

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 37102

гр. София, 19.10.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 29 СЪСТАВ**, в закрито заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Виктория М. Станиславова

като разгледа докладваното от Виктория М. Станиславова Гражданско дело № 20231110119438 по описа за 2023 година

## **Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.**

Образувано е пред РС – Велико Търново по повод искова молба, уточнена с молба вх. № 227987/11.08.2023 г., на И. Ф. И., чрез адвокат А. Ч. /пълномощно л. 12 РС – Велико Търново/, срещу [ фирма ] ЕООД.

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от [ фирма ] ЕООД, чрез адвокат Н. К. /пълномощно към ОИМ/.

С определение № 632/16.03.2023 г. производството по гр. д. № 464/2023 г. по описа на РС – Велико Търново е прекратено, на основание чл. 118, ал. 2, вр. чл. 119, ал. 3 ГПК, и изпратено по подсъдност на Софийски районен съд.

Ищецът е представил писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими, поради което съдът счита, че са налице процесуалните предпоставки за приемането им.

Ищецът е направил искане за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетели за установяване на обстоятелството давал ли е ищецът съгласие за сключване на анекс към процесния договор за аренда, което съдът намира за недопустимо, на основание чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК, тъй като учредяването на представителна власт за сключване на договор за аренда, вкл. анекс към него, по аргумент от чл. 37 ЗЗД, вр. чл. 3 от Закона за арендата в земеделието изисква писмена форма и поради това е недопустимо установяването му със свидетелски показания. Отделно от това, съдът намира искането и за ненеобходимо, доколкото ищецът е ангажирал писмени доказателства относно горното обстоятелство - процесното пълномощно от 18.04.2017 г.

На основание чл. 140 ГПК съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **08.11.2023 г., 14:10 часа**, за която дата да се призват страните.

## **ИЗГОТВЯ СЛЕДНИЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО:**

Предявен е **установителен иск с правно основание чл. 42, ал. 2 ЗЗД** за прогласяване недействителността на Анекс № .03.02.2022 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново като акт № „ том „, дело № 381/2022 г., към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново

под № /05.06.2017 г., вх. рег. № , том ., сключен между И. Ф. И., в качеството на арендодател, и [ фирма ] ЕООД, в качеството на арендатор, за следния недвижим имот – нива с площ от 7.998 дка, обработваема площ от 7.998 дка, категория ., представляваща имот № ., находящ се в землището на с. К. местността „П.“, поради липса на учредена от ищеца представителна власт в полза на пълномощника, сключил от негово име анекс към договора за аренда.

В исковата молба, уточнена с молба вх. № 227987/11.08.2023 г., се излагат фактически твърдения, че ищецът е собственик на имот № ., находящ се в землището на с. К. местността „П.“, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № , том I, рег. № , дело №2015 г. на нотариус Р. М., вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново като акт № ., том ., дело 1122/2015 г. С пълномощно от 18.04.2017 г. ищецът упълномощил неучастващото по делото лице Р. Д. Д. да сключи от негово име и за негова сметка договор за аренда с предмет процесния недвижим имот за срок от 5 стопански години. Въз основа на така даденото пълномощно пълномощникът сключил Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново под №05.06.2017 г., вх. рег. № , том ., със страни И. Ф. И. – арендодател, и [ фирма ] ЕООД – арендатор, за срок от 5 стопански години, считано от 01.10.2017 г. при цена 40 лв./дка. След изтичане на срока на този договор, ищецът лично, в качеството на собственик на недвижимия имот, сключил договор за наем на земеделска земя с [ фирма ] ООД за срок от 5 стопански години при цена 50 лв./дка. Твърди, че междувременно узнал, че въз основа на пълномощното от 18.04.2017 г. Р. Д. Д. е сключила с ответното дружество Анекс № ./03.02.2022 г. към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново под №05.06.2017 г., вх. рег. № , том ., с който е удължен срокът на договора за нови 5 стопански години, считано от 2022/2023 г. до 2026/2027 г. Поддържа, че не е упълномощавал Р. Д. Д. да сключва анекс към договора за аренда, като твърди, че съгласно процесното пълномощно представителната на последната власт била ограничена за срок от 5 години. Оспорва посочения анекс като сключен от лице без представителна власт, поради което моли съда да го прогласи за недействителен спрямо него.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от ответника [ фирма ] ЕООД. Излага становище за неоснователност на предявения иск. Твърди, че видно от съдържанието на пълномощното от 18.04.2017 г. е, че в полза на упълномощеното лице Р. Д. Д. е била учредена представителна власт да сключва от името на упълномощителя анекс към договора за аренда, поради което и процесният такъв не е сключен от лице без представителна власт.

#### По разпределяне на доказателствената тежест между страните:

**УКАЗВА на ищеца**, че в негова тежест е да докаже при условията на пълно и главно доказване, че лицето, което е сключило процесния анекс към договор за аренда на земеделска земя от негово име и за негова сметка, не е имало учредена представителна власт за това.

**ОБЯВЯВА**, на основание чл. 153 ГПК, вр. чл. 146, ал. 1, т. 4 и т. 5 ГПК за безспорни между страните и ненуждаещи се от доказване по делото следните обстоятелства: 1./ ищецът е собственик на процесния имот № ., находящ се в землището на с. К. местността „П.“, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № , том, рег. № , дело №2015 г. на нотариус Р. М., вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново като акт № ., том ., дело 1122/2015 г.; 2./ с пълномощно от 18.04.2017 г. ищецът е упълномощил Р. Д. Д. да сключва от негово име и за негова сметка договор за аренда с предмет процесния недвижим имот; 3./ въз основа на пълномощното от 18.04.2017 г. Р. Д. Д. е сключила Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. Велико Търново под №05.06.2017 г., вх. рег. № , том ., със страни И. Ф. И. – арендодател, и [ фирма ] ЕООД – арендатор, за срок от 5 стопански години, считано от 01.10.2017 г. при цена 40 лв./дка; 4./ легитимирайки се като пълномощник на ищеца с пълномощното от 18.04.2017 г. Р. Д. Д. е сключила с [ фирма ] ЕООД Анекс № ./03.02.2022 г. към Договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – гр. Велико

Търново под №05.06.2017 г., вх. рег. № , том ., с който е удължен срокът на договора за аренда за нови 5 стопански години, считано от 2022/2023 г. до 2026/2027 г.

По доказателствата:

**ДОПУСКА** представените от ищеца с исковата молба документи като писмени доказателства по делото.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** доказателственото искане на ищеца за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетели за установяване на обстоятелството давал ли е ищецът съгласие за сключване на анекс към процесния договор за аренда, като недопустимо, на основание чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК и ненеобходимо.

*Съдът приканва* страните към сключване на съдебна спогодба, към медиация или извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

*Разяснява на страните*, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна такса е в половин размер и спорът ще се разреши в по-кратки срокове.

*Указва на страните*, че за постигане на съдебна спогодба страните или техни законни представители следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител, който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

Препис от определението да се изпрати на страните, а на ищеца – и препис от отговора на исковата молба.

Да се уведомят вещите лица след внасяне на депозит.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_