

РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. Бяла, 28.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЯЛА в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ивелина Ил. Келлева Бонева

при участието на секретаря Мариета Й. Йорданова
като разглежда докладваното от Ивелина Ил. Келлева Бонева Гражданско дело
№ 20224510100845 по описа за 2022 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано въз основа на постъпила искова молба от Ц. А. З., чрез адвокат М. Н. против М. И. Ц. и ЕТ „Декаданс - Димитър Шишков“. Ищецът моли съда да постанови решение, по силата на което да признае за установено по отношение на него, че сключеният на 27.03.2012г. договор за наем на земеделски земи между М. И. Ц. и ЕТ „Декаданс - Димитър Шишков“, вписан с вх.рег.№ 1980, акт 103, том 5, дв.вх.рег.1968 в СВ при БРС, по отношение на ПИ с идентификатор 05133.36.14 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Лом Черковна, с площ от 3905 кв.м., в местност „Пазвантска чешма“, не поражда действие в частта му за отдаване под наем за срок от 10 години, считано от стопанската година 2021/2022 година до 2031 година, и да обяви, че договорът има действие за срок от три години, както и да бъде отменен вписания оспорван договор и да бъде заличено неговото вписване за срок над три години. Претендира разноските по делото.

В едномесечния срок по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответната страна ЕТ „Декаданс - Димитър Шишков“, с който счита че са налице предпоставките на чл.229 3ЗД по отношение на договор за наем на земеделска земя от 27.03.2021г., както и че срока му следва да бъде редуциран до три стопански години, считано от 15.10.2021г. до 15.10.2024г. Претендира разноските по делото.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор от ответницата М. Ц., чрез назначения й особен представител, с който изразява становище за частична основателност на исковата

претенция.

Съдът, след като обсъди фактическите и правни доводи на страните, прецени събраните по делото доказателства и като съобрази разпоредбите на закона, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

С Нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ № 176, том 3, рег. № 1630, дело № 1789 от 17.05.1999 г., на нотариус № 232 с район на действие - Районен съд гр.Бяла, обл.Русе, вписан в сл. по вписванията при Районен съд гр.Бяла, обл.Русе, под № 8 Н-д 859, том 4 от 19.05.1999г. П.Ц.П. е признат за собственик на недвижим имот - земеделска земя, а именно: НИВА в местността „ПАЗВАНТСКАТА ЧЕШМА“ с площ от 3,905 дка (три декара и деветстотин и пет квадратни метра), трета категория, в парцел № 14 (четиринадесет), в масив № 36 (тридесет и шест), съставляващ имот № 036014 (тридесет и шест хиляди и четиринадесет), находящ се в землището на с.Лом Черковна ЕКНМ 05133, общ.Бяла, обл.Русе, по плана за земеразделяне, при граници и съседи: Имот № 036013 на П. Д. Й., Имот № 036011 на Б. Д.В., кад. № 000237 Полски път, Имот № 036015 на М. Ц. З.а.От приложеното по делото Удостоверение за наследници № 000690 / 03.07.2008 г., издадено от общ.Бяла, гр.Бяла, обл.Русе, се установява, че на 26.06.2008 г. П. Ц. П., ЕГН ***** е починал, като е оставил за свои наследници съпруга - първия ответник по делото, а именно: М. И. Ц. с ЕГН: ***** и две дъщери, съответно С. К. и В. Ц.- Г..

С договор за покупко-продажба обективиран в Нотариален акт за покупко - продажба на земеделска земя, Акт № 186, том 2, рег. № 1071, Н.Д. № 135 от 26.02.2007 г., вписан в сл. по вписванията при Районен съд гр.Бяла, обл.Русе, с вх. рег. № 1817, акт № 23, том 3, дело № 450 , П. Ц. П., ЕГН ***** е продал на ищеца по делото Ц. А. З. с ЕГН ***** описания по-горе недвижим имот.

С договор за наем на земеделска земя от 27.03.2012 г., сключен между М. И. Ц.-наемодател,в качеството ѝ на наследник на П. Ц. П. и ЕТ“Декаднс-Димитър Шишков“-наемател процесния имот е отдаден под наем за срок от 10 (десет) години, считано от стопанската 2021 г./ 2022 г. до 30.09.2031 г.

С договор за наем на земеделска земя от 26.08.2022г. ищеца,в качеството си на наемодател е отдал на ЕТ“Картел-Нотю Добрев“ същия недвижим имот за срок от пет стопански години,считано от 01.10.2023г.

Между страните няма спор относно фактите, свързани с правото на собственост на имота, както и относно обстоятелствата предхождащи и възникнали след сключване на процесния договор за наем.

Ищеца е изложил съображения, че предвид уговорения срок на действие на сключения договор от 27.03.2012г., то същия макар да носи белезите на сделка на управление, предвид факта,че е сключен за повече от три години наподобява сделка на разпореждане, тъй като ограничава възможността да ползва отдадената под наем вещ през продължителен период от време,в случая десет години. В конкретиката на казуса имота е отдаден под наем от несъбственик,видно от извършената в полза на ищеца разпоредителна сделка.Съдебната практика приема, че дори и чужд имот може да се отдава под наем,като не е необходимо наемодателят да бъде собственик на имота, за да може да го отдава под наем. Отдаването под наем е акт на обикновено управление и с него се учредява облигационна връзка, а не се прехвърля право на собственост или друго вещно право, и затова наемодател може да бъде и лице, което не е собственик на вещта. Отдаването под наем на една вещ за срок, по-дълъг от три години, представлява действие на разпореждане, което не може да бъде извършено без съгласието на собственика на вещта. Нормата на чл.229, ал.3, във вр. с ал. 1 от ЗЗД, според която

сключеният в нарушение на чл.229, ал.2 от ЗЗД наемен договор се конвертира от дългосрочен в такъв за минималния определен в закона тригодишен срок е повелителна. Последиците от извършването на такова действие е частична недействителност на договора. Нищожна е само частта за срока, която се заменя с нормата на чл. 229 от ЗЗД. Във връзка с чл.26, ал.4 от ЗЗД, нищожността на отделни части не влече нищожност на договора, когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части, (в т. см. са Р-34- 07-П т. о., ТК, Р-15-10-П т. о., ТК).

С исковата молба ищеца въвежда искане с решението да бъде постановено и заличаване на вписването на процесния договор за срока над 3 години. Същото се преценява от настоящия съдебен състав като процесуално недопустимо. Нормата на чл.569 ГПК определя нотариалните производства, по които се извършват съответните действия, като в т.5 са посочени: вписвания, отбелязвания и тяхното заличаване в случаите, предвидени в закон. Освен тази норма, Правилникът за вписванията, издаден за прилагане на Глава XI на ЗС „Вписвания“, в чл.2 изрично въвежда правилото, че вписване, заличаване и отбелязване се допуска само в изрично посочените от този правилник и закона случаи. Кои вписвания подлежат на заличаване изчерпателно са изброени в чл.13, чл.19 и чл.32 от ПВ - предвидено е заличаване на вписвания на иски молби и решенията по тях, постановени по изчерпателно изброените видове иски, заличаване на ипотeki и възбрани. В обобщение, относно договора за наем на недвижим имот разпоредбата на чл.4, б."е" от ПВ предвижда вписването на този вид договор, в т.ч. договор за наем на земеделска земя за срок по-дълъг от една година, но в ПВ не е предвидено заличаване на вписването на договор за наем на недвижим имот, като такова правило не е закрепено и в закон. Договорът за наем сключен с определен срок, се прекратява с изтичането на срока. С това се прекратява и оповестителното действие на вписването му.

С оглед основателността на предявения иск в тежест на ответниците следва да се присъдят направените по делото разноски от ищеца съобразно приложения списък на разноски в общ размер на 945 лв. от които заплатена д.т. 45 лв., заплатено възнаграждение за особен представител 400 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 500 лв.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

Признава за установено по отношение на Ц. А. З., ЕГН *****, че сключеният на 27.03.2012г. договор за наем на земеделски земи между М. И. Ц. и ЕТ „Декаданс - Димитър Шишков“, вписан с вх.рег.№ 1980, акт 103, том 5, дв.вх.рег.1968 в СВ при БРС, по отношение на ПИ с идентификатор 05133.36.14 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Лом Черковна, с площ от 3905 кв.м., в местност „Пазвантска чешма“, не поражда действие в частта му за отдаване под наем за срок от 10 години, считано от стопанската година 2021/2022 година до 30.09.2031 година.

ОБЯВЯВА на основание чл. 229, ал. 3 от ЗЗД, че договорът има действие между страните за срок от три години.

Оставя без разглеждане ,като процесуално недопустима претенцията на Ц. А. З., ЕГН ***** относно заличаване на вписването на процесния договор за срока над 3 години.

Осъжда М. И. Ц., ЕГН ***** и ЕТ „Декаданс-Димитър Шишков“, ЕИК

827154646 да заплатят на Ц. А. З., ЕГН ***** сумата в размер на 945.00 лв./деветстотин четиридесет и пет лева/, представляваща направени по делото разноси.

Решението подлежи на обжалване пред Русенския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Бяла: _____