

РЕШЕНИЕ

№ 700

гр. В., 27.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – В., III ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Биляна Р. Скорчовска П.

при участието на секретаря Стефка Б. Радева
като разгледа докладваното от Биляна Р. Скорчовска П. Гражданско дело № 20231420100084 по описа за 2023 година

„ЮЛСТРЕЙД“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., ж.к. Н., ул. „Х.С.“ **, представлявано от управителите М. К.А. и Ю. М.В. К., чрез В.А. М. – юрисконсулт е предявило иски против „АБИА 2005“ ЕООД, ЕИК**, със седалище и адрес на управление: с. Г., общ. Б., обл. М., ул. „Д.“ ***, представлявано от управителя Г. П. Х. и Ц. П. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Г., общ. К., обл. В., ул. „И.“ № 1, с които иска да съдят да признае за установено в отношенията между страните по делото, че сключеният между ответниците „Абиа 2005“ ЕООД - с. Г., ЕИК ** и Ц. П. Б. с ЕГН: ***** Договор за аренда на земеделска земя с вх. рег. № ** ** на Служба по вписванията гр. М. е непротивопоставим - няма обвързващо действие по отношение на притежаваната от „Юлстрейд“ ООД гр. С., ЕИК ***** й ид. ч. от собствеността над ПИ с идентификатор **, представляващ нива с площ от 53,959 дка, четвърта категория земя, находяща се в местността „Високо поле“ и ПИ с идентификатор 03397.9.1, представляващ нива с площ от 21,034 дка, седма категория земя, находяща се в местността „Мливарски път“, и двата по КККР на с. Б.б., общ. Б., обл. М.. С присъждане на деловодни разноси при уважаване на предявения иск.

Предявените иски са с правно основание чл.124, ал.1 ГПК вр.с чл.3, ал.4 от Закона за арендата в земеделието вр.с чл.30, ал.3 ЗС.

В срока по чл.131 ГПК ответното дружество е депозирал писмен отговор,с който оспорва исковите претенции като недопустими –в тази насока съдът се е произнесъл с определението №576/29.03.2023г. като е приел,че исковите претенции се допустими.Съответно и като неоснователни по съображения изложени в отговора.

Ответницата физическо лице не е ангажирала отговор на исковата молба и становище по исковите претенции.

Съдът приема за установено следното:

С Договор за продажба на наследство по чл. 212 ЗЗД, вписан в СВ гр. М. под вх. рег. № 2444/25.05.2017г., акт № 91, том 3, П. Д.а В. е продала съвкупността от наследствените си права и задължения от наследодателя си Д.Б.Г., б.ж. на с. Б.б., общ. Б., обл. М., на „ЮЛСТРЕЙД" ООД /Дружеството/.

Въз основа на описания договор, както и на Решение за възстановяване право на собственост № 400/16.12.1998г., изд. от ОС „Земеделие" гр. Б., Дружеството е признато за съсобственик с 1/4 ид. ч. над долуописаните поземлени имоти с Нотариален акт за констатиране право на собственост с вх. рег. № 2539/31.05.2017г., акт № 113, том 7 на СВ гр. М., а именно:ПИ с идентификатор **, представляващ нива с площ от 53,959 дка, четвърта категория земя, находяща се в местността „Високо поле" и ПИ с идентификатор 03397.9.1, представляващ нива с площ от 21,034 дка, седма категория земя, находяща се в местността „Мливарски път", и двата по КККР на с. Б.б., общ. Б., обл. М.. Имотите са обект на Договор за аренда на земеделска земя с вх. рег. № ** *** на СВ гр. М., сключен между арендодателката Ц. П. Б. /наследница на Д.Б.Г. с дял в съсобствеността от 1/4 ид. ч./ и арендатора „Абиа 2005" ЕООД. Срокът на договора съгл. раздел I, чл. 1 от същия е от 09.05.2016г. до 09.05.2026г.,а уговореното арендно плащане съгл. раздел III, чл. 14 е в размер на 30 лв./дка, дължимо в първия работен ден след изтичане на календарната година след реализиране на продукцията.

С влязло в законна сила съдебно решение №260007/07.01.2022г. по гр.дело №1754/2020г. по описа на РС гр.М. е признато за установено за установено горевизираното право на собственост на ищеца.

Ищеца твърди, че съгласно действащата по време на сключване на процесния

договор редакция на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ /ДВ бр. 13 от 2007г., аналогична на сега действащото изр. 3 от чл. 3, ал. 4/, „когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността“, респ. всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си. Ищеца твърди, че по силата на препращащата норма арендодателката е длъжна да разпределя 2 ползите от вещта, които извлича вследствие от договора във вид на арендно плащане, на останалите съсобственици съобразно притежаваните от тях дялове от собствеността. До момента на депозиране на настоящата искова молба в съда, „Юлстрейд“ ООД не е получавало припадащото му се плащане от ответничката по иска, следователно не е приело нито изрично, нито чрез конклюдентни действия процесния договор за аренда. На практика Дружеството се явява лишено както от ползването на имотите, така и от припадащите му се съобразно квотите му в съсобствеността граждански плодове.

Именно от това обстоятелство произтича правният интерес от инициране на настоящото производство, целящо да разреши със сила на пресъдено нещо въпросът относно ползването на описаните по-горе имоти.

По делото е назначена и изслушана специализирана съдебно-счетоводна експертиза, от заключението, на която се установява, че „Абиа-2005“ ЕООД е изплатило аренда а всеки един от съсобствениците за всички стопански години на действието на договора за аренда до момента както следва: На физическите лица съсобственици между които е и Ц. Б. всички дължими арендни плащания за стопанските 2016/2017г., 2017/2018г., 2018/2019г., 2019/2020г., 2021/2022г. но ищцовото дружество е заплатено за 2016/2017г. за 2017/2018г. и 2018/2019г. за стопанската 2020/2021г. на ищеца е преведено дължимото плащане 843.44 лв. като на 11.01.2022г. същата сума е преведена отново като на платежното е отбелязано, че първата сума е върната. От страна на ответника „Абиа 2005“ ЕООД са представени и разписки за направени плащания към ищеца, които съдът възприема като достоверни, респективно не споделя доводите на защитата на ищеца за ненадлежащи плащания, лицето Габриела Даскалова по двете приложени призовки от други дела се е легитимирила и вписала като управител на ищцовото дружество.

Съдът не споделя доводите на защитата на ответника

Съдът не споделя доводите на ищцовата страна.

Към момента на сключване на договора за аренда разпоредбата на чл.3, ал.4 от ЗАЗ гласи:”Когато договора за аренда е сключен само от някой от съсобствениците на земеделската земя, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл.30, ал.3 от ЗС, тоест закона е позволявал договора да бъде сключен от съсобственик независимо какъв е размера на дела му, при което договора е противоставим на останалите съсобственици.

Последващото изменение на тази разпоредба в сила от 07.03.2017г. няма обратно действие.

В решение №12/01.03.2018г. по гр.дело №1251/2017г. на ВКС на РБ ,2-ро г.о. е прието,че разпоредбата на чл.3, ал.4 от ЗАЗ в редакцията преди изменението ДВ бр.13/07.02.2017г. не изключва приложението на чл.32, ал.1 от ЗС, а именно,че общата вещь се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците притежаващи повече от половината от общата вещь.

Договора за аренда е противопоставим и с оглед получените плащания от страна на останалите съсобственици, включително за три стопански години са получени такива и от ищеца.Дори и да не е имало надлежни плащания към ищеца то са налице такива към останалите съсобственици.

Съгласно съдебната практика договора за аренда сключен със съсобственик, който не притежава повече от 50% от общия земеделски имот е противопоставим на останалите съсобственици, освен ако същите са го приели изрично или мълчаливо-например получавали са арендни плащания/ в този смисъл са решение №73/08.12.2020г. по гр.дело №2929/2019г. на ВКС на РБ ,решение №12/01.03.2018г. по гр.дело №1251/2017г. на ВКС на РБ.

Договора за аренда ще е непротивопоставим само в случаите, когато има взето решение на съсобствениците притежаващи повече от половината от общата вещь и това решение е в противоположен смисъл на взетото от съсобственика, който притежава по-малко от половината от общата вещь да сключи конкретен договор за аренда.

С оглед на изложеното исковите претенции се явяват неоснователни и недоказани и следва да бъдат отхвърлени.

Ищеца чрез пълномощника си е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника но ответното дружество.

Съдът намира същото за частично основателно. Съгласно чл.7, ал.1, т.4 от наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения минималния размер на предвидено възнаграждение по предявен неоценяем иск какъвто е настоящия е 1000 лв. Пълномощника на ответното дружество претендира възнаграждение в размер на 2100 лв. В случая са провеждани повече от едно заседания, събирани доказателства и правени оспорвания, при което съдът намира, че с оглед правната и фактическа сложност на делото на ответното дружество следва да бъдат присъдени разноски в размер на 1500 лв. за адвокатска защита. Останалите претендирани разноски за пощенски и банкови преводи не следва да бъдат присъждани с оглед факта, че те са правени в полза на трети лица и не са искани от съда.

С оглед отхвърляне на исковите претенции следва да бъде осъден ищеца да заплати на дружеството ответник деловодни разноски за настоящата инстанция в размер на 1500 лв. за адвокатска защита и 400 лв. за експертиза.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „ЮЛСТРЕЙД“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., ж.к. Н., ул. „Х.С.“ **, представлявано от управителите М. К.А. и Ю. М.в К. искове против „АБИА 2005“ ЕООД, ЕИК **, със седалище и адрес на управление: с. Г., общ. Б., обл. М., ул. „Д.“ ***, представлявано от управителя Г. П. Х. и Ц. П. Б., ЕГН *****, с постоянен адрес: с. Г., общ. К., обл. В., ул. „И.“ № 1, с които иска да съдът да признае за установено в отношенията между страните по делото, че сключеният между ответниците „Абия 2005“ ЕООД - с. Г., ЕИК ** и Ц. П. Б. с ЕГН: ***** Договор за аренда на земеделска земя с вх. рег. № ** ** на Служба по вписванията гр. М. е непротивопоставим - няма обвързващо действие по отношение на притежаваната от „Юлстрейд“ ООД гр. С., ЕИК ***** и ид. ч. от собствеността над ПИ с идентификатор **, представляваща нива с площ от 53,959 дка, четвърта категория земя, находяща се в местността „Високо поле“ и ПИ с идентификатор 03397.9.1, представляваща

нива с площ от 21,034 дка, седма категория земя, находяща се в местността „Мливарски път“, и двата по КККР на с. Б.б., общ. Б., обл. М. КАТО НЕОСНОВАТЕЛНИ И НЕДОКАЗАНИ.

ОСЪЖДА „ЮЛСТРЕЙД“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., ж.к. Н., ул. „Х.С.“ **, представлявано от управителите М. К.А. и Ю. М.в К. ДА ЗАПЛАТИ НА „АБИА 2005“ ЕООД, ЕИК**, със седалище и адрес на управление: с. Г., общ. Б., обл. М., ул. „Д.“ ***, представлявано от управителя Г. П. Х. деловодни разноси за настоящата инстанция за адвокатска защита в размер на 1500 лв. и разноси за експертиза 400 лв.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Вр.окръжен съд в дву седмичен срок от съобщението до страните за изготвянето му.

Съдия при Районен съд – В.: _____