

РЕШЕНИЕ

№ 286

гр. Шумен, 05.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ШУМЕН, СЪСТАВ II, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Азадухи Ов. Карагьозян

Членове: Ралица Ив. ХаджиИ.
Теодора Енч. Д.а

при участието на секретаря Татяна Св. Тодорова
като разгледа докладваното от Теодора Енч. Д.а Въззивно гражданско дело
№ 20223600500278 по описа за 2022 година

Производство по чл.258 и сл. от ГПК.

Делото е образувано по въззивна жалба на С. Д. Д., действащ чрез пълномощника адв. Ж. П. от ШАК срещу решение № 260026/18.03.2022 г. по гр.д. № 168/2021 г. по описа на ШРС, допълнено в частта за разносните с определение № 260085/21.04.2022 г. по същото дело.

Жалбоподателят намира решението за недопустимо, евентуално – за неправилно и необосновано по съображения, подробно изложени в жалбата му, с оглед на което моли въззивният съд да го обезсили или отмени изцяло, като във втория случай постанови друго решение, с което искът да бъде отхвърлен изцяло, както и да му бъдат присъдени извършените по делото разноски.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК въззиваемият А. С. М., представляван от пълномощника адв. Н. Т. от САК е депозирал отговор, в който оспорва въззивната жалба като неоснователна и моли за оставянето ѝ без уважение.

Останалите участващи по делото лица – ответникът в първоинстанционното производство И. Х. Х. и третото лице помагач на страната на ответника С. Д. Д. – Г. Й. Г. не са депозирали становище по жалбата.

Въззивната жалба е подадена в срок, от надлежно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, редовна и допустима.

Разгледана по същество, същата е основателна, поради следното: Гр.д. № 168/2021 г. по описа на ШРС е образувано по искова молба на А. С. М. срещу И. Х. Х. и С. Д. Д., с искане за прогласяване за нищожен, като противоречащ на добрите нрави, поради уговорената изключителна неравностойност на престациите, на сключения на 25.07.2014 г. договор за аренда на земеделска земя, с нотариална заверка на подписите рег. № 7661/2014 г., акт № на нотариус А.А. вписан в СВ като акт №/2014 г., с който И. Х. Х. като арендодател предоставя на С. Д. Д. като арендатор, под аренда за срок от 20 години земеделски земи, при уговорено арендно плащане в размер на 10 лева за декар, по отношение само на собствения на ищеца недвижим имот, находящ се в землището на с., общ. Шумен, представляващ ПИ с идентификатор 17573.21.19 – нива с площ от 16 389 кв.м., в земеделска територия, начин на трайно ползване – нива, при граници: ПИ № 17573.21.20, 17573.21.71, 17573.21.18, 17573.21.12, 17573.21.11.

Ответникът И. Х. Х. не е изпратил отговор на исковата молба.

Назначеният на ответника С. Д. Д. особен представител – адв. Б.С.а от ШАК е депозирала отговор в срок, в който е оспорила предявения иск като неоснователен. Изразеното в отговора становище е било поддържано и от упълномощения впоследствие от ответника адв. Ж. П. от ШАК, която е навела и възражение за недопустимост на иска, тъй като към датата на завеждане на исковата молба страна по договора, в качеството на арендодател е бил не С. Д. Д., а приобретателя на имота Г. И.ов Г..

С молба от 25.11.2021 г. третото лице Г. Й. Г. е поискал да встъпи в процеса, за да помага на ответника С. Д. Д., излагайки твърдения, че е последващ арендодател по договора.

С протоколно определение от 16.12.2021 г. като трето лице на страната на ответника С. Д. Д. е бил конституиран Г. Й. Г..

С решението си първоинстанционният съд е прогласил нищожност на договор за аренда от 25.07.2014 г., акт №, рег. № 7661/2014 г. при нотариус А.А., вписан в СВ – гр. Шумен, поради накърняване на добрите нрави и поради уговорена неравностойност на престациите, в частта за собствения на ищеца А. С. М., ЕГН ***** недвижим имот, находящ се в землището на с., представляващ ПИ с идентификатор 17573.21.19 – нива с площ от 16 389 кв.м., в земеделска територия, начин на трайно ползване – нива, при граници: ПИ № 17573.21.20, 17573.21.71, 17573.21.18, 17573.21.12, 17573.21.11 и е осъдил И. Х. Х. и С. Д. Д. да заплатят на А. С. М. сумата от 550.00 лева – деловодни разноси, като е посочил, че решението е постановено с участието на третото лице Г. Й. Г..

Решението се обжалва изцяло от ответника С. Д. Д..

При извършена проверка по чл.269 от ГПК, въззивният съд намери, че обжалваното решение е валидно, но недопустимо, поради следното:

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в съвкупност, се установява и не се спори между страните, че с решение № 3-2/21.07.1994 г. на ОСЗГ – Шумен на наследници на Х.М.Б. / Х.М.Б.в /, б.ж. на с., починал на 03.02.1954 г. е

възстановено правото на собственост върху нива от 16.389 дка, IV категория, местност „ Мерата „, № 021019 по плана за земеразделяне на с., обл. Шумен, при граници №№ 012020, 021071, 021018, 021012, 021011.

От приложените скици се удостоверява, че посоченият в решението на ОСЗГ имот е идентичен с ПИ с идентификатор 17573.21.19 – нива с площ от 16 389 кв.м., в земеделска територия, начин на трайно ползване – нива, при граници: ПИ № 17573.21.20, 17573.21.71, 17573.21.18, 17573.21.12, 17573.21.11 по КККР на с.

С договор за аренда на земеделска земя с нотариална заверка акт №, рег. № 7661/25.07.2014 г., вписан в СВ с вх. рег. № 5274, акт/2014 г., ответникът И. Х. Х., в качеството на арендодател, предоставил на ответника С. Д. Д., в качеството на арендатор, за временно ползване за срок от 20 години, считано от 01.10.2014 г. общо шест земеделски имота в землището на с., включая и описания по-горе, срещу арендно плащане в размер на 10.00 лева на декар, или общо 912.18 лева за всяка стопанска година. В чл.5, б. „Г“ от договора е било уговорено изрично, че арендаторът има право да преарендува или преотдава част или целия обект по договора. В този случай, преарендаторът или пренаемателят не може да има повече права от арендатора, а последният се освобождава от задълженията си към арендодателя.

Между страните не се спори, че към датата на сключване на договора ищецът и ответникът И. Х. Х. са били съсобственици на ПИ № 17573.21.19, заедно с други лица, като ищецът твърди, че И. Х. Х. е притежавал 1/3 ид.ч. от него, а ответникът С. Д. Д. и третото лице Г. Й. Г. твърдят, че И. Х. Х. е притежавал 1/6 и.ч..

С договор за наем на земеделска земя № ФЛ570 от 30.07.2014 г. Г. Й. Г., Й.Г.Г.. и С. Д. Д. отдали процесния имот за временно възмездно ползване, за срок от 01.10.2014 г. до 01.10.2015 г., на ЕТ „ Флорис „, ЕИК 837053535.

С н.а. за дарение на недвижим имот №/01.08.2014 г., на нотариус рег. № 019, вписан в СВ с вх.рег. № 5432/01.08.2014 г., акт/2014 г., ответникът И. Х. Х. дарил на третото лице Г. Й. Г. 1/6 ид.ч. от същия имот.

С анекс от 01.10.2015 г., сключен между третото лице Г. Й. Г. и С. Д. Д. било уговорено, че в договора за аренда от 25.07.2014 г., вписан в СВ с вх. рег. № 5274, дв.вх.рег. 5253, акт № 101, т.7, д. № 2533 арендното плащане се променя на не по-малко от 30.00 лева за дка, считано от 01.15.2015 г..

С договори от 22.07.2015 г., 22.07.2016 г., 29.06.2017 г., 25.07.2018 г. и 30.07.2019 г., имотът бил преарендуван от С. Д. Д.а на ЕТ „ Флорис „, ЕИК 837053535 за срок от по годна година, срещу арендно плащане в размер съответно на 70.00 лева/дка. С договор от 24.07.2020 г. имотът бил преарендуван от Г. Й. Г. и С. Д. Д. на същия едноличен търговец за срок от една стопанска година, срещу арендно плащане в размер на 70.00 лева/дка.

Съгласно постановление за възлагане на недвижим имот от 02.10.2020 г. по изп.д. № 20199310400935 на ЧСИ, рег. № 931, влязло в сила на 20.10.2020 г., вписано в СВ – Шумен с вх.рег. № 4789/21.10.2020 г., акт № ищецът се легитимира като собственик на ПИ с

идентификатор № 17573.21.19 с площ от 16 389 кв.м. по КККР на с., обл. Шумен, местността „ Мерата „, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива, при съсед: 17573.21.20, 17573.21.71, 17573.21.18, 17573.21.12, 17573.21.11, бивша собственост на А. С. М. / ищец в първоинстанционното производство / А.А.К. Е.М.С. И. Х. Х. / ответник /, С.Х.Х.а и Г. Й. Г. / трето лице помагач /.

Според трайна и непротиворечива съдебната практика, когато предмет на делото е искане за прогласяване недействителност на договор, страните по него са необходими другари. Необходимо другарство е налице, когато с оглед естеството на спорното право или по разпореждане на закона решението трябва да бъде еднакво спрямо всички участници в спорното правоотношение. В този случай, поради неделимостта на спорното право решението ще обвърже и двете страни по спорното правоотношение, дори и едната да не е участвала в съдебния процес /последното би обусловило основанието за отмяна по чл. 304 ГПК/. С оглед на това предявяването на иска от или срещу всички другари е предпоставка за допустимост на производството по делото, за която съдът е задължен да следи служебно.

Съгласно практиката на ВКС, процесуалната легитимация на страните се определя от заявената с исковата молба принадлежност на спорното право и произтича единствено от правното твърдение на ищеца. Съответствието между процесуалната и материалноправната легитимация, която се установява по пътя на доказването, обосновава основателността, а не допустимостта на иска.

В случая, ответникът С. Д. Д. и третото лице Г. Й. Г. са предявили възражение, че ответникът И. Х. Х. не е надлежна страна по иска за прогласяване нищожност на договора за аренда от 25.07.2014 г., тъй като още преди завеждане на исковата молба същият е бил заместен като арендодател, на основание чл.17, ал.2 от ЗАЗ, от третото лице Г. Й. Г., на когото е дарил собствената си 1/6 ид.ч. от спорния имот. При тези твърдения, предявеният срещу И. Х. Х. иск е допустим, а безспорно установеният по делото факт, че този ответник към момента на предявяване на иска се е разпоредил с получения в дял съсобствен арендуван имот, би бил основание за отхвърляне на иска спрямо него като неоснователен. Наред с това, изложеното по-горе възражение на ответника Д. и третото лице Г. представлява защита на чуждо право, което е недопустимо, освен в предвидените от закона случаи, какъвто настоящият не е. Ето защо, намира, че същото следва да се отхвърли като неоснователно.

Досежно надлежната легитимация на Г. Й. Г., конституиран като трето лице на основание чл.218 от ГПК, се установи, че същият е придобил 1/6 ид.ч. от имота досежно, който се претендира нищожност на договора за аренда, от И. Х. Х. по договор за дарение, сключен преди завеждане на исковата молба.

Съгласно императивната разпоредба на чл.17, ал.2 от ЗАЗ, приобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан, дори и обектът на договора още да не е предаден. Заместването става по силата на закона и по този начин арендодател по договора става единствено приобретателят на имота и на него следва да бъдат заплащани арендните вноски.

От изложеното следва, че, тъй като процесният договор за аренда е бил вписан, от момента на извършване на дарственото разпореждане с идеална част от арендувания имот от И. Х. Х. в полза на Г. Й. Г., надареният е заместил дарителя като страна – арендатор по процесния договор за аренда до размера на подарената му 1/6 ид.ч. от имота. Горното налага извод, че към датата на предявяване на иска за нищожност на договора за аренда, Г. Й. Г., който е заместил арендодателя И. Х. Х. на основание чл.17, ал.2 от ЗАЗ, е имал качеството на страна по договора и ответник по иска, съвместно с посочените от ищеца двама ответници, в случай, че с договора за дарение Х. му е прехвърлил част от правото си на собственост върху имота, или съвместно с ответника С. Д. Д., в случай, че с договора за дарение Х. му е прехвърлил правото си на собственост върху имота в пълен обем. Ето защо, като страна по договора, предмет на иска по чл.26 от ЗЗД към датата на завеждане на исковата молба, Г. е следвало да бъде конституиран като ответник, в качеството му на необходим другар на ответниците С. Д. Д. и И. Х. Х., с оглед на което участието му като трето лице в процеса е в нарушение на процесуалните правила, имащо за последица ограничаване правото му на защита, тъй като предоставените му от закона правомощия за разпореждане със спорното материално право в това му качество са ограничени в сравнение с тези, предоставени на лицето, участващо като главна страна. Визираното нарушение е довело и до разглеждане на предявения иск без задължителен необходим другар на ответниците в лицето на Г., който, макар и да е встъпил като трето лице в процеса, не е участвал като главна страна.

В съответствие с горното и постановките, залегнали в т.1 и т.6 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк.д. № 1/2013 г. ОСГТК на ВКС, настоящата инстанция намира, че като не е предприел необходимите действия за конституиране на Г. Й. Г. като ответник по делото и е разгледал същото при участието на същия в качеството на трето лице, първоинстанционният съд е постановил недопустимо решение, което следва да се обезсили, като делото се върне на същия съд за ново разглеждане, от друг състав.

В настоящото производство не се дължи произнасяне по искането на страните за разноси, като такива ще бъдат присъдени с постановления при новото разглеждане на делото първоинстанционен акт по същество, съобразно изхода от правния спор.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение № 260026/18.03.2022 г. по гр.д. № 168/2021 г. по описа на ШРС, допълнено в частта за разноските с определение № 260085/21.04.2022 г. по същото дело.

ВРЪЩА делото на Районен съд – Шумен за ново разглеждане, от друг състав.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____