

# РЕШЕНИЕ

№ 498

гр. Плевен, 19.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, I ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и  
трета година в следния състав:

Председател: С. АС. ДАНЧЕВ

Членове: ТАТЯНА Г. БЕТОВА  
СВЕТЛА Й. ДИМИТРОВА-  
КОВАЧЕВА

при участието на секретаря ЕВГЕНИЯ М. РУСЕВА  
като разгледа докладваното от С. АС. ДАНЧЕВ Въззивно гражданско дело  
№ 20234400500726 по описа за 2023 година

С решение № 274/ 19.08.2023г. Районен съд-Червен бряг ПРИЗНАВА ЗА  
УСТАНОВЕНО по отношение на ищеца С. Д. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр.  
Плевен представляван от адв. Г. Г. от ПЛАК, считано от датата на завеждане  
на исковата молба - 20.05.2021 г. и занапред, че сключеният на 19.09.2019 г.  
договор за наем между Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН  
\*\*\*\*\*, като наемодатели и ответника „\*\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*,  
представляван от П. П. Х., като наемател, Договор за наем на земеделска земя  
от 19.09.2019 г., вписан в Служба по вписвания Червен бряг, към Агенция по  
вписванията София вх. рег. № 1679/19.09.2019 г., акт № 210, т.П, дело №  
702/2019 г. по отношение на: Поземлен имот с идентификатор \*\*\* по  
кадастралната карта и кадастралните регистри на с. \*\*\*, общ. Червен бряг,  
обл. Плевен, в м. „\*\*\*\*“, с площ по скица от 21 194 кв.м. /двадесет и една  
хиляди сто деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначена  
територия: земеделска, начин на трайно ползване НИВА, категория на земята  
при неполивни условия 3 /трета/ и Поземлен имот с идентификатор \*\*\* по  
кадастралната карта и кадастралните регистри на с. \*\*\*, общ. Червен бряг,  
обл. Плевен, в м. „\*\*\*\*“, с площ по скица от 3 299 кв.м. /три хиляди двеста  
деветдесет и девет квадратни метра/, трайно предназначена територия:  
земеделска, начин на трайно ползване НИВА, категория на земята при  
неполивни условия 3 /трета/, **че същият няма действие по отношение на  
ищеца в частта за отдаване под наем за срок от 3 /три/ години**, считано от  
стопанската от 01.10.2020 г. и ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА му за срок

над 3 /три/ години, а именно до 01.10.2030 г. ОБЯВЯВА, че сключеният на 19.09.2019 г. договор за наем между Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\*, като наемодатели и ответника „\*\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, представляван от П. П. Х., като наемател, Договор за наем на земеделска земя от 19.09.2019 г., вписан в Служба по вписвания Червен бряг, към Агенция по вписванията София вх. рег. №1679/19.09.2019 г., акт № 210, т.П, дело № 702/2019 г. **има действие за срок от три години до 01.10.2023 г.**

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 от ГПК „\*\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление в с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\*, представляван от П. П. Х., Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\*, да заплатят /солидарно/? на С. Д. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Плевен сумата от 810, 00 лв. /осемстотин и десет лева/ разноски по делото.

Това решение е било съобщено на ответниците по иска, както следва : на „\*\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление в с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\*, представляван от П. П. Х. - на 28.08.2023г. ,на Т. П. Х.- на 01.09.2023г. и на Д. Ц. Д.- на 29.08.2023г.

На 11.09.2023г. е била подадена въззивна жалба от „\*\*\*\*“ ЕООД, Т. П. Х. и Д. Ц. Д., чрез пълномощника има адв.Г. Г. срещу решението на РС-Червен бряг. Решението се обжалва изцяло. Основното оплакване във въззивната жалба е за това ,че процесните недвижими имоти за които се отнася атакуваният договор за наем са съсобствени и на други лица ,които не са били конституирани за участие в процеса – Н. Н. , М. К. ,С. К. ,К. К., в който доколкото се касае за иск по чл. 26 от ЗЗД, следвало да участват всички собственици на процесните имоти.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал.1 от ГПК ,от надлежни страни в исковото производство, чрез техния пълномощник адв.Г.Г., внесена е дължимата д.т. за въззивното обжалване. Отговаря на изискванията на чл. 260 от ГПК . Поради това жалбата се явява редовна и допустима и следва да бъде разгледана в открито съдебно заседание. С нея не са представени нови доказателства и няма искания за събиране на нови доказателства пред въззивната инстанция.

Препис от въззивната жалба е бил връчен на ищеца С. Д. Г. ,но от него не е бил подаден писмен отговор в срока по чл. 263 от ГПК ,който е изтекъл на 24.10.2023г.

Плевенски окръжен съд ,като разгледа въззивната жалба при условията на чл. 268 от ГПК и извърши проверка на обжалваното решение на РС-Червен бряг съобразно правомощията си по чл. 269 от ГПК и съобразно посочените във въззивната жалба оплаквания, намира ,че решението на РС-Червен бряг е валидно ,но в една своя част е недопустимо ,поради което следва в тази част да бъде частично обезсилено , а в частта си в която е допустимо , то се явява и правилно по съществото на правния спор ,поради което в тази допустима и правилна част, следва да бъде потвърдено .

В какво се изразява частичната недопустимост на постановеното от РС-

Червен бряг решение ?

Както се вижда от исковата молба с нея е предявен/макар и непрецизно в редакционно отношение / ,следния иск : да се обяви за нищожна като противоречаща на закона – чл. 229,ал.2 от ЗЗД , разпоредбата на чл. 2 от договора за наем на земеделски земи от 19.09.2019 г., вписан в Служба по вписвания Червен бряг, към Агенция по вписванията София вх. рег. № 1679/19.09.2019 г., акт № 210, т.П, дело № 702/2019 г. по отношение на: Поземлен имот с идентификатор \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. \*\*\*, общ. Червен бряг, обл. Плевен, в м. „\*\*\*“, с площ по скица от 21 194 кв.м. /двадесет и една хиляди сто деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначена територия: земеделска, начин на трайно ползване НИВА, категория на земята при неполивни условия 3 /трета/ и Поземлен имот с идентификатор \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. \*\*\*, общ. Червен бряг, обл. Плевен, в м. „\*\*\*“, с площ по скица от 3 299 кв.м. /три хиляди двеста деветдесет и девет квадратни метра/, трайно предназначена територия: земеделска, начин на трайно ползване НИВА, категория на земята при неполивни условия 3 /трета/, **В ЧАСТТА МУ с която е уговорен срок на действие над три години до десет години** ,като на осн. чл. 229,ал.3 от ЗЗД **да обяви ,че договорът има действие за срок от три години ,считано от сключване на договора – 01.10.2019г. до 01.10.2023г.**

Районен съд-Червен бряг е разгледал действително предявения пред него иск и се е произнесъл по съществото на спора , но заедно с това е постановил диспозитив и по иск , какъвто не е бил предявяван пред него, а именно - постановил , че процесният договор за наем , касаещ двата земеделски имота **НЯМА ДЕЙСТВИЕ** по отношение на ищеца **В ЧАСТТА МУ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ЗА СРОК ОТ ТРИ ГОДИНИ** ,считано от стопанската от 01.10.2020г.**Такъв иск – че процесният договор за наем на земеделски земи няма действие спрямо ищеца за срок от три години ,считано от стопанската от 01.10.2020г. не е бил предявяван от ищеца .**

Дори напротив ,точно обратното се иска да се признае за установено в отношенията между страните по делото – че процесният договор за наем има действие спрямо ищеца **именно за срок от три години ,считано от 01.10.2020г. когато започва действието на договора съгласно чл. 2 от него ,до изтичането на три години ,т.е. до 01.10.2023г.** ,но няма действие спрямо ищеца за срока над три години до десет години.

Именно съобразно действително предявеният иск се явява постановен диспозитива на решението на РС-Червен бряг в ЧАСТТА МУ с която е прогласена нищожността на процесния договор за наем за срока над три години , а именно –до 01.10.2030г.,както и В ЧАСТТА МУ с която е обявено, че този договор за наем има действие за срок от три години ,до 01.10.2023г.

В първата си част ,обаче , че процесният договор за наем , касаещ двата земеделски имота **НЯМА ДЕЙСТВИЕ** по отношение на ищеца **В ЧАСТТА МУ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ ЗА СРОК ОТ ТРИ ГОДИНИ** ,считано от стопанската от 01.10.2020г., диспозитива на РС-Червен бряг се явява постановен по непредявен иск и поради това в тази част решението на РС-

Червен бряг следва да бъде обезсилено и производството в тази част прекратено поради липса на предявен такъв установителен иск.

Освен това ,постановяването на първата част от диспозитива на обжалваното решение ,съвместно с останалата част на диспозитива му , води до вътрешно противоречие между тези две части ,доколкото в първата част се постановява ,че договорът за наем няма действие за срок от три години , а във втората му част се приема точно обратното ,че същият договор за наем на същите земеделски земи има действие именно и само за срок от три години - считано от 01.10.2020г. до 01.10.2023г.

Иначе ,в ЧАСТТА с която е прогласена нищожността на процесния договор за наем за срока над три години , а именно –до 01.10.2030г.,както и В ЧАСТТА МУ с която е обявено че този договор за наем има действие за срок от три години до 01.10.2023г. ,обжалваното решение на РС-Червен бряг е валидно ,допустимо и правилно по съществото на спора.

Всъщност единственото оплакване ,което е надлежно развито във въззивната жалба е за недопустимост на решението ,поради това ,че не били конституирани като насрещна ответна страна в настоящия процес всички собственици на прецесните зедемелски земи,които според жалбоподателите следвало задължително да участват.От това следва ,че жалбоподателите считат всички собственици на процесните земеделски земи за задължителни другари в това производство,т.е. считат , че предявяването на иска срещу всички съсобственици на земеделската земя е положителна процесуална предпоставка за надлежното упражняване на правото на иск от страна на ищеца С. Д. Г..

Тази теза на жалбоподателите ,обаче, не се споделя от въззивния съд.Няма спор, че ищецът С. Д. Г. се явява приобретател на ½ ид.части от процесните земеделски земи по силата на представените с исковата молба нотариални актове : нот. акт за дарение № 120 т.IV,рег.№ 6568 дело № 478 от 08.11.2019г. на нотариус Я. Я. ; нот.акт за покупко-продажба № 121 т.IV , рег.№ 6569 дело № 478 от 08.11.2019г.и нот.акт за покупко-продажба № 137 т.IV ,рег.№ 6700 дело № 494 от 18.11.2019г. на нотариус Я. Я. . От това следва ,че той е последващ приобретател на ид.части от земеделските земи ,който са били предмет на договора за наем от 19.09.2019г. ,т.е. не е бил страна по договора за наем , а е придобил тези ид.части от двата имота от други съсобственици на имотите , които също така не са били страна по договора за наем от 19.09.2019г. Страни по процесния договор за наем са били Т. П. Х. и Д. Ц. Д. като наемодатели от една страна и от друга страна,като наемател –,,\*\*\*“ ЕООД. Както се вижда от исковата молба ,тя е насочена срещу всички лица ,които фигурират като две страни по договора за наем –срещу наемодателите и срещу наемателя, и това е достатъчно за надлежното предявяване на иска с правно основание чл. 26 ,ал.1 от ЗЗД във вр. с чл. 229, ал.3 от ЗЗД ,тъй като се гарантира ,че решението ще бъде еднакво за всички страни по договора за наем . Това е в съответствие с разбирането , че „Страните по договор са задължителни необходими другари в производството по предявен от трето лице иск за нищожност на договора“,което е възприето с ТЪЛКУВАТЕЛНО

РЕШЕНИЕ 7/2020 гр.София, 13.01.2023 год.на Върховният касационен съд на Република България, Общо събрание на Гражданска и Търговска колегии от съдебно заседание на 17 ноември 2022 год.

Останалите съсобственици на процесните земеделски земи също така, както и ищеца се явяват трети лица по отношение на договора за наем , доколкото не са били страна при неговото сключване и за тях също така стои въпросът какво действие ще има спрямо тях договорът за наем , доколко те ще бъдат обвързани от него и за какъв срок ще следва да се съобразяват с него ,но това е въпрос на преценка от всеки един от останалите съсобственици поотделно и не е необходимо, нито задължително той да бъде решен еднакво за всички съсобственици на земеделските земи. Възможно е някои от тези съсобственици да са потвърдили в необходимата писмена форма с нотариална заверка на подписите сключения само от двамата съсобственици договор за наем или пък макар формално да не са го потвърдили ,то да желаят да се ползват от него и да решат взаимоотношенията си с наемодателите съгласно чл. 30 , ал. 3 от ЗС(3),която сочи ,че „Всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещь съразмерно с частта си“ и на това основание да претендират от наемодателите съответна част от получения наем за вещица. Следователно ,всеки от тези съсобственици може да има различно положение и различно отношение към процесния договор за наем и не е необходимо непременно решението за действието на договора за наем да е еднакво за всички съсобственици на земеделските земи.

В случая не е предявен иск за делба на осн. чл. 34 от ЗС ,нито пък касае за иск за разпределение на ползването на общата вещь по чл. 32,ал.2 от ЗС ,в които случаи следва задължително в процеса да участват всички съсобственици Или иначе казано ,при предявен иск по чл. 26 във вр. с чл. 229,ал. 2 от ЗЗД нито е налице законова норма ,която да разпорежда ,че решението по делото следва да бъде еднакво спрямо всички съсобственици на земеделските земи ,нито пък това следва от естеството на спорното правоотношение ,т.е. останалите съсобственици не се явяват задължителни необходими другари в това производство.

Поради това Плевенски окръжен съд намира ,че обжалваното решение не страда от посочения във въззивната жалба порок ,т.е. че не е недопустимо поради неконституиране и неучастие в процеса на всички съсобственици на земеделските земи - предмет на договора за наем.

Иначе ,съображенията на РС-Червен бряг за това, че Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* ,доколкото не притежават повече от половината от собствеността върху процесните земеделски земи/което обстоятелство е безспорно между страните по делото /,то не могат да извършват действия по разпореждане с тези земи , а могат да извършват само действия на обикновено управление , с оглед на което и съгласно нормата на чл. 229, ал.2 от ЗЗД те не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Оттук пък следва съгласно чл. 229, ал.3 от ЗЗД ,че когато лица ,които могат да извършват действия по обикновено управление на имота , са сключили договор за наем на този имот за срок повече от три години ,то

договорът за наем има сила за три години спрямо лицето , което не е било страна по този договор, т.е. недействителната клауза относно срока на договора се замества от законовата норма , която разпорежда , че договора има действие само за три години. Поради това , следва в тази част обжалваното решение да бъде потвърдено.

ПлОС намира , че в случая няма основание в полза на жалбоподателите да се присъжда част от направените от тях деловодни разноски за въззивната инстанция , доколкото частичното обезсилване на решението на РС-Червен бряг не се дължи на процесуалното поведение на противната страна , която да е станала причина за извършването на разноските за въззивното обжалване от страна на въззивниците , а е резултат единствено от непредизвикана грешка на РС-Червен бряг при постановяване на диспозитива на решението му. В т.вр. следва пък въззивниците да заплатят на въззиваемия направените от него деловодни разноски изцяло, доколкото той с поведението си не е станал причина за частичното обезсилване на обжалваното решение на РС-Червен бряг , а по същество предявеният от него и разгледан от РС-Червен бряг иск е бил изцяло уважен и в тази част обжалваното решение по съществото на спора е потвърдено от Плевенски окръжен съд.

Като се има предвид цената на иска , която се определя на осн. чл. 69, ал.1 т. 5 от ГПК и съгласно чл. 3 от договора за наем , в размер на 734,79 лв., то следва , че решението на въззивния съд на осн. чл. 280, ал.3 т. 1 от ГПК не подлежи на касационно обжалване.

Поради изложеното , Плевенски окръжен съд

## **РЕШИ:**

ОБЕЗСИЛВА обжалваното решение № 274/ 19.08.2023г., постановено по гр.д. № 601/ 2021г. на Районен съд-Червен бряг В ЧАСТТА с която се ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ищеца С. Д. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Плевен, представляван от адв. Г. Г. от ПлАК, считано от датата на завеждане на исковата молба - 20.05.2021 г. и занаяпред, че сключеният на 19.09.2019 г. договор за наем между Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* , като наемодатели и ответника „\*\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, представляван от П. П. Х ., като наемател, Договор за наем на земеделска земя от 19.09.2019 г., вписан в Служба по вписвания Червен бряг, към Агенция по вписванията София вх. рег. № 1679/19.09.2019 г., акт № 210, т.П, дело № 702/2019 г. по отношение на: Поземлен имот с идентификатор \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. \*\*\*, общ. Червен бряг, обл. Плевен, в м. „\*\*\*\*“, с площ по скица от 21 194 кв.м. /двадесет и една хиляди сто деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначена територия: земеделска, начин на трайно ползване НИВА, категория на земята при неполивни условия 3 /трета/ и Поземлен имот с идентификатор \*\*\* по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. \*\*\*, общ. Червен бряг, обл. Плевен, в м. „\*\*\*\*“, с площ по скица от 3 299 кв.м. /три хиляди двеста деветдесет и девет квадратни метра/, трайно

предназначена територия: земеделска, начин на трайно ползване НИВА, категория на земята при неполивни условия 3 /трета/, **че същият няма действие по отношение на ищеца в частта за отдаване под наем за срок от 3 /три/ години**, считано от стопанската от 01.10.2020 г. И ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част ,поради това ,че не е бил предявен такъв иск.

ПОТВЪРЖДАВА обжалваното решение №274/ 19.08.2023г., постановено по гр.д.№ 601/ 2021г. на Районен съд-Червен бряг в ОСТАНАЛАТА МУ ОБЖАЛВАНА ЧАСТ с която се **ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА на сключеният на 19.09.2019 г. договор за наем** между Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* , като наемодатели и ответника „\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, представляван от П. П. Х ., като наемател, **ЗА СРОКА НАД 3 /ТРИ /ГОДИНИ до десет години , а именно до 01.10.2030г.** и се **ОБЯВЯВА, че сключеният на 19.09.2019 г. договор за наем** между Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* , като наемодатели и ответника „\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, представляван от П. П. Х ., като наемател, вписан в Служба по вписвания Червен бряг, към Агенция по вписванията София вх. рег. №1679/19.09.2019 г., акт № 210, т.П, дело № 702/2019 г. **има действие спрямо ищеца за срок от три години - до 01.10.2023г.**

ОСЪЖДА въззивниците „\*\*\*“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление в с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\*, представляван от П. П. Х ., Т. П. Х., с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\* и Д. Ц. Д., с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*, обл. Плевен, ул. \*\*\*, да заплатят на С. Д. Г., с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Плевен сумата 700лв. – адвокатско възнаграждение, платено на адв.Г.Г. за процесуално представителство пред въззивната инстанция.

Решението на Плевенски окръжен съд ,на осн. чл. 280,ал.3 т. 1 от ГПК не подлежи на касационно обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_