

РЕШЕНИЕ

№ 10

гр. Плевен, 13.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛЕВЕН, IV ВЪЗ. ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на тринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЦВЕТЕЛИНА М. ЯНКУЛОВА-СТОЯНОВА

Членове: РЕНИ В. ГЕОРГИЕВА
ЕМИЛИЯ АТ. КУНЧЕВА

при участието на секретаря ЖЕНИ Н. СТОЙЧЕВА
като разглежда докладваното от ЕМИЛИЯ АТ. КУНЧЕВА Въззивно гражданско дело № 20224400500702 по описа за 2022 година

Въззивно производство по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С решение № 86 от 17.06.2022 г., постановено по гр.д. № 740/2021 г. по описа на Районен съд – К., е отхвърлен предявения от „****“ ООД гр. К. против С. С. И., от гр. К., иск с правно основание чл. 124 ГПК да бъде прието за установено, че между тях съществуват валидни облигационни правоотношения по силата на договор за аренда на земеделска земя, с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 4276/2014 г., както и че „****“ ООД гр. К. е арендатор на описаните в решението 25 бр. земеделски имоти в землището на гр. К.. Със същото решение са оставени без уважение, съответно искането на „****“ ООД да бъде установено неоснователно и незаконосъобразно вписано в Агенцията по вписванията обстоятелство – предсрочно едностранно разваляне на посочения в исковата молба договор за аренда поради неизвършено арендно плащане за стопанската 2019/2020 г., както и искането на същото дружество да бъде отменено на основание чл. 537, ал. 2 ГПК

извършеното в Служба по вписванията гр. К. вписване на заявление с вх.рег. № ***, акт № ***, том II от 27.08.2021 г. от С. С. И. за разваляне на договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 4276/2014 г. С решението е признато за установено, че сключеният на 20.08.2021 г. между „***“ ООД, в качеството на арендатор, и К.А.М., Д.Т.В. и Л.Д.М., като правоприменници на Н.Д.В., анекс към договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 1679/23.08.2021 г., том II, акт № ***, дв.вх.рег.№ 1678/23.08.2021 г., няма действие и е непротивопоставим на ответника С. С. И..

Срещу така постановеното решение на районния съд е постъпила въззивна жалба от „***“ ООД гр. К., подадена чрез пълномощника адв. И. А. от АК-Плевен. В жалбата се съдържат оплаквания, че от страна на първоинстанционния съд неправилно са анализирани събраните по делото доказателства и не са обсъдени всички доказателства и възражения. Жалбоподателят счита за погрешни изводите на решаващия съд, че сключеният анекс противоречи на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, както и че има остатък на арендно плащане в размер на 4314,86 лв., което е валидно и действително основание за едностранно разваляне на арендния договор от страна на ответника, и излага съображения в подкрепа на доводите си. С жалбата се претендира отмяната на първоинстанционното решение, уважаване на предявените от ищцовото дружество искове, отхвърляне на насрещния иск, както и присъждане на сторените от страната деловодни разноски по делото.

Ответникът по въззивната жалба С. С. И. счита жалбата за неоснователна и пледира за потвърждаване на първоинстанционното решение чрез своя процесуален представител по делото адв. В. Ч. от АК – В.. Съображения са изложени в представения писмен отговор на жалбата.

По допустимостта на въззивната жалба въззивният съд се е произнесъл с определението по чл. 267 ГПК от 27.10.2022 г.

С оглед наличните данни по делото и като взе предвид доводите на страните, настоящият съдебен състав намира жалбата за частично

основателна, предвид следните съображения:

От събраните по делото писмени доказателства и приетото заключение на вещото лице по назначената в първоинстанционното производство съдебно-счетоводна експертиза се установява по безспорен начин, че на 18.12.2014 г. между ищцовото дружество „***“ ООД, като арендатор, и Н.Д.В., като арендодател, е сключен договор за аренда на земеделска земя, предмет на който са подробно описаните в договора 25 бр. земеделски имоти в землището на гр. К., със сумарна площ от 803.657 дка, от която обработваема площ 607.908 дка. Договорът е сключен за срок от 10 стопански години, считано от 01.10.2015 г. Арендодателят Н.В. е сключила договора в качеството си на съсобственик на арендуваните земеделски имоти. С нотариален акт № 65, том V, рег.№ ***, дело *** от 19.05.2015 г. Н.В. на дарила всички притежавани от нея идеални части от арендуваните земеделски имоти на К.А.М., Д.Т.В. и Л.Д.М. при съответните квоти на съсобственост за надарените, посочени в нотариалния акт. На 20.08.2021 г. правопримениците на Н.В. са сключили с ищцовото дружество анекс към договора за аренда от 18.12.2014 г., с който е удължен срокът по договора с 6 стопански години, считано от стопанската 2025/2026 г., и е променено арендното плащане от 50 лв. на 60 лв./дка годишно за обработваемата земя. Както договорът за аренда, така и анексът към него са сключени в предвидената от закона писмена форма, с нотариална заверка на подписите на страните и са вписани в службата по вписванията.

Не е спорно по делото, че с поредица от сделки, сключени през 2019 г. и 2020 г., ответникът С. И. е придобивал идеални части от арендуваните земеделски имоти от други съсобственици, различни от посочените по-горе правоприменици на арендодателя Н.В.. Съгласно приетото по делото заключение на вещото лице И. е придобил по силата на всичките приложения по делото 7 бр. нотариални актове една четвърт идеална част от двадесет и петте земеделски имота.

На 25.08.2021 г. ищецът е получил писмено уведомление от ответника С. И., връчено чрез нотариус, за разваляне на договора за аренда от 18.12.2014 г. поради неизвършено арендно плащане за стопанската 2019/2020 г. Въз основа на писмено заявление на ответника И., с вх.рег. № ***, акт № ***, том II, 27.08.2021 г. на Служба по вписванията гр. К. е вписано прекратяването на

същия договор за аренда на основание чл. 27, ал. 1, т. 2 и ал. 2, във вр. с чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ.

С оглед изложените в исковата молба фактически твърдения и заявления петитум може да се направи извод, че първоинстанционният съд е сезиран с установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за установяване съществуването на арендно правоотношение по горесцитирания договор за аренда на земеделска земя от 18.12.2014 г., както и с акцесорна претенция за отмяна на вписаното едностранно прекратяване на същия договор за аренда поради несъществуване на вписаното обстоятелство, на основание чл. 88 от ЗКИР във връзка с чл. 537, ал. 2 от ГПК.

Налице е правен интерес за ищеца от предявения положителен установителен иск по чл. 124 от ГПК, тъй като предприетите от ответника действия по вписване прекратяването на договора за аренда сочи на отричане/оспорване съществуването на породеното от договора правоотношение. Поради това за ищеца, който счита, че не са налице законови предпоставки за прекратяване на договора, съществува правен интерес от предявяване иск за установяване съществуването на арендното правоотношение.

Съгласно чл. 3, ал.1 ЗАЗ договорът за аренда е формален, тъй като, за да бъде действителен, следва да се сключи в писмена форма с нотариална заверка на подписите. За да бъде оповестен и противопоставен на трети лица, законодателят е предвидил вписването му в имотния регистър и в съответните книги на службата по вписванията.

В случая процесният договор за аренда е сключен в изискуемата от закона писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните и е вписан в службата по вписванията, за което е направено съответното отбелязване.

С разпоредбата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ /в действащата ѝ за случая редакция до изменението, обн. в ДВ, бр. 13/2017г./, законодателят е признал възможност договорът за аренда в земеделието да се сключи от един съсобственик, без съгласието на останалите съсобственици, предвиждайки отношенията помежду им да се уреждат по правилото на чл. 30, ал. 3 ЗС. В този случай възниква облигационно правоотношение само между този съсобственик и арендатора, като останалите съсобственици не са страни по договора.

Плащането по договора за аренда се дължи от арендатора на собственика или съсобственика, сключил договора за аренда, а съсобственикът-арендодател от своя страна следва да заплати частта от рентата на останалите съсобственици съобразно дяловете им в съсобствения имот. Съсобственици, които не са страна по договора за аренда, не могат да предявяват директни претенции за плащане към арендатора, а следва да отправят същите към съсобственика, сключил договора за аренда. Ако липсва съдействие от негова страна, това право може да се предяви и по съдебен ред. Също така, съсобственик, който не е страна по договора за аренда, не може с едностранно волеизявление, отправено директно към арендатора, да развали договора за аренда поради неизпълнение задължението на арендатора за плащане на дължимата аренда вноски.

В процесния случай волеизявление за едностранно разваляне на договора за аренда поради неплащане на дължимата аренда за стопанската 2019/2020 г. е отправено от ответника С. И., който не е страна-арендодател по същия договор. Договорът за аренда е сключен от съсобственика Н.В., заместена в качеството ѝ на арендодател от своите правоприменици, между които не е ответникът И..

Отделно от това, въведеното от И. основание за разваляне на арендния договор, не е осъществено, тъй като от събраните по делото писмени доказателства и приетото заключение на вещото лице се установява по несъмнен начин, че дължимата арендна вноска за стопанската 2019/2020 г. е била изплатена от арендатора на правопримениците на арендодателя, като на К.А.М. е заплатена сумата от 40 182,85 лв. на 18.08.2020 г., на Д.Т.В. – сумата от 687,95 лв. на 04.09.2020 г. и на Л.Д.М. – сумата 187,65 лв. на 04.09.2020 г.

В контекста на гореизложеното се налага извод, че липсва валидно волеизявление за едностранно прекратяване на договора за аренда, с оглед на което валидно възникналото арендно правоотношение по този договор съществува, доколкото срокът по същото не е изтекъл.

В този смисъл предявеният от „***“ ООД установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК за установяване по отношение на ответника С. И., че съществува валидно облигационно правоотношение по процесния договор за аренда от 18.12.2014 г. е основателен и следва да бъде уважен.

Възивният съд счита, че заявените по т. 2 и т. 3 от петитума на исковата

молба искания всъщност представляват една претенция за отмяна на вписаното едностранно прекратяване на договора за аренда поради несъществуване на вписаното обстоятелство. Това е така, тъй като искът за установяване на несъществуване на вписаното обстоятелство в хипотезата на прекратяване на договор за аренда поради неизпълнение, е иск за установяване на невалидност, нищожност, несъществуване на волеизявлението за прекратяване, който намира своето правно основание в разпоредбата на чл. 88 от ЗКИР, вр. с чл. 537, ал. 2 от ГПК. Като правна последица от уважаването на този иск се явява заличаването на вписването, което обаче се извършва от органа, който е извършил вписването, по искане на заинтересовано лице.

В настоящия случай изходът на спора за установяване съществуването на правоотношението по договора за аренда е обуславящ акцесорната претенция по чл. 88 от ЗКИР, вр. с чл. 537, ал. 2 от ГПК, с оглед на което същата подлежи на уважаване.

При това положение първоинстанционното решение се явява неправилно и следва да бъде отменено в частта му, в която е отхвърлен предявения от „***“ ООД против С. С. И. иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, оставено е без уважение искането на „***“ ООД за установяване неоснователно и незаконосъобразно вписано в Агенцията по вписванията обстоятелство – предсрочно едностранно разваляне на посочения в исковата молба договор за аренда на земеделска земя и е оставено без уважение искането на същото дружество за отмяна на основание чл. 537, ал. 2 от ГПК извършеното в службата по вписванията заявление на С. И. за разваляне на договора за аренда, като въззивната инстанция се произнесе по същество на заявените претенции в посочения по-горе смисъл.

В хода на първоинстанционното производство ответникът С. И. е предявил насрещен иск за установяване, че сключеният анекс от 20.08.2021 г. към процесния договор за аренда от 18.12.2014 г. няма действие и му е непротивопоставим, в качеството му на съсобственик на арендуваните земеделски имоти.

Основният релевантен въпрос по повдигнатия с насрещния иск правен спор касае правната същност на сключения анекс към договора за аренда.

В глава трета на ЗАЗ, включваща чл. 16, чл. 17 и чл. 18, законодателят е

регламентирал предпоставките и реда за изменение на договора за аренда в земеделието. В чл. 18, ал. 1 от ЗАЗ изрично е предвидено, че продължаването на арендния договор се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в службите по вписванията и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие. Разпоредбата на чл. 18, ал. 2 от ЗАЗ предвижда, че предложението за продължаване на договора следва да се отправи най-късно до изтичане на деветия месец на стопанската година, предхождаща прекратяването на договора за аренда.

Съдебната практика приема, че така въведените от законодателя изисквания за наличието на предложение и срок за отправяне на същото, както и относно формата и вписването, водят до извод, че по своята правна същност юридическият факт на продължаването на арендния договор е приравнен на сключването на нов договор между същите страни, а не на изменение на съществуващия такъв.

В настоящия случай договорът за аренда е сключен за срок от 10 години и със сключения анекс е продължен с още 6 години. Предвид изложените по-горе съображения относно правната природа на анекса и относно липсата на валидно волеизявление за едностранно разваляне на договора за аренда, се налага извод, че по аргумент от разпоредбата на чл. 28, ал. 2 от ЗАЗ договорът за аренда би могъл да бъде развален извънсъдебно, но такова разваляне в случая не е налице.

Съгласно чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, в действащата към момента на сключването на анекса редакция на разпоредбата /след изменението с ДВ, бр. 13/2017 г., в сила от 07.02.2017 г./ договорът за аренда, както и споразумение за неговото изменение или прекратяване може да се сключи със собственик, съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот или с лице, упълномощено от собственик или съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот.

По делото няма спор, а и липсват твърдения в обратния смисъл, че сключилите анекса към договора за аренда съсобственици, които са правоприменици на първоначалния арендодател, не притежават общо повече от 50 на сто идеални части от земеделските земи, предмет на договора, нито че същите са били упълномощени от съсобственици, с които общо

притежават повече от 50 на сто идеални части от съсобствените имоти. При това положение и след като по своята правна същност анекстът представлява нов договор за аренда, то същият е непротивопоставим и не обвързва останалите съсобственици, в т.ч. съсобственика С. И., тъй като не е сключен от съсобственици с мажоритарен дял в съсобствеността, съобразно изискванията на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ.

В този смисъл предявеният от С. И. против „***“ ООД насрещен установителен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК се явява основателен и подлежи на уважаване, както правилно е приел и първоинстанционният съд.

В частта му, касаеща насрещния иск, първоинстанционното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

Обжалваното решение следва да бъде отменено в частта му за присъдените разноски. С оглед изхода на правния спор във въззивната инстанция, а именно уважаване на предявения от ищеца-въззивник установителен иск и заявената акцесорна претенция, и потвърждаване на първоинстанционното решение в частта му, в която е уважен предявения от ответника-въззиваем насрещен установителен иск, деловодни разноски в настоящото производство не следва да бъдат присъждани, а същите следва да останат за сметка на страните, така както са направени от тях.

Водим от горното и на основание чл. 271, ал. 1 от ГПК, Плевенският окръжен съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 86 от 17.06.2022 г. на Районен съд – К., постановено по гр.д. № 740/2021 г., В ЧАСТТА му, с която е отхвърлен предявения от „***“ ООД гр. К. против С. С. И., от гр. К., иск с правно основание чл. 124 ГПК да бъде прието за установено, че между тях съществуват валидни облигационни правоотношения по силата на договор за аренда на земеделска земя, с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 4276/2014 г., както и че „***“ ООД гр. К. е арендатор на описаните в решението 25 бр.

земеделски имоти в землището на гр. К.; оставено е без уважение искането на „***“ ООД да бъде установено неоснователно и незаконосъобразно вписано в Агенцията по вписванията обстоятелство – предсрочно едностранно разваляне на посочения в исковата молба договор за аренда поради неизвършено арендно плащане за стопанската 2019/2020 г.; оставено е без уважение искането на „***“ ООД да бъде отменено на основание чл. 537, ал. 2 ГПК извършеното в Служба по вписванията гр. К. вписване на заявление с вх.рег.№ ***, акт № ***, том II от 27.08.2021 г. от С. С. И. за разваляне на договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 4276/2014 г., както и В ЧАСТТА му за присъдените разноси, вместо което ПОСТАНОВЯВА:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, предявен от „***“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. К., ул. „***“ № ***, против С. С. И., с ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. К., ул. „***“ №***, съществуването на арендно правоотношение по договор за аренда на земеделска земя от 18.12.2014 г., сключен между „***“ ООД гр. К., като арендатор, и Н.Д.В., ЕГН *****, като арендодател, с предмет описаните в договора 25 бр. земеделски имоти в землището на гр. К., с нотариална заверка на подписите на страните по договора с рег. № ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под дв.вх.№ 4276/19.12.2014 г., том ***, №***.

ОТМЕНЯ на основание чл. 88 от ЗКИР, във връзка с чл. 537, ал.2 от ГПК, вписването с дв.вх.рег.№ ***, акт № ***, том II от 27.08.2021 г. на едностранно прекратяване на договор за аренда на земеделска земя от 18.12.2014 г. с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под дв.вх.№ 4276/19.12.2014 г., том ***, №***, по заявление на С. С. И., ЕГН *****, поради несъществуване на вписаното обстоятелство.

ПОТВЪРЖДАВА решение № 86 от 17.06.2022 г. на Районен съд – К., постановено по гр.д. № 740/2021 г., В ЧАСТТА му, с която по предявения от

С. С. И., ЕГН *****, против „****“ ООД гр. К., ЕИК ***, насрещен иск е признато за установено, че сключеният на 20.08.2021 г. между „****“ ООД, в качеството на арендатор, и К.А.М., Д.Т.В. и Л.Д.М., като правоприменици на арендодателя Н.Д.В., анекс към договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка на подписите с рег.№ ***/18.12.2014 г. на нотариус Г.Х., рег. № *** на НК, с район на действие РС – Б., вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 1679/23.08.2021 г., том II, акт № ***, дв.вх.рег.№ 1678/23.08.2021 г., няма действие и е непротивопоставим на съсобственика С. С. И., ЕГН *****.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен касационен съд на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____