

РЕШЕНИЕ

№ 298

гр. Ямбол, 14.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XI СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Весела К. Спасова

при участието на секретаря Е.Г. А.В.
като разглежда докладваното от Весела К. Спасова Гражданско дело № 20212330103864 по описа за 2021 година

Исковата молба е подадена от Д. Г. К. от с.К., обл.Я., срещу „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С. и Г. П. М. от гр.Я.. В нея се твърди, че ищцата е придобила правото на собственост върху три ниви в землището на с.К. с обща площ от 33,968 дка по наследяване от ***си Г.Г.В., починала на *** г., която е притежавала $\frac{1}{4}$ от тях заедно с И.Г.Т., Т.Г.Ж. и Д.Г.Т., съгласно нотариален акт от 1996 г. за собственост, възстановена по реда на ЗСПЗЗ. Впоследствие наследодателката е придобила заедно с останалите си *** дела на *** Т.Г.Ж. след смъртта му през 1996 г. или е получила $\frac{1}{3}$ от него. След смъртта на Г.Г.В. същата е оставила за наследници две деца и така ищцата е наследила $\frac{1}{6}$ ид.ч. от имотите. Ответното дружество държи същите въз основа на договор за наем от *** г., сключен с първия ответник-Г. П. М., придобил от наследниците на И.Г.Т. собствеността върху 19/60 ид.ч. чрез разпоредителни сделки, за които са съставени нотариален акт за дарение и за покупко-продажба. Тъй като наемодателят не притежава повече от 50 % от идеалните части, сключеният от него договор не обвързва останалите собственици и им е непротивопоставим. Държането на идеалната част на ищцата от наемателя се явява без основание. Освен това наемодателят може да извършва само действия на обикновено управление, каквото не представлява сключването на договор за наем за 6 стопански години, поради това тази клауза противоречи на закона- на чл. 229 ал.2 от ЗЗД и е нищожна. Съгласно чл. 26 ал.4 от ЗЗД се замества от повелителната норма на чл. 229 ал.2 от ЗЗД и договорът следва да се счита сключен за три стопански години. Наемателят е ползвал земите на ищцата и по този начин се е обогатил без основание за нейна сметка. Дължи ѝ обезщетение, равняващо се на пропуснатите от нея наемоподобни доходи. За стопанската 2018/2019 г. ѝ дължи 209,46 лв., за 2019/2020 г.-220,78 лв., за 2020/2021 г.-243,42 лв. и за 2021/2022 г.-243,42 лв. Поради това

се иска съдът да осъди ответното дружество да предаде на ищцата владението върху 1/6 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор №***, в местността „***“ в землището на с.К., с площ 20972 кв.м., с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване нива, категория на земята-трета, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; поземлен имот с идентификатор №*** в местност „***“ в землището на с.К., с площ 3698 кв.м., с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-четвърта, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; поземлен имот с идентификатор №*** в местност „***“ в землището на с.К., с площ 9298 кв.м., трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-трета, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; както и да обяви за нищожна клаузата на договора за наем с нотариална заверка на подписите, вписан в Служба по вписванията при ***РС с рег.№ *** г., том ***, стр.№*** за срока над три години до 6 стопански години, да осъди дружеството да заплати на ищцата горепосочените суми, ведно със законната лихва от подаването на исковата молба.

В с.з исковите се поддържат от процесуалния представител, който пледира за уважаването им и за присъждане на разноските по делото.

В срока за отговор ответниците заявяват, че оспорват исковите като частично неоснователни. Възраженията си основават на фактите, че ищцата е собственик на 2/15 ид.ч., тъй като земите са възстановени на Г.Ж.Г., който е наследен освен от четирите си деца и от преживялата втора ***. Всички са наследили по 1/5 ид.ч. След смъртта на ***, делът ѝ е наследен от децата ѝ-освен от И.Г.Т. и от още 3 доведени нейни дъщери, всички наследили по 1/20. И.Г.Т. е наследила от *** 1/15 ид.ч. Нейният дял е общо 19/60, колкото наследниците ѝ са прехвърлили на ответника Г. П. М.. Същият притежава повече от 25% ид.ч. от земите и има право съгласно чл.4а ал.2 от ЗСПЗЗ да сключва договор за наем за повече от 1 г. Предвид тази специална разпоредба ответниците считат, че е неприложима общата разпоредба на чл. 229 ал.2 от ЗЗД, както и тази на чл. 32 ал.1 от ЗС. Договорът не противоречи на закона и искът за обявяване на нищожност на клауза от него е неоснователен. Твърди се, че ищцата многократно е посещавала офиса на ответното дружество и е претендирала заплащане на наем, много по-висок от реално дължимия □ се. Отказала е да получи предложените суми, тъй като ги е счела за по-ниски от дължимите. Ответниците считат, че договорът за наем е неформален и може да бъде сключен с конклюдентни действия, като даване на банкова сметка за плащане на наема. Считат, че процесният договор е противопоставим на ищцата, поради което наемателят държи имотите на правно основание, не ѝ дължи обезщетение за неоснователно обогатяване, а наемни плащания, каквито е правил с пощенски запис, неполучен от ищцата. Направено е възражение за погасителна давност за вземането за стопанската 2018/2019 г., тъй като считат че се касае за периодични плащания и е приложима кратката 3-годишна давност. Искът по чл. 59 от ЗЗД е оспорен и по размер.

Въз основа на събраните по делото доказателства съдът приема за установено от

фактическа страна следното:

Не се спори по делото, а и от Удостоверение за наследници № *** г. на Кметство с. К., общ. „***“ е видно, че ищцата е *** на Г.Г.В., починала на *** г., оставила за наследник и син. От своя страна последната е наследник на *** Т.Г.Ж., видно от Удостоверение за наследници № *** г. на Община С., заедно със *** Д.Г.Т. и И.Г.Т., която е ***. В Удостоверение за наследници № *** г. на Кметство с. К., общ. „***“ са посочени наследниците на Г.Ж.Г., починал на *** г., между които е *** -М.И.Г., починала на *** г., оставила четири дъщери, между които и И.Г.Т.. Посочени са и четирите му деца: Т.Г.Ж., Г.Г.В., Д.Г.Т. и И.Г.Т.. Последната е починала на *** г. и е наследена от децата си К.Г.Т. и К.Г.К..

С Решение № *** г. на ПК при Община „***“ е възстановено правото на собственост на наследниците на Г.Ж.Г. върху описаните в исковата молба земеделски земи. Представен е нот. акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ № ***, том ***, дело № *** г., съставен въз основа на това решение, с който децата на Г.Ж.Г. са признати за собственици на същите имоти.

Според нот. акт за дарение на ид. части от недвижим имот № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** г., както и нотариален акт за продажба № ***, том ***, рег. № ***, дело № *** г., ответникът Г. П. М. е придобил от К.Г.Т. и К.Г.К. 19/60 ид.ч. от имотите.

С Договор за наем на земеделска земя от *** г. с нотариална заверка на подписите рег.№ ***/*** г. на *** рег.№ ***, сключен от името на Г. П. М. като наемодател, чрез пълномощника му И.П.Х., и „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С.- наемател, е предоставено ползването на трите ниви, срещу годишна наемна цена в размер на 40 лв. на декар, за срок от 6 стопански години, считано от 01.10.2018 г..

В представената от ответника „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД Покана, съставена от негово име от ***. Х.К., адресирана до ищцата, „по повод посещението ѝ в офиса на дружеството, получаване и връщане на дължимото наемно плащане“ с мотив, че притежава по-голяма част от земята, е заявено, че идеалните ѝ части са определени съобразно представените официални документи и ЗН. Поканена е да представи документи в подкрепа на твърденията си, ако разполага с такива, както и да изпрати банкова сметка за плащане на дължимата ѝ наемна цена по договора за наем. Представени са и товарителница от *** г. на „***“ за изпращане на ищцата на документ- „Искане да представи банкова сметка за плащане“, както и разпечатки от интернет страницата на куриера за проследяване на пратката чрез онлайн услуга, според които е получена информация за пратката в с.К.. Ищцата признава по реда на чл. 176 от ГПК, че е посещавала офиса на дружеството, но твърди, че не е било с цел да получи наема, а да си вземе земята. Изпращан ѝ е няколко пъти наем с пощенски запис, но го е връщала. Говорила е по телефона с ***. К., но ѝ е казала, че не се интересува от наем, а си иска земята. Получила е пари по банковата си сметка в хода на делото.

От заключението на вещото лице по съдебно-икономическата експертиза се

установява, че за стопанските 2018/2019 г., 2019/2020 г. и 2020/2021 г. при квота в съсобствеността от 1/6, на ищцата е дължима на база протоколи от ОД „****“ за средното годишно рентно плащане за землището на с.К. сумата 764,28 лв., а на база средните пазарни цени, обявени от НСИ (по Инфостат) дължимата сума е 860,52 лв.

По делото е представено Преводно нареждане за кредитен превод от *** г. на „Юробанк България“ АД, за установяване на факта, че ищцата е получила плащане от ответника за ползване на земеделска земя в размер на 860,52 лв.

При тази фактическа обстановка ЯРС прави следните правни изводи:

Предявени са обективно и субективно съединени искове с правно основание чл.108 от ЗС, чл. 26 ал.1 пр.1 вр. чл. 229 ал.2 от ЗЗД и чл. 59 от ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл.108 от ЗС, собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи, без да има основание за това.

За да бъде уважен искът, е необходимо да са налице кумулативно и трите предпоставки: ищецът да е собственик на имота, чиято ревандикация се иска, ответникът да упражнява фактическа власт върху него, владението или държането му да не почива на правно основание.

По отношение на първата предпоставка по чл. 108 от ЗС -правото на собственост на ищеца, съдът приема следното:

Ищцата основава правото си на собственост на наследяване. Земите са възстановени по реда на ЗСПЗЗ на наследниците на Г.Ж.Г., починал на *** г. По делото е представен документ –удостоверение за наследници от *** г. на Кметство- с. К., общ. „****“, съгласно което лицето се наследява от преживяла *** и четири деца: Т.Г.Ж., Г.Г.В., Д.Г.Т. и И.Г.Т.. Съгласно чл. 5 ал.1 от ЗН, децата на починалия наследяват по равни части, а на осн. чл. 9 ал.1 съпругът наследява част, равна на частта на всяко дете.

Следователно наследниците на Г.Ж.Г. имат равни дялове-по 1/5 ид. част за всеки от тях. Г.Г.В. има две деца, които я наследяват поравно –по 1/2 ид.ч. Т.е. ищцата има 1/10 от нейната ид.ч., наследена от баща й. Майка й има дял и от *** Т.Г.Ж., оставил за наследници трите си сестри, едната от които е ***. Съгласно императивното правило на чл.8 ал.3 от ЗН, в случаите на предходните алинеи (когато починалият е оставил само братя и сестри) еднокръвни и едноутробни братя и сестри получават половината от това, което получават родните братя и сестри. Т.е. от дела на Т.Г.Ж. родните му сестри наследяват по 2/5, а И.Г.Т.- 1/5 (относно начина на изчисляване на квотите съобр. чл.8 ал.3 вж Решение № 33 от 09.09.2020 г. по гр. д. № 2902/2019 г., II г. о. на ВКС). Или от дела на *** Г.Г.В. получава 2/25 ид.ч. (2/5 от 1/5 ид.част), а ищцата съответно-2/50. Общият наследен от последната дял е 7/50 ид.части.

Съобразно т. 2А от ТР № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС по т.д. № 4/2014 г. , на ОСГК, съдът, сезиран с осъдителен иск по чл. 108 от Закона за собствеността, следва да се произнесе с отделен установителен диспозитив за принадлежността на правото на собственост към патримониума на ищеца, защото искът съдържа в себе си две искания за правна защита,

отправени до съда: 1. да бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и 2. да бъде осъден ответникът да му предаде владението върху имота. Т.е. в случая искът в установителната му част следва да бъде уважен за 7/50 ид.части, а за разликата до претендираната 1/6 ид.част е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Безспорно е държането на ответника на дела на ищцата, като е спорно наличието на основание за това.

Ответникът възразява че договорът за наем е противопоставим на ищцата. Позовава се на чл. 4а (нов - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) от ЗСПЗЗ. Същият в ал.1 т.3 допуска земеделска земя да се отдава под наем от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, или от упълномощено от тях лице. Ал. 2 разпорежда, че договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността. Разпоредбата е влязла в сила след сключване на процесния договор за наем. Налице е преходна норма, приета с § 10 от ПЗР на ЗИДЗСПЗЗ (обн. - ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 55 от 2018 г.), изискваща в ал.1 договор за наем на земеделска земя за срок, по-дълъг от една година, сключен до датата на влизането в сила на този закон, при който не са спазени изискванията на чл. 4а, ал. 1, да бъде потвърден от собственика с декларация с нотариално удостоверен подпис, придружена с копие на договора, а когато имотът е съсобствен, декларацията да се подава от съсобственика или от съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от лице, упълномощено от тях с нотариално заверено изрично пълномощно. Според ал.3 в случай че в срока по ал. 2 не е подадена декларацията по ал. 1, договорът за наем на земеделска земя се заличава служебно в службата по вписванията и в съответната общинска служба по земеделие след изтичане на стопанската година. Т.е. законът преурежда заварените правоотношения, като въвежда и към тях изискването за договаряне от съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот. В противен случай договорът се заличава служебно от вписалите го институции, съответно прекратяват се правните му последици, свързани с това вписване. По аргумент за противното, запазват се последиците на договорите, отговарящи на законовите изисквания.

В случая наемодателят е придобил идеалните части на наследниците на И.Г.Т., починала на *** г. - децата й К.Г.Т. и К.Г.К.. Прехвърлени са според нотариалните актове 19/60 ид.ч. от имотите. Като *** на Г.Ж.Г. И.Т. е наследила 1/5 ид.ч., а от майка си –негова преживяла ***-1/4 от нейната 1/5 или 1/20. От *** си *** Т.Ж.- 1/5 от неговата 1/5 или 1/25. Общият й дял е 29/100 ид.ч. (при 14/100 за ищцата и също толкова за брат й, общо 28/100 за наследниците на Г.Г.В., колкото е общо и дялът на наследниците на Д.Г.Т., а останалите наследници на ***та М.И.Г. имат общо 15/100). Т.е. това е притежаваният от наследодателката И.Г.Т. обем на правото на собственост и с него наследниците й са могли да се разпореждат. Според правилото, че никой не може да прехвърли повече права,

отколкото има, това е и придобитият от приобретателя-наемодател дял. Същият надвишава 25 % ид.ч. от имотите, съответно договорът за наем отговаря на изискванията на чл.4а. Не е извършено заличаването му от службата по вписвания и ОСЗ.

При извършване на систематично и историческо тълкуване на правната норма във връзка с разпоредбите на чл.3 от Закона за арендата в земеделието (изменен по същото време със ЗИДЗСПЗЗ -ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) , който в ал.4 (съгласно изменението с ДВ, бр. 13 от 2007 г., изм. - ДВ, бр. 13 от 2017 г., в сила от 07.02.2017 г.) изисква сключването на договора за аренда да е със съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствен имот, следва да се отбележи, че законодателят е преценил по-особеният характер на договора за наем и е въвел изискване за притежаване на по-малко идеални части от земеделския имот от съсобственика. В противен случай би въвел еднаква правна уредба за двата вида договори. Поради това да се разбира разпоредбата на ЗСПЗЗ по различен начин от вложения от законодателя смисъл, би означавало превратно тълкуване.

Ето защо доводите на ищцата, че договорът ѝ е непротивопоставим с оглед на правилото на чл.32 от ЗС и формираната по него съдебна практика, която цитира в писмената защита, не могат да се споделят. Тази практика е създадена преди изменението на специалния закон, уреждащ правния статут на земеделските земи с оглед на обществените интереси при ползване на този вид имоти. На съда е известно и Решение № 12/01.03.2018 г. по гр.д.№ 1251/2017 г. на II г.о. на ВКС по чл. 290 от ГПК, касаещо договорите за аренда, относно които законодателят е възприел застъпеното в съдебната практика становище за необходимост от мнозинство повече от 50 на сто идеални части. Да не се разграничава правния режим на двата вида договори означава да се пренебрегне предприетият от законодателя различен подход към тях и тълкувателната дейност на съда да измести законодателната воля.

Ето защо съдът счита, че процесният договор е противопоставим на ищцата. Без значение е дали същата го е приела, претендирайки от ответното дружество по-висок наем от предлагания ѝ (както твърди ответникът, но не представя категорични доказателства), или не го е приела, връщайки изпращаните с пощенски запис суми. Страните са водили разговори, както признава ищцата по реда на чл. 176 от ГПК, изпращана ѝ е покана (преди завеждане на делото) за посочване на банкова сметка и за доказване на претенции за по-голям съсобствен дял. Съдът не споделя доводите на ответника, че с действията си ищцата е приела договора. Дори и първоначално лицето да е приело плащания, които впоследствие да е върнало, това не означава приемане на договора, за което говори и самото връщане на сумите, даже и мотивът му за това да е бил претенция за по-голям дял.

Договорът за наем е за срок от 6 стопански години, които не са изтекли. Ищцата оспорва неговата действителност в тази му част, считайки че противоречи на чл. 229 от ЗЗД, съгласно който лицата, които могат да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. В практиката си Окръжен съд - Ямбол (Решение № от 26.11.2020 г. по в. гр. д. № 517/2020 г.) приема, че ЗСПЗЗ (чл.4а) има

положението на специален закон, който е в отклонение от общите правила по Закона за задълженията и договорите (чл. 229), така и спрямо разпоредбата на чл. 32, ал. 1 от Закона за собствеността, съдържаща изискването управлението и ползването на общата вещ да се извършва по решение, взето от съсобствениците, които имат повече от половината от общата вещ, на което съответства задължението на малцинството да се съобрази с решението на мнозинството и да не може да го променя. С тези мотиви е отхвърлен искът да се прогласи за нищожна на основание чл. 26, ал. 1 предл. 1 ЗЗД, поради противоречието □ със закона, клаузата за уговорения срок на договор за наем, сключен за 10 години. Практиката на ВКС във връзка с приложението на чл.229 от ЗЗД е формирана преди изменението на ЗСПЗЗ и приемането на чл.4а и липсва тълкуване на последната разпоредба. Преди приемането ѝ в Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. по тълк. д. № 2/2015 г., ОСГТК на ВКС е изложено становище, че алтернатива на арендния договор може да бъде договорът за наем и от волята на страните зависи видът на правоотношението - неформален и по правило по-краткосрочен наемен договор, който макар и без определен срок е с максимален срок /10-3 години - чл. 229, ал. 1, съотв. ал. 2 ЗЗД/ или формален и дългосрочен – аренден. След приемане на чл. 4б от ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) , който в ал.1 (изм. - ДВ, бр. 55 от 2018 г.) изисква договорите за наем на земеделска земя със срок, по-дълъг от една година, както и споразуменията за тяхното изменение или прекратяване да се сключват в писмена форма с нотариално удостоверяване на подписите на страните, извършени едновременно, цитираното виждане на съда се явява неактуално, доколкото е въведена форма на договора. ВКС е приемал при тълкуване на други специални норми, че същите дерогират общата норма на чл. 229 ЗЗД, напр. за договор за наем, сключен по реда на чл. 102, ал. 3 и, ал. 4 ЗЛЗ. С Решение № 220 от 15.02.2016 г. по т. д. № 2334/2014 г., т. к., I т. о. на ВКС , Решение № 144/29.10.09 г. по т.д. № 79/09 г. на I т.о. и Решение № 50/05.09.13 г. по т.д. № 979/11 г. на ВКС, II т.о. е прието, че разпоредбата на чл. 102, ал. 4 ЗЛЗ като специален закон дерогира въведеното с чл. 229, ал. 2 ЗЗД ограничение относно срока на наемния договор, но по съображения, изведени от създадените преференции за сключените наемни договори по този ред. Следователно може да се приеме, че законодателят с чл. 4а от ЗСПЗЗ е уредил специално правило, даващо възможност на съсобственик с посочените в него идеални части да сключи формален договор за срок над една година, при липса на ограничение за максимален срок, касаещ другите съсобственици. Изисквайки по-малък процент идеални части за наемодателя, отколкото за арендодателя, все пак е отчел изтъкнатия от ВКС принципно по-краткосрочен характер на наемния договор (с максимален срок до 10 г., важащ за наемодател-собственик).

Дори и да се приеме, че с новото правило на чл.4а не е дерогирана общата разпоредба на чл. 229 ал.2 от ЗЗД, в съдебната практика се застъпва становище, че с изтичането на тригодишния срок договорът се прекратява по силата на закона и той може да обвързва страните при условията на чл. 236 ал.1 от ЗЗД. С Решение № 541 от 06.02.2012 г. по гр. д. № 810/2010 г., г. к., IV г. о. на ВКС е прието, че член 229 ЗЗД урежда не валидността на договора за наем по отношение на сключилите го страни (тях той обвързва), а неговото действие по отношение на собственика. Съгласно чл. 229, ал. 3 ЗЗД договорът за наем,

сключен за по-дълъг срок има сила за максималния срок от три години и в хипотезата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД може да продължи за неопределен срок. Върховният касационен съд е намерил за неправилно разрешението, дадено от някои съдилища, че сключеният договор от мнозинството съсобственици, което има правомощието да управлява, но не и да се разпорежда с общата вещ, поради което то не може да сключи договор за наем със срок над три години, е нищожен поради липса на съгласие, а е приел за правилно становището на съдилищата, приемащи, че когато мнозинството съсобственици сключи договор за наем със срок над три години, договорът поражда действие за срок от три години, след което може да продължи да обвързва страните като безсрочен. (подобно становище е изразено и в Решение № 179/23.07.2015 г. по гр.д.№3104/2014 г., IV г. о. на ВКС, също прието преди измененията на ЗСПЗЗ от 2018 г., като ВКС е заявил, че след 3-годишния срок на договора за наем той ще е противопоставим на останалите съсобственици само в хипотезата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД). В случая, ако се приеме, че с изтичането на третата стопанска година се е прекратил договорът за наем за идеалните части на ищцата, то ползването от наемателя е продължило без противопоставянето на наемодателя и договорът се счита продължен за неопределен срок. Т.е. ответникът държи имотите на правно основание.

Съгласно горесцитираното ТР № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС по т.д. № 4/2014 г. , на ОСГК ако в хода на делото се установи, че ищецът по ревандикационния иск е собственик на процесния имот, но ответникът не го владее или го владее на противопоставимо на собственика правно основание, съдът следва да уважи първото искане за правна защита като признае с установителен диспозитив, че ищецът е собственик на имота, а с отделен диспозитив да отхвърли второто искане за правна защита - за предаване на владението на имота. Така решението ще формира сила на пресъдено нещо по въпроса относно собствеността върху имота, който въпрос няма да може да бъде пререшаван в бъдещ процес между същите страни. В случая следва да се отхвърли искането за предаване на владението на имотите.

Тъй като договорът за наем обвързва ищцата, тя има интерес да иска обявяването за нищожна на клауза от него. По делото няма спор за допустимостта на иска. Съдът намира иска по чл. 26 ЗЗД за допустим, изхождайки и от Тълкувателно решение № 8/2012 от 27.11.2013 год. на ОСГК на ВКС, приемащо, че правен интерес от предявяване на отрицателен установителен иск за собственост и други вещни права е налице когато: ищецът притежава самостоятелно право, което се оспорва; позовава се на фактическо състояние или има възможност да придобие права, ако отрече правата на ответника. В случая предявеният иск не е за собственост или друго вещно право, а за облигационни права, произтичащи от договор за наем на земеделска земя, собственост от която притежава и ищцата. Въпреки липсата на идентичност между предмета на настоящото дело и описания в ТР, в случая са приложими правните принципи, от които изхожда ВКС, тъй като се касае също за отрицателен установителен иск (в този смисъл е и Решение №1/01.02.2012 г. по гр.д.№ 425/2011 г., III г.о. на ВКС по чл. 290 от ГПК, според което е допустим отрицателен установителен иск за нищожност на договор, предявен от лице, което не е страна по

оспорената сделка). В ТР съдът мотивира допустимостта на отрицателните установителни искове с доводите, че правният спор накърнява не само спорното право, което едната страна претендира, но и правната сфера на другата страна, която затова отрича претендираното право, защото то засяга определени нейни права. Сочи се, че равенството на страните в съдебния процес, съгласно чл.121, ал.1 от Конституцията на Република България, равната възможност, която съдът осигурява на страните да упражняват предоставените им права /чл.9 ГПК/ и правният интерес, като единствено условие съгласно чл.124, ал.1 ГПК за предявяване на иск за установяване несъществуването на едно право, означават, че съдът не може да лиши единия от участниците в правния спор от правото му да инициира исков процес за установяване несъществуването на спорното право. Този, който отрича спорното право, е равнопоставен участник в правния спор и първи може да предяви този иск, който в най-пълна степен е в състояние да защити правната му сфера. В решението се сочи още, че диспозитивното начало в гражданския процес се проявява в това, че участникът в правен спор сам определя кога, доколко и какъв обем защита да търси. Правният интерес от решаване на правния спор винаги произтича от конкретните обстоятелства, в които спорът се изразява и чрез които всеки от спорещите твърди, че се засяга правната му сфера.

В случая ищцата има интерес да отрече произтичащите от договора за наем права на наемателя, с което да защити своето право на собственост, чието упражняване счита за накърнено с неговото сключване.

По отношение на основателността на иска важи изложеното по-горе в анализа на цитираната съдебна практика по приложението на чл. 229 ал.2 от ЗЗД. Искът по чл. 26 ЗЗД е неоснователен и следва да се отхвърли.

Искът по чл. 59 от ЗЗД се явява неоснователен с оглед на установеното основание за ползване на имотите през трите изтекли стопански години- наличието на договор за наем, който обвързва ищцата, а четвъртата година не е изтекла и вземането за нея не е и изискуемо. Освен това ответното дружество ѝ е заплатило в хода на делото сумата, установена от вещото лице като дължима на база средните пазарни цени, обявени от НСИ, която е по-висока от сумата, изчислена на база средното рентно плащане. Следва да се отбележи, че вещото лице е изчислявало сумите при квота на ищцата в съсобствеността от 1/6, която е по-голяма от действително притежаваната. С оглед на изложеното искът с общ размер от 917,15 лв. следва да се отхвърли като неоснователен.

Възражението на ответниците за изтекла погасителна давност на вземането за стопанската 2018/2019 г., доколкото считат че се касае за периодични плащания и е приложима кратката 3-годишна давност, е неоснователно. Вземането по чл. 59 от ЗЗД не е периодично плащане и е приложима общата 5-годишна давност.

С оглед изхода от делото, искането на ответниците за присъждане на разноските по настоящото производство е основателно съгласно чл. 78 ал. 3 от ГПК, съразмерно на отхвърлената част от исковите. На Г. П. М. не се дължат разноски за адвокатско възнаграждение за предявените ревандикационен иск и иск по чл. 59 от ЗЗД (заплатени в размер на 600 лв., съотв. 300 лв. съгласно договора за правна защита), по които той не е

на срещна страна. На ищцата са дължими разноси съразмерно на уважената част от исковите.

Мотивиран от горното, ЯРС

РЕШИ:

ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С., бул.“Банско шосе“ №22, ЕИК ***, представлявано от *** А. А., че Д. Г. К. от с.К., обл.Я., ул.“****“ № ***, ЕГН *****, е собственик на 7/50 идеални части от поземлен имот с идентификатор №***, в местността „***“ в землището на с.К., с площ 20972 кв.м., с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване нива, категория на земята-трета, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; поземлен имот с идентификатор №*** в местност „***“ в землището на с.К., с площ 3698 кв.м., с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-четвърта, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; поземлен имот с идентификатор №*** в местност „***“ в землището на с.К., с площ 9298 кв.м., трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-трета, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***, а искът за разликата над 7/50 до 1/6 идеални части от имотите като неоснователен ОТХВЪРЛЯ.

ОТХВЪРЛЯ искането на Д. Г. К. от с.К., обл.Я., ул.“****“ № ***, ЕГН *****, срещу „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С., бул.“Банско шосе“ №22, ЕИК ***, представлявано от *** А.А., да бъде осъден ответникът да ѝ предаде владението върху 1/6 ид.част от поземлен имот с идентификатор №***, в местността „***“ в землището на с.К., с площ 20972 кв.м., с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване нива, категория на земята-трета, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; поземлен имот с идентификатор №*** в местност „***“ в землището на с.К., с площ 3698 кв.м., с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-четвърта, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***; поземлен имот с идентификатор №*** в местност „***“ в землището на с.К., с площ 9298 кв.м., трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-трета, номер по предходния план-***, при съсед: имот №***, имот №***, имот №***, имот №***.

ОТХВЪРЛЯ предявените от Д. Г. К. от с.К., обл.Я., ул.“****“ № ***, ЕГН *****, срещу „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С., бул.“Банско шосе“ №22, ЕИК *** и Г. П. М. от гр.Я., ж.к. ***, ЕГН *****, искове- да бъде прогласена нищожността на клаузата от Договор за наем на земеделска земя от *** г. с нотариална заверка на подписите рег.№ ***/*** г. на *** рег.№ ***, вписан в Служба по вписванията при ***РС с рег.№ *** г., том ***, стр.№*** за срока над три години до шест години.

ОТХВЪРЛЯ иска на Д. Г. К. от с.К., обл.Я., ул.“****“ № ***, ЕГН *****, срещу „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С., бул.“Банско шосе“ №22, ЕИК ***, представлявано от

***А.А., да бъде осъден ответникът да ѝ заплати наемоподобни доходи за стопанската 2018/2019 г. в размер на 209,46 лв., за 2019/2020 г.-220,78 лв., за 2020/2021 г.-243,42 лв. и за 2021/2022 г.-243,42 лв., ведно със законната лихва от подаването на исковата молба.

ОСЪЖДА „БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С., бул.“Банско шосе“ №22, ЕИК ***, представлявано от *** А. А. да заплати на Д. Г. К. от с.К., обл.Я., ул.“****“ № ***, ЕГН ***** направените по делото разноси в размер на 225 лв.

ОСЪЖДА Д. Г. К. от с.К., обл.Я., ул.“****“ № ***, ЕГН ***** да заплати на Г. П. М. от гр.Я., ж.к. *** ЕГН ***** направените по делото разноси в размер на 300 лв. и на БГ Ленд мениджмънт“ ЕООД - гр.С., бул.“Банско шосе“ №22, ЕИК ***, представлявано от *** А. А. направените по делото разноси в размер на 1000 лв.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му пред ЯОС.

Съдия при Районен съд – Ямбол: _____