

РЕШЕНИЕ

№ 1202

гр. Варна, 12.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Юлия Р. Бажлекова

Членове: Невин Р. Шакирова
мл.с. Александър В. Цветков

при участието на секретаря Елка Н. И.ова
като разгледа докладваното от Невин Р. Шакирова Въззивно гражданско дело № 20223100501424 по описа за 2022 година

Производството е по реда на глава XX от ГПК.

Образувано е по повод въззивни жалби на И. К. П. и Т. П. П. и на „ФОР ГРУП 73“ ЕООД, ЕИК 205161111 срещу Решение № 829 от 28.03.2022г. постановено по гр.д. № 11443/2021г. по описа на ВРС, IX-ти състав, с което **на основание чл. 26, ал. 2, пр. V от ЗЗД** по иска на М. Т. К. с ЕГН ***** срещу въззивниците е **прогласена нищожността** на Договора за замяна, обективизиран в НА № 51 от 07.07.2021 г. на Нотариус И.О., № 561, с който И. К. П. с ЕГН ***** и Т. П. П. с ЕГН ***** прехвърлили на „Фор Груп 73“ ЕООД, ЕИК 205162111 **един кв.м.** от собствените им 58.75 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор № 10135.1504.66 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-98/10.11.2008г. на ИД на АГКК, находящ се в гр. ****, при граници: имоти с ид. 10135.1504.64, 10135.1504.68, 10135.1504.77 и 10135.1504.65 и с площ на целия имот от 235 кв.м., а в замяна „Фор Груп 73“ ЕООД, ЕИК 205162111 прехвърлил на И. и Т. П.и движима вещ, а именно комплект части за вграждане ТЕСЕ – казанче, крепежи, изол. и бутон BASE лъскав хром, **като привиден и прикриващ договор за покупко-продажба.**

На основание чл. 17, ал. 1 от ЗЗД е обявен за действителен сключеният между И. К. П. с ЕГН ***** и Т. П. П. с ЕГН ***** , като продавачи, от една страна, и „Фор Груп 73“ ЕООД, ЕИК 205162111 като купувач, от друга, Договор за покупко-продажба, с който продавачите прехвърлили на купувача правото на собственост върху **един кв.м. ид.ч.** от собствените им общо 58.75 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор № 10135.1504.66 по КККР в гр. ****, целият с площ от 235 кв. м. срещу цена от 227.50 лева.

На основание чл. 33, ал. 2 от ЗС по иска на М. Т. К. с ЕГН ***** е допуснато ищецът **ДА ИЗКУПИ** 58.75 кв.м. ид.ч. от съсобствения на страните недвижим имот, представляващ **ПИ с ид. № 10135.1504.66** по КKKP, одобрени със заповед № РД-18-98/10.11.2008г. на ИД на АГKK, находящ се в гр. ****, при граници: имоти с ид. 10135.1504.64, 10135.1504.68, 10135.1504.77 и 10135.1504.65 и с площ на целия от 235 кв.м. срещу цена от **13 365.63 лева**, договорена по симулативен договор за замяна, обективиран в НА № 51 от 07.07.2021г. на нотариус И.О., № 561 в НК и прикриващ договор за покупко-продажба и по действителен договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 52 от 07.07.2021г. на същия нотариус, **ПРИ УСЛОВИЕ** че в едномесечен срок от влизане на съдебното решение в законна сила ищецът М. Т. К. заплати на ответниците И. и Т. П.и сумата от 13 365.63 лева.

Въззивните жалби са основани на оплаквания за неправилност и необоснованост на обжалваното решение, като постановено в противоречие със съдебната практика и правна теория и постановяване при нарушение на процесуални правила. Изложени са доводи, че дори и целяща да осуети правото на изкупуване на съсобственик, замяната не е нищожна като сключена при заобикаляне на закона, тъй като чрез нея не се постига забранен от закона резултат. Твърдяната симулация при извършване на замяната, като прикриваща продажба, не е установена по несъмнен начин. За да се установи симулативността на сделката следва по безспорен начин да се разкрие, че страните не са целели настъпването на правните последици на замяната, а на друго възмездно правоотношение. В случая липсва съзнателно несъответствие между желаното и изразеното от страните, доколкото изрично изявление, че страните не искат правното действие на изявеното желание по сключената сделка, а желаните последици от нея са други не е доказано. Обстоятелството, че в деня на сключване на процесната сделка за замяна е сключена друга сделка между същите страни, с предмет покупко – продажба, не представлява аргумент, установяващ пряко или косвено симулация на договора за замяна, в който смисъл е съдебната практика /Р № 54 от 18.03.2013г. по гр.д. № 627/2012г. на ВКС/. В още по-малка степен аргумент в тази насока би могло да бъде обстоятелството, че „Фор Груп 73“ ЕООД е осъществило последваща разпоредителна сделка с придобития по замяна 1 кв.м. в полза на друго лице. Правно ограничение за извършване на такава сделка липсва. Изкупуването от друга страна е възможно по действителен, но не и при нищожен договор. Предмет на договора за замяна в случая е индивидуално определена вещ, която не може да бъде престирана от кое да е лице, а единствено от ответника „Фор груп 73“ ЕООД, поради което правото на изкупуване не е възникнало, а претенцията следва да се отхвърли. Последното следва от ограничителния характер на разпоредбите на чл. 33 от ЗС, както и от факта, че за съсобственика не е безразлично на кого ще прехвърли собствеността си с оглед насрещната престация и нейното естество, както и с оглед обекта на прехвърляне – замяна с индивидуално определена вещ, поради което разширително тълкуване на приложението на чл. 33, ал. 2 от ЗС е изключено /ТР № 50/56 на ОСГК, Р № 93 от 31.10.2018г. по гр.д. № 4714/2017г. на ВКС, II ГО/. Отправили искане поради изложеното обжалваното решение да се отмени, а предявените иски да се отхвърлят с извод за неоснователност.

В отговор на жалбата на „Фор Груп 73“ ЕООД, въззивниците П.и изразили становище за основателност на жалбата.

Отговор на жалбите от въззиваемата страна М. К. не е депозиран.

В хода на проведеното по делото съдебно заседание, страните поддържат изразените позиции по спора, като всяка претендира присъждане на разноски за въззивното производство.

При проверка валидността на обжалваното решение в пределите на въззивното производство, съобразно нормата на чл. 269, пр. I от ГПК, съдът не открива пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост. По останалите въпроси, придържайки се към посоченото в жалбата, съдът съобрази следното:

Производството пред ВРС е образувано по повод предявени от М. Т. К. срещу И. К. П., Т. П. П. и „Фор Груп 73“ ЕООД съединени в условията на първоначално обективно кумулативно съединяване на искове **с правно основание чл. 26, ал. 2, пр. 5 от ЗЗД** за прогласяване нищожността на договор за замяна, сключен на 07.07.2021г. и обективиран в НА № 51/2021г. на нотариус И.О., като привиден, прикриващ действителен договор за покупко продажба; **с правно основание чл. 17, ал. 1 от ЗЗД** за обявяване действието на прикритата действителна сделка, както и иск **с правно основание чл. 33, ал. 2 от ЗС** за допускане на изкупуване в полза на ищеца на 58.75 кв.м. от ПИ с ид. 10135.1504.66, целият с площ от 234 кв.м. при действителните условия – за цена от 13365.63 лв.

Фактическите твърдения, на които са основани исковете са в следния смисъл: страните са съсобственици на ПИ с ид. 10135.1504.66 по КККР на гр. Варна, целия с площ от 234 кв.м. и при съсед: имоти с ид. 64, 68, 77 и 65, като съсобствеността е възникнала на основание различни сделки с предмет идеални части. На 07.07.2021г. първите двама ответници, като носители на $\frac{1}{4}$ ид.ч. от правото на собственост върху имота сключили два договора с третия ответник, както следва: договор за замяна на 1 кв.м. ид.ч. от ПИ срещу Комплект части за вграждане ТЕСЕ – казанче, крепежи, изол. и бутон BASE лъскав хром, оформен с НА № 51/2021г. и договор за покупко продажба на останалите 57.75 кв.м. ид.ч., оформен с НА № 52/2021г. на същия нотариус. Сключеният между ответниците договор за замяна е привиден, като сключен с единственото намерение за заобикаляне на задължението на съсобственика на ид.ч. от недвижим имот по чл. 33, ал. 1 от ЗС при продажба на собствениците си ид.ч. да предложи на останалите съсобственици да ги изкупят при идентични условия. Двата договора са израз на постигнато общо съгласие на ответниците, чрез замяна на ид.ч. от недвижим имот с движима вещ, ответникът „Фор Груп 73“ ЕООД да стане съсобственик и да изкупи впоследствие останалите ид.ч. Доказателство в подкрепа на това е факта, че двата договора са сключени в един и същи ден, като нотариалните актове са с поредни номера и сключването на двете сделки пред нотариуса са представени едни и същи документи за собственост, скица и данъчна оценка. Ето защо договорът за замяна прикрива постигнатото между тях действително съгласие за покупко продажба на всички ид.ч. от процесния имот, притежавани на ответниците П.и от ответник „Фор Груп 73“

ЕООД. Отправил в тази връзка искане за прогласяване на нищожността на привидната сделка и обявяване на действителността на прикритата такава, както за допускане на изкупуване в полза на ищеца на процесните 58.75 кв.м. ид.ч. от общия имот при същите цена и условия, постигнати между ответниците.

В отговор на исковата молба ответникът „Фор Груп 73“ ЕООД признал сключените между ответниците два договора в нотариална форма – за замяна на 1 кв.м. ид.ч. и за покупко продажба на 57.75 кв.м., вследствие на които се легитимира понастоящем като собственик на ¼ ид.ч. от ПИ. Посочил, че сделката за замяна отразява действителната воля на участниците в договора, в какъвто смисъл са направените пред нотариуса и отразени в съдържанието на акта изрични изявления на страните. Ето защо тя не е привидна. Ограничителният характер на разпоредбата на чл. 33, ал. 2 от ЗС касае единствено вида на разпоредителната сделка, като извършената сделка по НА № 51/2021г. е извън приложното поле на чл. 33, ал. 1 и ал. 2 от ЗС. Така обосновал неоснователност на исковете, които отправил искане да бъдат отхвърлени.

СЪДЪТ, след преценка на становищата на страните, събраните по делото доказателства, по вътрешно убеждение и въз основа на приложимия закон, приема за установено следното от фактическа страна:

Няма спор по делото, а и от приетите по делото писмени доказателства НА № 27 от 01.12.2014г. за удостоверяване право на собственост върху недвижим имот се установява, че ищецът и ответниците П.и към 07.07.2021г. са били съсобственици на ПИ с ид. 10135.1504.66, находящ се в гр. **** при квоти от по 4/16 ид.ч. за М. К. и за П.и.

На 26.09.2014г. всички съсобственици на имота, сред които и страните по делото сключили предварителен договор за учредяване право на строеж срещу задължение за проектиране и строителство, по силата на който учредили на строителя „Акропол-Билд“ ЕООД право на строеж върху собствения им недвижим имот с ид. 10135.1504.66 срещу задължението на строителя да извърши за своя сметка строителство на жилищна сграда, разположена върху имота при описаното в договора разпределение на имотите.

На 07.07.2021г. И. и Т. П.и прехвърлили на „Фор Груп 73“ ЕООД само 1 кв.м. от собствените му 58.75 кв.м. ид.ч. от ПИ с ид. 10135.1504.66, целия с площ от 235 кв.м, при данъчна оценка на прехвърлената част 61.88 лв., като в замяна на прехвърлените ид.ч. от недвижим имот „Фор Груп 73“ ЕООД прехвърлило на П.и движима вещ Комплект части за вграждане ТЕСЕ – казанче, крепежи, изол. и бутон BASE лъскав хром, на стойност 227.50 лв., съгласно фактура № 1000008603/05.07.2021г. Договорът за замяна е обективизиран в НА № 51/07.07.2021г. на Нотариус И.О..

С договор за покупко продажба, сключен в същия ден и оформен с НА № 52/07.07.2021г. на Нотариус И.О. И. и Т. П.и продали на „Фор Груп 73“ ЕООД собствения им недвижим имот, придобит в режим на СИО, находящ се в ****, представляващ Кафе-Бар, представляващ самостоятелен обект с ид. 10135.1504.66.1.5, заедно с 57.75 кв.м. ид.ч. от ПИ с ид. 10135.1504.66, целия с площ от 235 кв.м. срещу продажна цена в размер на 90 000 евро, с легова равностойност в размер на 176 024.70 лв. Съгласно отразеното в акта общата

данъчна оценка на продавания самостоятелен обект и ид.ч. от поземления имот е в размер на 209853.72 лв.

По инициатива на ищеца по делото са събрани гласни доказателства посредством показанията на свидетелите Н.В. и Б.Р. – съсобственици, наред с ищеца и ответниците П.и на процесния имот.

В показанията си и двамата свидетели установяват, че като съсобственици на имота през 2014г. сключили предварителен договор за построяване на нова кооперация със строителна фирма. След много административни пречки, грешки и спънки, два дни преди окончателното приемане на ПУП и до положително развитие на намеренията им, узнали, че ответникът П. се е разпоредил със собствените си ид.ч. в техен ущърб, което довело до спиране на процедурата, която всички съсобственици чакали дълго време и едва миналата година разбрали, че строителството няма да се осъществи. За разпореждането на П. узнали в началото на м. юли 2021г., като насрочената дата за експертен съвет била на 13.07.2021г. Архитектът по преписката – арх. Нанкова се обадила на свидетеля Р., който бил излъчен адресат от името на всички съсобственици, уведомила го, че П. представил нотариален акт, с който е установен нов съсобственик на парцела в лицето на „Фор Груп 73“ ЕООД, което обстоятелство е станало причина за спиране на процедурата по одобряване на ПУП. Съсобственикът им – Владо, който живеел в имота споделил със свидетеля Р., че е знаел за намеренията на П.и да се разпоредят с частта си от имота, както и че дори му е било предложено да изкупи същата, защото „Фор Груп 73“ ЕООД не са били съгласни с обявената цена.

СЪДЪТ, въз основа на така установеното от фактическа страна, прави следните **правни изводи**:

Съгласно чл. 26, ал. 1, пр. 5 от ЗЗД нищожни са привидните договори. А съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗЗД ако страните прикрият сключеното между тях съглашение с едно привидно съглашение, прилагат се правилата относно прикритото, ако са налице изискванията за неговата действителност.

Привидни са договорите, при които страните нямат воля да бъдат обвързани, както постановява договорът. Когато волята на страните по сключеното съглашение е само да 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 по сключеното съглашение, симулацията е относителна. И в двата случая явната сделка е нищожна. Ако страните имат воля да бъдат обвързани по различен начин, съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗЗД прикритото съглашение ги обвързва, ако са изпълнени изискванията за неговата валидност. Разкриването на прикритата сделка се осъществява чрез изследване на конкретни обективни данни, съпоставени по между си и с оглед твърденията на страните, като се правят изводи относно намеренията на страните по симулативната сделка. Тъй като установяването на субективен факт, какъвто е отношението на страните към конкретен правен резултат е сложно и се извършва чрез проверка на конкретни обективни данни, съдът е длъжен подробно да разгледа и провери събраните по делото доказателства, вкл. и

косвените такива. За да се постигне чрез косвени доказателствени средства пълно доказване е необходима такава система от доказателствени факти, която да създаде сигурност, че фактът, индициран чрез съвкупността на доказаните факти, наистина се е осъществил.

Установено е от съвкупността на събраните по делото доказателства в конкретния случай и няма спор между страните, че М. К. и И. и Т. П.и са част от съсобствениците на ПИ в ****, целия с площ от 235 кв.м., при квоти от по ¼ ид.ч. за всеки. Към 2014г. всички съсобственици на имота в предварителен договор обективирали воля за строителство на жилищна сграда, като за целта уговорили да отстъпят право на строеж на трето лице – строител. Последвала тежка и дълга административна процедура по изготвяне и представяне на съсобствениците на ПУП, въз основа на който да бъде разработен идеен Архитектурен проект. На 13.07.2021г. било насрочено заседание на експертен съвет, което не се е провело поради предприетото от П.и разпореждане с правото им на собственост в полза на ответника „Фор Груп 73“ ЕООД, чийто вписан в ТР предмет на дейност е именно строителство, ремонт и продажба на сгради с два договора: за замяна и за продажба от 07.07.2021г. Преди сключване на договорите, в разговор със свидетеля Р. дъщерята на ответника И. П. споделила евентуално намерение за продажба на ид.ч. от имота поради забавяне на административните процедури и липсата на доходност от имота, както и съсобственикът Владо, който понастоящем живее в общия имот узнал и то отдавна за намеренията на П. да продаде собствеността си, дори му предложил да изкупи частта му, защото „Фор Груп 73“ ЕООД не бил съгласен с обявената цена. Последните обстоятелства се установяват от показанията на свидетелите Верико и Р., които съдят кредитира като преки, последователни, непротиворечиви, добросъвестно поднесени пред съда и поради това като обективни. Тези безспорно установени факти по делото, съпоставени с поредните договори за замяна на 1 кв.м. ид.ч. и за продажба на останалите 57.75 кв.м. ид.ч., между същите страни, в един и същ ден, с поредни актове, при един и същ нотариус и въз основа на едни и същи документи, в систематичен порядък обосновават сигурен извод за привидност на оспорения договор за замяна. Действителната воля на страните по него не кореспондира с явно оформената, а по същество волята на страните е била да сключат договор за продажба на притежаваните от П.и ид.ч. Симулативната сделка – замяна на минимален обем от правото на собственост, непосредствено преди сключване на продажбата на останалата притежаваната от съсобственика част от собствеността, е сключена именно с цел заобикаляне на ограничението на съсобственика по чл. 33, ал. 1 от ЗС. Ето защо относително симулативната сделка е нищожна.

Неотносими към предмета на делото са поддържаните в жалбата доводи, че привидността е изключена от факта, че предмет на договора за замяна е индивидуално определена вещ, която не може да бъде престирана от кое да е лице. Поначало привидни могат да бъдат и договорите с предмет индивидуално определени вещи. Цитираното в подкрепа на този довод решение по гр.д. № 4714/2017г. на ВКС, II ГО е неотносимо към разглеждания случай, доколкото разглежда въпроса относно възникването и възможността да се реализира потестативното право по чл. 33, ал. 2 от ЗС в хипотеза на замяна на идеални

части от недвижим имот срещу индивидуално определена движима вещ, в светлината на нормата на чл. 223 от ЗЗД. Процесният случай не е такъв, доколкото по делото няма спор, че задължението за приоритетно предложение за закупуване на частта на съсобственик от общия недвижим имот съществува само при договор за продажба на ид.ч. изцяло или частично от съсобствения имот. В съдебната практика също няма отклонение от тезата, че принудително изкупуване по чл. 33, ал. 2 от ЗС може да има само при разпореждане на ид.ч. от съсобствения недвижим имот с договор за покупко продажба. Доводите основани на липса на заобикаляне на закона пък са извън предмета на делото и неотносимо поради това е и цитираното в жалбата решение по гр.д. № 627/2012г. на ВКС, IV ГО.

Следователно, множеството налични косвени доказателства по делото, които разгледани в съвкупност и взаимна връзка и логиката на установеното въз основа на тях, води до единствено възможния извод за това, че атакуваната сделка за замяна на 1 кв.м. от ПИ с движима вещ, последвана веднага от продажба на останалите права на съсобственика е относително недействителен. Тази сделка е породила правните последици на прикрития с него договор за продажба. Налице са условията за валидност на прикрития договор за продажба, поради което следва да се прогласи нищожността на договора за замяна и обяви действието на прикрития действителен договор за продажба. С двете продажби на идеални части, съсобствениците П.и са се разпоредили с права без да предложат на съсобственика – ищец да изкупи частта им, което съставлява нарушение на чл. 33, ал. 1 от ЗС. Вследствие на така обявеното, са налице условията за допустимо упражняване на правото на съсобственика по чл. 33, ал. 2 от ЗС – при доказана съсобственост; продажба на ид.ч. от съсобственик; липса на писмени доказателства за предложение отправено от съсобствениците – продавачи до съсобственика – ищец, след като искът е предявен в преклузивния срок.

С оглед изложеното, съдът приема, че предявените искове са доказани по основание и следва да се уважат. В допълнение съдът споделя мотивите на първоинстанционния съд, към които препраща на основание чл. 272 от ГПК

Обжалваното решение е правилно и законосъобразно и не страда от визираните в жалбата пороци, поради което следва да се потвърди.

На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, при този изход на спора, въззиваемият има право на поискани разноски. Доказаният размер на реализираните от страната разноски в рамките на представения списък под формата на платено възнаграждение на адвокат възлиза на 900 лв. В тези размери, разноските следва да се възложат в тежест на въззивниците.

По изложените съображения и на основание чл. 271, ал. 1 от ГПК, Варненски окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 829 от 28.03.2022г. постановено по гр.д. №

11443/2021г. по описа на ВРС, IX-ти състав.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК И. К. П. с ЕГН ***, Т. П. П. с ЕГН ***** и „Фор Груп 73“ ЕООД, ЕИК 205162111 ДА ЗАПЛАТЯТ на М. Т. К. с ЕГН ***** сумата от 900 лева, представляваща съдебни разноски за настоящата инстанция.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд в едномесечен срок, който за страните започва да тече от получаване на съобщението за постановяването му, по аргумент от чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК.

Преписи от решението да се връчат на страните по делото на основание чл. 7, ал. 2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____