Решение No 197 от 03.08.2012 год. по гр.д. No 1430/2012 год. ВКС-ГК I г.о. , приемайки , че в хипотезите на замяна с движими вещи, определени с белези които характеризират рода може да намери приложение разпоредбата на чл. 33, ал.2 ЗС. 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.

Изложените по-горе съображения относно приложимостта на чл. 33, ал.2 ЗС и законовите предпоставки за това , безусловно налагат извод за неприложимостта на чл. 33 , ал.2 ЗС в конкретната хипотеза. 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 определение вещи от договарящите , собственост на всяка една от страните което изключва възможността да бъде замесена чрез принудителното изкупуване само страната - приобретател, след като и двете страни имат това качество по двете насрещни продажби. В настоящият случай процесният климатик е посочен с всички индивидуализиращи го белези в нотариалния акт, който го отличават от останалите движими вещи в рода, а именно климатик марка „S*“, модел ***-**** и съставлява индивидуално определена вещ, поради което процесната замяна на идеална част от недвижим имот с индивидуално определена вещ не се включва в кръга на сделките, които могат да се атакуват по чл. 33 ЗС.

Основателността на иска по чл. 33, ал. 2 от ЗС предполага установяване наличието на съсобственост върху вещта и извършено разпореждане с идеална част от нея на трето за собствеността лице, без да е предложено на останалите съсобственици изкупуване на тази част при договорените с третото лице условия. Предпоставките за уважаване на конститутивния иск по чл. 33, ал. 2 от ЗС са: ищецът да е съсобственик на недвижимия имот към момента на отчуждителната сделка, ответникът да е продал своята идеална част на трето лице, без преди това да е предложил същата за изкупуване на ищеца при същите условия, и искът да е предявен в преклузивния двумесечен срок от датата на сключване на сделката или от момента на узнаване от съсобственика.

Ищцата и ответникът М. Д. не спорят, че са съсобственици на процесния имот при следните

квоти от правото на собственост-1/4 ид.ч. за ищцата и 3/4 ид.ч. за ответника Д.. В случая, се установява, че искът не е предявен в рамките на двумесечният преклузивен срок от датата на узнаването за договора. Видно от кредитираните свидетелски показания на разпитаните по делото свидетелки Ж. и Т. ищцата е узнала за сделката края на юли 2022 г., а исковата молба е предявена на 01.11.2022 г., поради което съдът приема за основателни възраженията на ответниците, че искът е предявен извън двумесечния преклузивен срок.

Дори и да приемем тезата на ищцата, че е узнала в рамките на двумесечния преклузивен срок искът се явява неоснователен и по следните съображения:

Не се установява обаче ответникът Д. да е продал своята идеална част на трето лице-неговият внук ответникът Б.. Разпоредителната сделка, при която чл. 33, ал. 2 ЗС намира приложение, може да е само валиден договор за покупко-продажба или замяна на родово определени вещи. В случая, поради отхвърляне на иска по чл. 26, ал. 2, пр. 3 и пр. 5 ЗЗД, не се установява да е налице такава действителна прикрита сделка за покупко-продажба и привидна сделка за замяна. Напротив от свидетелските показания на свидетелките Т. и Ж. се установи, че действителната воля на ответника Д. е била да замени своите идеални части от процесния имот срещу точно определен модел климатик, от които се е нуждаел като запази пожизненото си право на ползване върху имота. Ищцовата страна не успя да обори тези свидетелски показания и не представи други доказателства в противния смисъл, които да сочат, че действителната воля на страните е била да сключат договор за покупко-продажба, за да заобиколят разпоредбата на чл. 33 ЗС. С оглед на изложеното ищецът не успя да докаже нито абсолютна нито относителна симуляция. В случая е налице действителна сделка за замяна на идеални части от недвижим имот срещу индивидуално определена движима вещь климатик определена с всички индивидуализиращи признаци в нотариалния акт и приложенията към него. Този вид сделка не се включва в приложното поле на ограничението предвидено в чл. 33 ЗС. Не е налице и нищожност на тази сделка поради противоречие с добрите нрави по чл. 26, ал. 2, пр. 3 ЗЗД, тъй като не се установи значителна нееквивалентност на насрещните престации по изложените в този смисъл съображения.

Ето защо искът по чл. 33, ал. 2 ЗС, се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, на ответниците следва да се присъдят направените по настоящето дело разноси в размер на 1000 лв. Ищецът своевременно е направил възражение за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение, което с оглед фактическата и правна сложност на делото и материалния интерес, не е прекомерно.

Водим от гореизложеното Пернишкият районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от М. М. И., ЕГН: ***** с адрес: Р. Г., гр. В. *****, ул. „В.“

№ ** срещу М. В. Д., ЕГН:***** от с. С., Община П., ул. „Е.“ № * и М. В. Б., ЕГН:***** от гр. П., ул. „Ю. Г.“ № ** обективно и кумулативно съединени иски с правно основание чл. 26, ал. 2, т. 5 ЗЗД и чл. 17 ЗЗД и иск с правно основание чл. 26, ал. 2, предл. 3 ЗЗД за обявяване за недействителен по отношение на ищцата договор за замяна на недвижим имот със запазване на вещно право на ползване и движима вещь обективиран в нотариален акт №*, том четвърти, рег. №****, н.д. № 576 от 28.07.2022 г., като привиден и в противоречие с добрите нрави, **както НЕОСНОВАТЕЛНИ И НЕДОКАЗАНИ**.

ОТХВЪРЛЯ предявения от М. М. И., ЕГН: ***** срещу М. В. Д., ЕГН:***** от с. С., Община П., ул. „Е.“ №* и М. В. Б., ЕГН: ***** от гр. П., ул. „Ю. Г.“ № ** иск за допускане на изкупуване на основание чл. 33, ал. 2 ЗС на $\frac{3}{4}$ идеална част от следния недвижим имот –Урегулиран поземлен имот, представляващо дворно урегулирано място с площ от 396 кв.м., находящ се в землището на с. С., Община П., Област П., ул. „Е.“ № * и означено по скица като УПИ № VI-1014 в кв. 85 по плана за регулация и застрояване на с. С., Община П., утвърден със Заповед № 2*** от 17.11.2000 г. заедно с разположената в имота едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 64 кв.м. върху мазе ведно с подобренията и приращенията на имота като **НЕОСНОВАТЕЛЕН И НЕДОКАЗАН**.

ОСЪЖДА М. М. И., ЕГН: ***** да заплати на М. В. Д., ЕГН:***** от с. С., Община П., ул. „Е.“ № * и М. В. Б., ЕГН: ***** от гр. П., ул. „Ю. Г.“ № ** на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК направените по настоящето дело разноси в размер на 1000 лв.

Решението подлежи на обжалване по реда на въззивното производство пред Пернишки окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Перник: _____