

РЕШЕНИЕ

№ 126

гр. Монтана, 22.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – МОНТАНА в публично заседание на петнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Аделина Троева
Членове: Аделина Тушева
Таня Живкова

при участието на секретаря Мадлена Н. Митова
като разглежда докладваното от Аделина Троева Въззивно гражданско дело № 20231600500112 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 и сл. от ГПК, образувано по въззивна жалба на ЕТ „ – С Д “ против решение на Районен съд – Лом от 11 ноември 2022 г. по гр. д. № 1072/2020 г.

Жалбоподателят ЕТ „хххх обжалва решението с доводи за незаконосъобразност и моли да бъде отменено, а вместо него МОС да постанови ново, с което да отхвърли исквете като неоснователни и присъди разноски. Твърди, че решението е немотивирано, в него пространно е възпроизведена фактическата обстановка по делото, но липсват анализ и правни изводи. По същество жалбоподателят развива становище, че е арендатор по силата на договор за аренда, сключен при спазване на изискванията на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ в редакцията му към момента на сключването. Оспорва изводите на ЛРС, че анекстът към арендния договор е нищожен, тъй като изискването на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ е материлааноправно без законът да регламентира последици от неспазването му, следователно нарушаването на това изискване не води до недействителност на споразумението. Нищожност поради противоречие със закона е приложима за защита на значим обществен интерес, какъвто в случая не е налице. След като е налице валидно сключен договор за аренда и анекс към него, то за въззивника съществува основание да държи процесните две ниви, от което следва и неоснователност на ревандикационния иск.

Въззиваемата страна xxxx“ ООД оспорва въззивната жалба и моли да бъде оставена без уважение. Поддържа, че решението на ЛРС е правилно и законосъобразно.

Въззиваемите Н. Л. П. и Е. Л. П., наследници на починалия в хода на процеса Л М в – ответник по иска с правно основание чл. 26 от ЗЗД, не вземат становище по въззивната жалба.

При въззивното разглеждане на делото не са събрани нови доказателства. МОС провери обжалвания съдебен акт като обсъди събраните в производството доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:

Въззивната жалба е подадена от легитимирано да обжалва лице в срока по чл. 259, ал.1 от ГПК, поради което е процесуално допустима.

Пред ЛРС е бил предявен иск с правно основание чл. 108 от ЗС от „xxxx“ ООД против ЕТ „xxxxxxxx“ за признаване за установено, че ищецът е собственик на 379/2430 ид. ч. от нива с идентификатор № xxx в землището на с. 3 община В обл. М , с площ от xxx кв. м и нива с идентификатор № xxx с площ от 3081 кв. м в същото землище и осъждане на ответника да предаде владението върху съответните идеални части. Бил е предявен и иск по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД за прогласяване нищожността на анекс от xxxx 2018 г. към договор за аренда поради противоречието му със закона – чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ.

Първоинстанционният съд е установил, че процесните две ниви са били възстановени с Решение № 5323А/04.11.1994 г. на Поземлена комисия - гр. В на наследниците на С М. С

Част от наследниците на Стан Станкулов са прехвърлили своите права по отношение двата земеделски имота на въззиваемото дружество, както следва:

С договор за продажба на наследствени права по чл. 212 от ЗЗД от 10.04.2014г. ЕТ „xxxx - Ю.К.“ е придобил от М Е Н наследство като съвкупност от права и задължения. На основание този договор за продажба на наследство е съставен констативен нотариален акт № xx, том xxx рег. № xx дело № xx от 29.04.2014 г. на нотариус С С за правото на собственост върху 1/72 ид. ч. от процесните два имота на ЕТ „xxxx - Ю.К.“.

Чрез покупко - продажба, обективирана в Нотариален акт № ххтом х рег. № хх дело № хх от 20.07.2016г. на нотариус С С , К Б С продава на ЕТ „xxx.“ 1/24 ид. ч. от наследствените две ниви.

С договор за продажба на търговско предприятие по чл. 15, ал. 1 от ТЗ с вх.рег. № xxx, том xxx акт № xxx/03.10.2016 г. на нотариус А П ЕТ „М. xxx.“ е прехвърлил търговското си предприятие на „xxx“ ЕООД, като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

Чрез покупко – продажба (нотариален акт № ххх, том хх рег. № хх, дело № хх2 от 28.03.2017 г.) Л Г.ева Г и Н. Е С са прехвърлили правото на собственост върху 2/90 ид. ч. от двата наследствени имота на „ххх“ ЕООД.

С констативен нотариален акт № хх том хх, рег. № ххх, дело № хх от 28.03.2017г. на нотариус С С , вписан в Служба по вписванията- Лом под вх. рег. № ххх, акт. № хх, томхх, дело № 507/2017г., на ххх“ ЕООД е признато правото на собственост върху 1/81 ид. ч. от процесните два имота. Видно от съдържанието на този нотариален акт същият е издаден на основание два договора за продажба на наследство – договор за продажба на наследствени права по чл. 212 от ЗЗД, вписан под дв. вх. № ххх/14.02.2017 г., и договор за продажба на наследствени права по чл. 212 от ЗЗД, вписан под дв.вх.№ххх/14.02.2017 г. Първият от договорите е сключен между П М П. - продавач, в качеството му на наследник на М П П.а, и „ххх“ ЕООД като купувач. Вторият е сключен между Ю И Гл – продавач, в качеството му на наследник на И Н Гл , и „хххх“ ЕООД като купувач.

Чрез покупко - продажба, обективизирана в нотариален акт № ххом хх, рег. № хх дело № хх от 28.12.2018 г., С Е Н е продала на ххх" ЕООД 5/486 ид. ч. от процесните ниви.

По отношение двете процесни ниви на 23 май 2004 г. Л П М е сключил договор за аренда с ЕТ „хххи“ за срок от пет стопански години, считано от стопанската 2017/2018 г. С анекс от 12 март 2018 г. договорът е продължен с още шест стопански години или до 2027/2028 стопанска година.

За да уважи иска по чл. 108 от ЗС, първоинстанционният съд е изследвал правата, които са получили по наследство лицата, които са отчуждили права в полза на въззиваемото дружество и е стигнал до извод, че в резултат на поредицата сделки „ххх“ ООД притежава 205/2430 ид. ч. от двете ниви и е осъдил ЕТ „ххх“ да предаде владението върху такава идеална част, като е отхвърлил иска над уважения размер до претендираните 379/2430 ид. ч. Изложил е мотиви, че договорът за аренда е бил сключен за пет стопански години и в хода на процеса действието му е изчерпано поради настъпване на крайния срок - края на стопанската 2021/22 г. Анексът към този договор, удължаващ срока на договора с още шест стопански години, е бил сключен на 12 март 2018 г., когато в сила вече е била новата редакция на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, изискваща догворите за аренда да се сключват с лицата, притежаващи повече от половината от съсобствения имот. В случая арендодателят Л М е притежавал 1/18 ид. ч. или 5,55% от съсобствените ниви. Поради неспазване на изискването договорът да е сключен с мнозинството от съсобствениците, то анексът е непротивопоставим на неучаствалите при сключаването му съсобственици, вкл. и „ххх ООД. От това съдът е извел липса на основание ЕТ „хххх“ да държи частта на дружеството, затова е приел, че искът е основателен.

По отношение иска за нищожност на анекса на основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД поради противоречие с чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ ЛРС изложил мотиви, че разпоредба на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, въвежда формални изисквания към арендния договор, какъвто съставлява и самият анекс по същността си – нов аренден договор. Несъобразяването с тези изисквания покрива състава на предпоставката „противоречие със закона“ по чл. 26, ал. 1 ЗЗД и влече нищожност на анекса.

Въззивният съд като извърши собствен анализ на събраните доказателства стигна до извод, че искът по чл. 108 от ЗС е основателен, а решението на ЛРС в тази част е правилно и законосъобразно, затова го потвърждава. Относно иска по чл. 26, ал. 1 от ЗЗД МОС намира, че не е налице противоречие с императивна правна норма, поради което анексът от 12 март 2018 г. не е нищожен поради противоречие със закона, затова в тази си част решението на ЛРС е неправилно.

По иска с правно основание чл. 108 от ЗС:

„xxx“ ООД е придобило права от петима наследници на общия наследодател С С – всички от коляното на неговия син Н С М

Н С М като един от шестимата низходящи от първи ред на общия наследодател е получил хх ид. ч. от наследството. Нки М е починал на 2xxxxг., оставил като наследници съпруга и трима сина, като всеки от тях е наследил по 1/24 ид. ч. от общото наследство. След смъртта на съпругата нейната част е преминало в патримониума на тримата ѝ сина и всеки от тях е станал собственик на по 1/18 ид. част. Един от тези синове е Б Н чиито наследници са праводателите на „xxx“ ООД.

На 29 септември 1969 г. е починал К С М – син на общия наследодател. Той е притежавал 1/6 ид. ч. от общото наследство, а след смъртта му е наследен от неговата съпруга и от своите братя и сестри. Тъй като бракът е продължил повече от 10 години (от 1941 г. до смъртта на К С М презxxx г.), то на основание чл. 9, ал. 2 ЗН преживялата съпруга на К С – П Фл. М , е наследила 2/3 от наследството му. Останалата 1/3 ид. ч. от наследството на К С или 1/18 от цялото наследствено) остава за неговите братя и сестри - по 1/90 ид. ч. се разпределя между петте колена на неговите братя и сестри. На коляното на Н С се полага 1/90 ид. ч.

Толкова е получила по наследство от брат си и Ми С негова сестра. Заедно с наследената 1/6 ид. ч. от баща си Ст С и наследената от брат си част от 1/90 ид.ч., М С е притежавала 8/45 ид. ч. (16/90 ид.ч.). Тя е починала през 1990 г. без да остави низходящи, затова имуществото ѝ е наследено по равно от нейните четирима братя и сестри, респ. техните низходящи. Така коляното на Н а С получава още 2/45 ид. ч. Общо коляното на Н С е наследило – 1/6 ид. ч. от общия наследодател С Ст 1/90 ид.ч. от брат К С и 2/45 ид. ч. от сестрата М С или общо 2/9 ид. ч. от цялото наследство. Н С е имал трима сина: Б Н М к и В Н , затова всеки от тях е получил по 2/27 ид. ч. Всички низходящи на Б Н са прехвърлили правата си на xxx ООД чрез правни сделки,

затова МОС приема, че дружеството е придобило 2/27 ид. ч. от процесните две ниви.

Другите двама праводатели на „xxxx ООД са П М П. и Ю И Г . Те чепят права като наследници на П Ф а М – съпругата на С М син на общия наследодател. Както вече беше посочено по-горе, К С не е имал низходящи, затова преживялата съпруга П Матеева го е наследила заедно с неговите братя и сестри. Полученото от нея се определя на 2/18 ид. ч. (1/9 ид. ч.). След смъртта ѝ през 1991 г. тя е наследена по право на заместване от низходящите на нейните петима братя и сестри, между които и посочените П М и Юлиян И

Паулин Милков е от коляното на Станка Черечанска – сестра на Петруна Матеева, получила 1/54 ид. ч. Двата низходящи на Станка: дъщерите ѝ Мара и Виктория са получили равни части от наследството или по 1/108 ид. ч. Паулин Милков е единствен наследник на Мара, затова неговите права са в размер на 1/108 ид.ч. и толкова той е прехвърлил на „Юлстрейд“ ООД.

Ю Г е наследник на Ел Г – сестра на Пе Ма Еленка е наследила от сестра си 1/54 ид. ч. е оставила трима низходящи, един от които е бащата на Ю Г - И Всеки от тези трима низходящи е получил по наследство по 1/162 ид. ч. Частта на И е поделена между преживяла съпруга и пет деца, вкл. Ю от което следва, че придобитата по наследство част от Ю Г е 1/972 ид.ч. Ю “ ООД се е снабдило с констативен нотариален акт за собственост върху 1/81 ид. ч. от процесните ниви, придобити въз основа на договорите за продажба на наследствени права, сключени с П М П. и Ю И Г Действително придобитите права обаче са 1/108 ид. ч. от П М 1/972 ид.ч. от Ю Г в или общо 10/972 ид. ч., което е по-малко.

Констативният нотариален акт за собственост № том рег. № дело № от 28.03.2017 г. не се ползва с обвързваща доказателствена сила относно констатацията на нотариуса за принадлежността на правото на собственост, поради което МОС приема за установено, че ххх“ ООД е придобило от Ю Г и П М бщо 10/972 ид. ч. от процесните две ниви.

Правото на собственост на ххх ООД обхваща придобитите права от наследниците от коляното на Н С общо 2/27 ид.ч. и от коляното на К о рез наследниците на - П Матеева: П М и Ю Г общо ид.ч. от имотите. Сборът на 2/27 ид. ч. и 10/972 ид.ч. се равнява на 82/972 ид.ч. или 41/486 ид. части, които са равни на 205/2430 ид. части от правото на собственост върху имотите. Поради изложеното искът по чл. 108 ЗС в установителната му част правилно е бил уважен до размер от 41/486 ид. ч., равняващо се на 205/2430 ид. ч., от правото на собственост върху процесните имоти, като над този размер до претендирания размер от 379/2430 ид. ч. е отхвърлен като неоснователен. Така активната легитимация на ищеца „xxxx“ ООД е установена до размер на 205/2430 ид. ч. от двете ниви, предмет на иска.

Ответникът по иска ЕТ хххх твърди, че държи имотите на правно основание –

договор за аренда от 2014 г., чийто срок е удължен с анекс от 12 март 2018 г.

Спорно е по делото дали анексът е противопоставим на ххх“ ООД като един от съсобствениците на имотите, но неучаствал при сключване нито на арендния договор, нито на анекса. Договорът за аренда е бил сключен през 2014 г., когато е било допустимо арендодател да бъде всеки от съсобствениците независимо от размера на неговия дял. През 2017 г. е прието изменение в нормата на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, което предвижда договор за аренда, както и споразумение за неговото изменение или прекратяване да се сключва със собственик или съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот.

Арендатор по договора и по анекса е Л М Той произхожда от коляното на Д С – дъщеря на общия наследодател С С, починала на ххх януари хх г. Цялото коляно на Д Ст е придобило първоначално 1/6 ид. ч. от общия наследодател, после 1/90 ид. ч. от брата Кръсто Станев и накрая 2/45 ид. ч. от сестрата М С, или общо 2/9 ид.ч. от цялото наследство. Тези 2/9 се поделят на четирите нейни деца – В а, Р, П и М (заместен от дъщеря си) - по 1/18 ид.ч. Л М единствен син на В е наследил именно такава идеална част – 1/18, т.е. 5,55 % от общото наследство.

Правата на арендодателя са по-малко от половината, затова договорът за аренда и сключеното по-късно споразумение за удължаване на срока му не могат да бъдат противопоставени на останалите съсобственици. Сключването на договор за аренда съставлява управително действие по отношение на вещта. Този договор може да бъде сключен от всеки съсобственик при изричното или мълчаливо съгласие (без противопоставяне) на останалите, като отношенията по повод получените арендни плащания се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от ЗС. Общата вещь се управлява по решение на мнозинството, затова в случаите, когато договорът за аренда е сключен от съсобственик с миноритарен дял, този договор не може да бъде противопоставен на останалите съсобственици. От това следва изводът, че ЕТ „хххх“ не може да се позове на договора за аренда на двата земеделски имота като основание да ги държи и да противопостави свои насрещни права на правото на собственост на „ххх“ ООД и дължи предаване държането на съответна част от имотите на хххООД.

По иска с правно основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД за нищожност на анекс от 12 март 2018 г. към договор за аренда поради противоречие със закона:

Изменението на разпоредбата на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ от 2017 г., което въведе изискване договорът за аренда да е сключен със съсобствениците, притежаващи поне половината от дяловете в собствеността, е прието, за да проведе последователно принципа, че общата вещь се управлява по решение на мнозинството. Неспазването на изискването влече непротипоставимост на договора: арендаторът не може да противопостави договора на противопоставящия се съсобственик. Интересите на неучаствалите при сключване на договора лица са защитени като за тях съществува

възможността да приемат договора изрично или мълчаливо и тогава отношенията между съсобствениците ще се уреждат по правилото на чл. 30, ал. 3 от ЗС. Ако договорът би бил нищожен, то той изначално е такъв и е невъзможно неговото саниране, докато в случая е дадена възможност за приемането му от съсобствениците, което при нищожен договор е недопустимо. Другата възможност за защита на неучаствалите съсобственици е да се противопоставят и тогава няма да бъдат обвързани от действието на договора без да се засяга неговата действителност.

Аналогия може да се търси със случаите на договор за продажба на чужда вещ, който също не е нищожен, но е непротивопоставим на действителния собственик.

Договор за аренда, сключен от лице, притежаващо по-малко от половината от дяловете в съсобствеността, не е нищожен, защото не засяга интерес от публично естество (в този смисъл определение № 50880/ 29.11.2022 г. по гр. д. № 1495/2022 г., III г. о. на ВКС).

В разглеждания случай е налице договор за аренда, сключен от съсобственик с права в размер на 5,55%, като същият съсобственик е сключил и анекс за продължаване срока на договора с още 6 стопански години. Анексът не е нищожен.

В тази част решението на ЛРС е неправилно, затоххххЮлстрейд“ ООД против ЕТ „хххх“ за прогласяване нищожност на анакес към договор за аренда.

При този изход на процеса на въззивника се дължат разноси съразмерно на уважената част от исквете. Разноските на ЕТ хххх“ пред първата инстанция са в размер на 700 лв, а пред втората 81,65 лв държавна такса. От предявените два иска единият е уважен, а вторият отхвърлен, поради което МОС осъжда „хххх ООД да плати на ЕТ „хххх Дхх разноси в размер на 390,83 лв.

На основание горното съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 260114 от 11 ноември 2022 г. по гр. д. № 1072/2020 г. на Районен съд – Лом в ЧАСТТА, с която е уважен иск с правно основание чл. 108 от ЗС, предявен отхххх ООД, ЕИК 204100726, представлявано от Ю М. К против ЕТ „хххх С хххх“, ЕИК 103753164, представляван от С Ив. Д

ОТМЕНЯ решение №ххх от 11 ноември 2022 г. по гр. д. № 1072/2020 г. на Районен съд – Лом в ЧАСТТА, с която е признато за установено по иск на „хххх“ ООД, ЕИК 204100726, по отношение на ЕТ „хххх“, ЕИК 103753164, М. С. Д – М ЕГН *****, Н. Л. П., ЕГН *****, и Е. Л. П., ЕГН *****, че анекс към договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията - Л под вх. рег. № ххх, акхххх„АГРО – хххх“ с ЕИК 103753164, е НИЩОЖЕН, вместо което ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен иск на хх ООД против ЕТ „хххх хх“, Н. Л. П. и Е. Л. П. за прогласяване нищожност на анекс към договор за аренда на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията - Лом под вх. рег. № ххх акт. №хх, том хх5/12.03.2018г. на основание чл. 26, ал. 1 от ЗЗД поради противоречие със закона.

ОСЪЖДА „Ю“ ООД да плати на ЕТ хх“ разноски в размер на 390,83 лв.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от съобщаването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____