

РЕШЕНИЕ

№ 52

гр. Шумен, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ШУМЕН, СЪСТАВ I, в публично заседание на
тринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния
състав:

Председател: Мирослав Г. Маринов

Членове: Ралица Ив. Хаджииванова
Петранка Б. Петрова

при участието на секретаря Татяна Св. Тодорова
като разгледа докладваното от Петранка Б. Петрова Въззивно гражданско
дело № 20243600500040 по описа за 2024 година

За да се произнесе взе предвид следното:

Производство по чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение №823/31.10.2023 г. по гр.д. №445/2023 г. на ШРС е развален на основание чл. 28, ал. 2 във връзка с ал.1 от ЗАЗ Договор за аренда от 17.11.2014 г., вписан под № 35, том 11, дело № 3890/2014 г. на Служба по вписвания – Шумен, със страни Ф.Р.М. с ЕГН *****, в качеството му на арендодател и Земеделска производителна кооперация „Светлина“ с ЕИК 837080233, в качеството на арендатор само по отношение на предоставени за временно и възмездно ползване на следните земеделски земи в землището на с., общ., а именно: посевна площ от 14.878 дка, четвърта категория, находяща се в местността „.....“, представляваща имот № 020026, с идентификатор 11257.20.26 по Скица № 15-122152 от 04.02.2023г. на СГКК-Шумен, при съсед: имоти с идентификатор 11257.20.27, 11257.40.125, 11257.20.25, 11257.40.62 и посевна от 14.956 дка, пета категория, находяща се в местността „.....“, представляваща имот № 030029, с идентификатор 11257.30.29 по Скица № 15-122151 от 04.02.2023г. на СГКК-Шумен, при съсед: имоти с идентификатор 11257.40.151, 11257.30.32, 11257.30.33, 11257.30.34, 11257.30.25, 11257.30.30. Със същия съдебен акт, на основание чл. 30, ал. 1 от ЗАЗ ответникът Земеделска производителна кооперация „Светлина“ е осъден да върне на ищеца С. Е. И. описаните по-горе земеделски земи. С посоченото решение, на основание чл. 8 от ЗАЗ Земеделска производителна кооперация „Светлина“ е осъдена да заплати на С. Е. И. сумата общо от 1 547.30 лв., представляваща сбора от дължими и незаплатени арендни вноски по

Договор за аренда от 17.11.2014 г. за стопанските 2019/2020, 2020/2021 и 2021/2022 години, ведно със законната лихва върху главницата за периода от подаване на исковата молба в съда – 27.02.2023г. до окончателното изплащане на вземането, като е отхвърлен иска за разликата над 1547.30 лв. до пълния му предявен размер от 2000 лв., като неоснователен и погасен по давност и на основание чл.86 от ЗЗД Земеделска производителна кооперация „Светлина“ е осъдена да заплати на С. Е. И. сумата общо от 166.10 лв., представляваща сбора от мораторните лихви върху незаплатените арендни вноски по Договор за аренда от 17.11.2014 г. за стопанските 2019/2020, 2020/2021 и 2021/2022 години за периода от падежната дата на всяка арендна вноска до 27.02.2023 г. – датата на подаване на исковата молба, като е отхвърлен иска за разликата над 166.10 лв. до пълния му предявен размер от 438.26 лв., като неоснователен и погасен по давност. Присъдени са и следващите се разноси.

Решението е обжалвано от Земеделска производителна кооперация „Светлина“ чрез адв. С. Г. П. при ШАК, само В ЧАСТТА, с която по иска на С. Е. И. срещу Земеделска производителна кооперация „Светлина“, на основание чл. 28, ал. 2 вр. с ал. 1 от ЗАЗ е развален Договор за аренда от 17.11.2014 г., вписан под №35, том 11, дело №3890/2014 г. на СлВ – Шумен само по отношение на предоставени за временно и възмездно ползване на описаните земеделски земи, както и В ЧАСТТА, с която на основание чл. 30, ал. 1 от ЗАЗ ответната Земеделска производителна кооперация „Светлина“ е осъдена да върне на ищеца С. Е. И. посочените по-горе земеделски земи. Сочи, че решението в обжалваните части е неправилно, тъй като ищецът като собственик на 1/3 ид. ч. от процесните земеделски земи не е активно легитимиран за предявяване на посочените два иска. Договорът за аренда бил сключен с трето, неучастващо в делото лице, а ищецът не е страна по този договор и следователно нямал право да иска неговото разваляне, съответно да му бъде предадено владението на процесните ниви. Счита за недопустимо, ищецът като собственик само на 1/3 от двете ниви, да предявява претенции за разваляне на договора за аренда и за останалите 2/3 ид.ч. Като собственик на 1/3 ид. ч. от процесните земи, ищецът не попадал в кръга на лицата по чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ и съответно не бил активно легитимиран за предявяване на посочените икове. Твърди, че предмет на договора за аренда били общо пет ниви, две от които процесните, като останалите три ниви не са нито изцяло собственост на ищеца, нито пък същият претежавал идеални части от тях, поради което било недопустимо ищецът да претендира развалянето на договора за аренда на имоти, върху които няма права и да предявява права от чуждо име. Другите собственици на земеделските земи, притежаващи около 75% от тях, не желали развалянето на договора за аренда. Всичко това не било взето предвид от първоинстанционния съд при постановяване на решението в обжалваните му части. Предвид това, моли за отмяна на решението на ШРС в обжалваните му части, като неправилно и постановяване на ново, с което да бъдат отхвърлени исковите за разваляне на договора за аренда и предаване владението на процесните земеделски земи и за присъждане на направените разноси за двете инстанции.

Въззиваемата страна С. Е. И. намира жалбата за неоснователна. Претендира разноси.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259 от ГПК, от надлежна страна, поради което се явява процесуално допустима.

При извършената проверка по реда на чл. 269 от ГПК съдът намира, че обжалваното първоинстанционно решение е валидно и допустимо.

Шуменският окръжен съд, след като обсъди доводите, изложени в жалбата и прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Не е спорно обстоятелството, че между Ф.Р.М. и ответника Земеделска производителна кооперация „Светлина“ е сключен договор за аренда от 17.11.2014 г. на процесните имоти, като същият е бил вписан в Служба по вписванията – Шумен – акт № 35, том 11, дело № 3890/2014 г. В договора било уговорено срокът за отдаване под аренда да е за 15 стопански години или до 01.10.2025 г. срещу годишно плащане на арендна вноска в размер на не по-малко от 15 лв. на декар земя.

Не се спори между страните, а и от представените по делото Нотариален акт за дарение № 179, том XII, рег. № 8214, дело № 1588/2014 г. на Нотариус с рег. № 019 на НК и скици се установява, че ищецът е собственик на 1/3 ид.ч. от процесните два недвижими имота с номера № 020026 с площ 14.878 дка и имот № 030029 с площ 14 956 дка.

С Нотариална покана рег. №7412 от 04.11.2016 г., връчена на председателя на кооперацията на 08.11.2016 г., ответникът бил уведомен за прехвърлянето на собствеността на процесните имоти в полза на ищеца, като била посочена и банкова сметка, по която да бъдат приведени сумите за дължима аренда за стопанските 2014/2015 и 2015/2016 години.

С Нотариална покана рег. № 322 от 22.01.2018 г., получена от представляващия ответника на 24.01.2018 г., кооперацията била поканена да заплати арендна вноска за стопанската 2016/2017 г. по същата банкова сметка.

Представени са банкови извлечения от сметката на ищеца, находяща се в Банка „ДСК“ за приведена сума от 650 лв. на 17.11.2016 г. с основание „рента 2015/2016“ и приведена сума от 399.08 лв. на 31.01.2018 г. с основание „рента 2017 по нотариална покана“.

От назначената в първата инстанция ССЕ се установява размерът на арендните вноски: за 2017/2018; 2018/2019 и 2019/2020 стопански години е 45 лв., за 2020/2021 г. е 50 лв., а за 2021/2022г. е 60 лв. Установява се, че за стопанската 2017/2018 г. е приведена сума от 673.02 лв. на 10.12.2018г., като надплатената сума е в размер на 224.05 лв. За стопанската 2018/2019 г. няма извършено плащане, но надплатената сума е приспадната от дължимата рента 448.97 лв. (или е останало задължение от 224.92 лв.). За стопанската 2019/2020 г. е дължима рента в пълен размер от 448.97 лв. За стопанската 2020/2021 г. задължението на кооперацията е в размер на 498.85 лв. За стопанската 2021/2022г. също няма плащане и дължимата рента е в размер на 598.62 лв., или общият размер на задължението било 1 771.35 лв. и 238,14 лв. - мораторни лихви за всяка стопанска година от падежната дата до 27.02.2023 г.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна следните изводи:

Решението не е атакувано в частта, с която по иска на ищеца с правно осн. чл. 8 от ЗАЗ ответната кооперация е осъдена да заплати на ищеца сумата от 1 547.30 лв. - незаплатени арендни вноски по Договор за аренда от 17.11.2014 г. за стопанските 2019/2020, 2020/2021 и 2021/2022 години и отхвърлен за разликата над 1547.30 лв. до пълния му предявен размер от 2000 лв., както и по иска с правно осн. чл. 86 от ЗЗД ответникът е осъден да заплати на ищеца сумата от 166.10 лв. - мораторните лихви върху незаплатените арендни вноски и отхвърлен за разликата над 166.10 лв. до пълния му предявен размер от 438.26 лв., поради което в тази част решението е влязло в сила и въззивният съд не дължи произнасяне.

Предмет на разглеждане е произнасянето на ШРС по предявените от С. Е. И. срещу ЗПК „Светлина“ с. иск с пр. осн. чл. 28, ал. 2 във вр. с ал.1 от ЗАЗ за частично разваляне на договор за аренда от 17.11.2014 г., сключен между Ф.Р.М. като арендодател и ЗПК „Светлина“ като арендатор по отношение на два от имотите, предмет на арендния договор, от които ищецът е придобил 1/3 ид. ч., както и иск с правно осн. чл. 30, ал. 1 от ЗАЗ за предаване на владението на ищеца на процесните два имота, предмет на договора за аренда.

Спорен между страните е въпросът за наличието на активна процесуална легитимация на ищеца да иска разваляне на договора за аренда и предаване на владението върху процесните имоти, тъй като последният не е страна по сключения договор за аренда. Поради това настоящият състав намира за необходимо първо да изложи някои принципни положения във връзка с договора за аренда и правния интерес от защита при сключване на такъв договор от част от съсобствениците.

Съгласно разясненията, дадени с определение №119 от 01.04.2021 г. на ВКС по ч.гр.д. № 794/2021 г., IV г.о. и определение №581 от 20.07.2021 г. на ВКС по ч.гр.д. № 2158/2021 г., I г.о., „Договорът за наем на земеделска земя и договора за аренда в земеделието си приличат по това, че и двата договора имат за предмет временното ползване на земята и позволяват на наемателя да получава в собственост произведената земеделска продукция. Съществена разлика между тях обаче е, че за обвързващата страните сила на договора за наем е без правно значение дали наемодателят е собственик на отдадената под наем вещ, докато при договора за аренда това не е така. Друго общо между двата договора е, че когато дължащият характерната престация е съсобственик на отстъпената за временно ползване вещ, договорът може да обвърже и останалите съсобственици за определен срок в зависимост от размера на неговото участие в съсобствеността, т. е. когато договорът обвързва и неучаствалите съсобственици, те не са трети лица, а са страни по договора. Договорът за наем обвързва неучаствалите съсобственици за срок до три години, когато договорът е сключен от съсобственици с мажоритарен дял в съсобствеността /чл. 32, ал. 1 ЗС и чл. 229, ал. 2 ЗЗД/ и в този случай отношенията между тях се уреждат от чл. 30, ал. 3 ЗС. В такъв случай техен ревандикационен иск срещу наемателя би бил неоснователен в осъдителната част – това е един от предвидените в закона случаи /чл. 21, ал. 1 ЗЗД/, в който договорът поражда действие и за лица, които не са участвали като страни при неговото

сключване. Когато договорът за наем е сключен от съсобственици с миноритарен дял в съсобствеността или от съсобственици с мажоритарен дял в съсобствеността, но за срок над три години договорът не обвързва останалите съсобственици, поради което отношенията им с "наемателя" се уреждат от неоснователното обогатяване, а отношенията им с "наемодателя" се уреждат от чл. 30, ал. 2 ЗЗД – при липса на писмено поискване, съответно – от чл. 31, ал. 2 ЗС – след отправено на писмено поискване. Във всеки от тези два случая ревандикационен иск от неучаствалите съсобственици срещу наемателя би бил основателен и в осъдителната част.

От приемането на ЗАЗ /Обн. - ДВ, бр. 82 от 1996 г. / до допълването на неговия чл. 3 /ДВ, бр. 13 от 2007 г. / обвързващата сила на договора по отношение на неучаствалите съсобственици е същата, като при договора за наем. След това до изменението на чл. 3 ЗАЗ с ДВ, бр. 13 от 2017 г., в сила от 7.02.2017 г. договорът за аренда обвързва неучаствалите съсобственици, когато е сключен от някой от съсобствениците, какъвто и да е делът му в съсобствеността, като във всички случаи отношенията между съсобствениците се уреждаха от чл. 30, ал. 3 ЗС. След изменението на чл. 3 ЗАЗ с ДВ, бр. 13 от 2017 г., в сила от 7.02.2017 г. договорът за аренда обвързва неучаствалите съсобственици, когато е сключен от съсобственици с мажоритарен дял в съсобствеността и само в този случай той обвързва и останалите съсобственици /независимо от срока/, поради което само в такъв случай отношенията между тях се уреждат от чл. 30, ал. 3 ЗС. Когато договорът за аренда обвързва неучаствалите като страни при сключването му съсобственици, те не са трети лица и могат да оспорват неговата действителност, но не като трети лица, оспорващи чужд договор, а като лица, за които се претендира да са обвързани от договора и искат да се освободят от обвързаност или да се установи, че не са обвързани от него. Те могат също да претендират арендни плащания, както и развалянето на договора поради неизпълнение от свое име, но с косвени икове, в качеството им на кредитори на сключилите договора съсобственици съгласно чл. 134 ЗЗД.“

В случая, в исковата молба /уточнена с молба от 09.06.2023 г./ ищецът твърди, че на 27.11.2014 г. по силата на Нотариален акт за дарение придобил от А.И.К. 1/3 ид. ч. от недвижими имоти, находящи се в землището на с. с номера № 030029 и № 020026, за които имоти бил налице сключен договор за аренда между един от съсобствениците Ф.Р.М. /наследник на И.М.К./ с ответната кооперация, вписан в Агенция по вписванията - акт №35, том 11, дело №3890/2014 г., със срок на договора 15 г. След придобиване на имотите информирал арендатора за настъпилото прехвърляне на собствеността, както и за обстоятелството, че дължимата му припадаща се арендна вноска следва да внася по посочената от него банкова сметка. Арендаторът му заплатил следваща му се рента за стопанските 2014/2015 г. и 2015/2016 години, след което липсвали плащания за следващите 5 стопански години. Обосновава правния си интерес да развали договора с неизпълнение на задължението на арендатора да плаща годишните арендни вноски, съответно да иска връщането на имотите.

Процесният договор за аренда е действителен. Той е сключен на 17.11.2014 г. и

вписан в Службата по вписванията. Към момента на сключване на договора за аренда е действала разпоредба на чл. 3 от ЗАЗ (доп. ДВ, бр. 13/2007 г.), поради което договорът за аренда обвързва неучаствалите съсобственици, независимо от дела в съсобствеността на сключения договор за аренда съсобственик. Ищецът е придобил ид. ч. от посочените два имота след сключване на договора за аренда. Следователно като частен правоприемник на един от съсобствениците той е обвързван от сключения договор и има правен интерес от развалянето му поради неизпълнение, за да се освободи от обвързаността си от него, като предяви иск от свое име, но в полза на бездействащия негов длъжник – сключилият договор за аренда съсобственик, съгласно чл. 134 ЗЗД. В случая искът за разваляне на договора за аренда по отношение на процесните две ниви поради неизпълнение е предявен от името на ищеца, но не и в полза на бездействащия негов длъжник – съсобственика, сключил договора за аренда, макар ищецът да се позовава на липсата на арендни плащания. В исковата молба не се съдържа искане за конституиране на бездействащия длъжник като страна по делото на основание чл. 134, ал. 2 от ГПК, но надлежното конституиране на бездействащия длъжник и титуляр на потестативното право да развали договора като страна по делото е служебно задължение на съда, което е основание за оставяне на исковата молба без движение, даването на надлежни указания на ищеца и определяне на срок за отстраняване на констатираните нередовности. Участието на носителя на материалното право от самото начало на процеса в първата инстанция се гарантира с предвидената съвместна легитимация при процесуалната субституция, поради което пропускът на първата инстанция не може да бъде отстранен с действия на въззивната инстанция. Затова в тази част решението следва да се обезсили, съответно производството се върне за ново разглеждане с участието на арендодателя като главна страна и съответна нова размяна на книжа /т. 6 от тълкувателно решение №1/2012 г. на ОСГТК на ВКС/. Доколкото искът по чл. 30 от ЗАЗ е обусловен от уважаването на иска с пр. осн. чл. 28, ал. 2 във вр. с ал.1 от ЗАЗ, като последица от обезсилване на решението по този иск, следва да бъде обезсилено решението и в частта, с която е уважен иска за предаване на владението, съответно и производството по него се върне за ново разглеждане.

В останалата необжалвана част решението е влязло в сила.

Разноските в настоящото производство не следва да се присъждат, доколкото съгласно разпоредбата на чл. 78 от ГПК, страната има право на разноски с оглед крайния изход на делото. Тъй като настоящата инстанция не слага край на производството по делото като цяло, то разноските ще се присъдят с последващия съдебен акт, при решаване на спора по същество при новото разглеждане на делото – съобразно неговия краен изход.

Мотивиран от изложеното, съставът на Шуменски окръжен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение №823/31.10.2023 г. по гр.д. №445/2023 г. по описа на ШРС, В ЧАСТТА, с която по иска на С. Е. И. е развален на основание чл. 28, ал. 2 във вр. с ал.1 от

ЗАЗ Договор за аренда от 17.11.2014 г., вписан под № 35, том 11, дело № 3890/2014 г. на Служба по вписвания – Шумен със страни Ф.Р.М., в качеството му на арендодател, и Земеделска производителна кооперация „Светлина“, в качеството на арендатор, само по отношение на предоставени за временно и възмездно ползване на следните земеделски земи в землището на с., общ., а именно: посевна площ от 14.878 дка, четвърта категория, находяща се в местността „.....“, представляваща имот №020026, с идентификатор 11257.20.26 и посевна площ от 14.956 дка, пета категория, находяща се в местността „.....“, представляваща имот №030029, с идентификатор 11257.30.29, както и в В ЧАСТТА, с която на основание чл. 30, ал. 1 от ЗАЗ ответникът Земеделска производителна кооперация „Светлина“ е осъден да върне на ищеца С. Е. И. описаните по-горе земеделски земи.

ВРЪЩА делото по тези искове за ново разглеждане от ШРС съобразно горните указания.

В останалата необжалвана част решението е влязло в сила.

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

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____