

РЕШЕНИЕ

№ 181

гр. Русе , 08.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РУСЕ, ТРЕТИ СЪСТАВ в публично заседание на петнадесети юни, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Мария Велкова
Членове:	Галина Магардичиян Боян Войков

при участието на секретаря Иванка Венкова
като разгледа докладваното от Боян Войков Въззивно гражданско дело № 20214500500352 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба от А., ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление в гр. Р., чрез адв. Ю.Н. от АК – Русе, със съдебен адрес гр. С., против Решение № 260308/30.03.2021 г. по гр.д. № 4555/2020 г. на РС – Русе, в частта, с която жалбоподателят е осъден да предаде на „В. владението на 1 435,30 кв. м, равняващи се на около 14/60 ид.ч. от нива, с площ от 6,000 дка, пета категория, в местността Н., представляваща поземлен имот с идентификатор **** по кадастрална карта със съседи: ****, ****, ****, **** и ****.

Жалбоподателят счита решението както за недопустимо, така и за неправилно като постановено в нарушение на съдопроизводствените правила, неправилно приложение на материалния закон и необоснованост. Твърденията за недопустимост на решението се състоят в това, че правата на А. върху процесния имот произтичали от договор за аренда, сключен на 08.05.2013 г. Арендодател по този договор била И.А., която е наследник на собственика на имота. Тъй като са налице и други съсобственици, търсената защита можела да бъде постигната едва след разпределението на ползването

на съсобствената вещ по реда на чл. 32 ЗС. Това се дължало на обстоятелството, че А. е държател на имота, като владението върху него е предадено от арендодателя А.. Ищецът не може да претендира владението или държането от друг съсобственик на идеална част от имота, включително и от трето лице, когато на последното имотът надлежно му е предоставен за ползване. При липса на доказателства за разпределено ползване между съсобствениците е налице неизпълнимо решение, когато с последното ответникът е осъден да предаде идеални части от имота. По отношение на правилността заявява, че не е спорно обстоятелството, че ищецът „В. е станал собственик на 39/60 ид.ч. от процесния имот с идентификатор ****. Жалбоподателят обаче държал имота на правно основание, на което имал право да го ползва в качеството му на арендатор по договор за аренда, сключен на 08.05.2013 г. и вписан в Служба по вписванията – Русе. Районният съд не изложил доводи за правомерността на ползването на имота от трето лице – З., с което уят на ищцовото дружество в лично качество сключил договор за аренда. От представените по делото доказателства се установявало, З. е заявило 2,504 дка от процесния имот за ползване. Мотивите на районния съд си противоречали, защото, от една страна се приемало, че е без значение дали договорът за аренда от 2020 г. е произвел правно действие и имал ли е той приоритет пред този от 2013 г., а от друга изложил съображения защо договорът от 2013 г. е непротивопоставим на ищеца в качеството му на собственик. Съдът не бил зачел Тълкувателно решение № 1/16.01.2019 г. по тълк. д. № 1/2018 г. на ОСГТК на ВКС. Моли за обезсилване на решението в обжалваната част, респективно за неговата отмяна като неправилно. Претендира сторените в производството разноски.

Въззиваемата страна "В., ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление в гр. Р., в законоустановения двуседмичен срок не е подала отговор на жалбата. След срока за отговор, но преди съдебното заседание е представила писмени бележки чрез адв. Ю.Д. от АК – Русе, в които излага съображения за неоснователност на твърденията в жалбата за недопустимост и неправилност на първоинстанционното решение. Твърди, че е сключил на 31.01.2020 г. договор за аренда за процесния недвижим имот в качеството му на собственик с повече от 50% ид.ч., като и двата арендни договора били вписани. За времето до влизане в сила на ЗИД на ЗАЗ през 2017 г., с който е изменена разпоредбата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ сключването на договора за аренда

е представлявало действие на обикновено управление, което е можело да бъде извършвано от всеки съсобственик, без съгласие на останалите. Отдаването на приоритет на поредността на вписването е важала до измененията, влезли в сила на 07.02.2017 г. След изменението на ЗАЗ през 2017 г. следвало да се даде привес на този арендатор, сключил договор за аренда със съсобствениците, притежаващи повече от 50% в съсобствеността, като проявление на общото правило на чл. 32, ал. 1 ЗС. Сключеният договор за аренда от съсобственик, който не разполага с повече от 50% от собствеността, е непротивопоставим на този аренден договор, сключен от собственик или съсобственици, притежаващи повече от 50% от собствеността, като поредността на вписването на договорите била без значение. Моли за потвърждаване на обжалваното решение и за присъждане на разноски.

Въззивната жалба срещу първоинстанционното решение е подадена в законоустановения срок, от процесуално легитимирана страна, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима и като такава, следва да се разгледа по същество.

При изпълнение правомощията си по чл. 269 ГПК настоящият въззивен състав намира обжалваното решение за валидно. Съдът намира наведените от страна на жалбоподателя доводи за недопустимост на обжалваното решение за неоснователни. Не представлява абсолютна процесуална предпоставка за предявяване на ревандикационен иск от съсобственик ползването върху недвижимия имот в съсобственост, чието връщане се претендира в цялост или само по отношение на негови идеални или реални части, да е било предварително разпределено по смисъла на чл. 32, ал. 1 ЗС. Предпоставката за допустимост на иска по чл. 108 ЗС е правният интерес, който се изразява в твърдението, че ищецът е собственик на вещта, чието ревандикиране се иска, и че ответната страна упражнява фактическата власт върху нея без правно основание. Искът може да бъде насочен както по отношение на цялата вещ, така и по отношение на нейни части – идеални или реални. Ответник може да бъде както съсобственик, така и всяко друго лице, което владее вещта и ограничава правото на собственост на ищеца. От това следва изводът, че районният съд се е произнесъл при наличието на всички необходими процесуални предпоставки и решението му е допустимо.

По отношение правилността му, по наведените от въззивната страна доводи за неправилност и необоснованост на първоинстанционното решение, настоящият състав приема от фактическа страна следното:

По делото няма спор, че ищецът "В. е придобил 39/60 ид.ч. от нива, с площ от 6,062 дка, пета категория, в местността Н. в землището на гр. Русе, представляваща поземлен имот с идентификатор **** по кадастрална карта със съседни: ****, ****, ****, **** и ****, като това се е осъществило поетапно в периода 23.08.2013 г. до 10.08.2020 г., чрез сключване на договори за продажба и замяна с част от наследниците на А.Д.К. – бивш собственик на процесната нива. Още в началото на 2020 г., на 30.01.2020 г. "В. сключило договор за аренда с предмет процесния недвижим имот с лицето Б.А.Б. – земеделски производител, участващо като арендатор по сделката Това става ясно от приложените нотариални актове, с които ищецът е придобивал идеални части с наследниците на А.К., както и от приложения по делото договор за аренда. Последният бил сключен за срок от седем години, като страните уговорили първата стопанска година да започне от 01.10.2019 г. Към момента на сключване на арендния договор ищецът е разполагал не с 39/60 ид.ч. от нивата, а с 33/60 ид.ч., но въпреки това е притежавал повече от 50% от правото на собственост върху процесния имот. Ответникът А. обаче по-рано, на 08.05.2013 г., в качеството си на арендатор сключил договор с лицето Иванка Георгиева А., която, според страните по делото, притежавала само 4/60 ид.ч. от нивата. Този договор, макар и сключен през 2013 г., съгласно предвиденото в него отлагателно условие влязъл в сила между страните на 01.10.2019 г. Не е спорно по делото, че арендните договори и на двете страни са вписани в Служба по вписванията – Русе. Установява се от представените писмени доказателства – Заявление по чл. 70, ал. 1 ППЗСПЗЗ, че А. ползва 3,557 дка от процесната нива. Според представения договор за наем на земеделска земя № 75/28.06.2019 г. между В.В.С. – у. на В., който сключил обаче този договор за наем в лично качество като наемодател със З. – като наемател, последната кооперация щяла да ползва 2,504 дка от процесния недвижим имот. Това се потвърждава и от приложеното заявление по чл. 70, ал. 1 ППЗСПЗЗ, подадено от З..

При така установените фактически обстоятелства Окръжният съд

намира обжалваното решение за **ПРАВИЛНО**, по следните съображения:

Двата арендни договора, сключени между страните по делото, които всяка една от страните опитва да противопостави една на друга, са сключени в периоди, когато са действали различни редакции на разпоредбата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ. По отношение на договора за аренда, сключен с А. на 08.05.2013 г. разпоредбата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ към него момент е гласяла, че когато договорът за аренда е сключен само от някои от съсобствениците на земеделската земя, отношенията помежду им се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС, или, с други думи, всеки съсобственик е можел да сключи договор за аренда за целия имот, независимо от факта с какъв дял участва в съсобствеността – миноритарен или мажоритарен. Освен това разпоредбата на чл. 3, ал. 5 ЗАЗ е уреждала конкуренцията между вписаните договори за аренда по отношение на един и същи недвижим имот, като се е отдавало предпочитание на този договор, който е вписан по-рано. Тази разпоредба обаче е била отменена към 30.01.2020 г., следователно не може да бъде приложена в настоящия случай. Договорът за аренда на ищеца "В. е сключен на 30.01.2020 г., когато с изменението на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ е въведено императивното правило, че договор за аренда може да сключи само със съсобственик или съсобственици, които притежават повече от 50% ид.ч. от недвижимия имот, предмет на договора. При определяне на приложимия закон настоящият състав намира, че и двата договора са валидно сключени съобразно изискванията на законите, действали по време на тяхното сключване. За сключения на 08.05.2013 г. договор за аренда с А. е била приложима тази редакция на Закона, която не е изисквала договорът за аренда да бъде сключен от собственик, притежаващ повече от половината идеални части от недвижимия имот, предмет на договора. За сключения на 30.01.2020 г. договор от ищеца „В. обаче вече това е било необходимо условие във връзка с изменението на ЗАЗ от 07.02.2017 г., което е изпълнено.

Действително текущата редакция на чл. 3, ал. 1 ЗАЗ, която е била действаща към 30.01.2020 г., изисква като форма за действителност договорът за аренда да бъде сключен в писмена форма, с нотариална заверка на подписите на страните, извършена **едновременно**. Именно в този смисъл са били и възраженията на ответника, наведени в отговора на исковата молба и поддържани във въззивната жалба, че тази форма не е спазена, следователно

договорът за аренда, сключен с ищеца, не е произвел действие. Районният съд е счел, че е без правно значение обстоятелствата дали договорът за аренда на ищеца е валиден или не е, който извод не се споделя от настоящия въззивен състав. Без валидно сключен договор за аренда ищецът не би могъл да противопостави юридически факт спрямо ответника, който да изключи правото на последния да упражнява фактическа власт върху имота като арендатор. Сключването на договор за аренда с друг арендатор от страна на ищеца съсобственик, който притежава повече от 50% ид.ч. от поземления имот, представлява своеобразно взето решение за това как да бъде използвана вещта съгласно чл. 32, ал. 1 ЗС, което евентуално може да се противопостави на решенията на другите съсобственици. Поради тези съображения настоящият съд счита, че следва да бъде изследван въпросът за действителността на договора за аренда, сключен от ищеца „В. на 31.01.2020 г. Нотариалните производства са уредени в чл. 569 и сл. ГПК. Чл. 569, т. 2 ГПК предвижда като нотариално удостоверяване удостоверяването на датата, подписите или съдържанието на частни документи. Производството по извършване на тези удостоверявания е предвидено в чл. 590 ГПК, като ал. 1 предвижда, че това се извършва с надпис върху документа. Ал. 4 посочва като част от нотариалните удостоверявания възможност да се извърши едновременно удостоверяване на подписите и съдържанието на частен документ, при което се прилага чл. 589, ал. 2 ГПК относно реда на подписването – лицата, чиито подписи ще бъдат удостоверени, трябва да се явят лично пред нотариуса и да подпишат пред него документа или да потвърдят положението преди това от тях подпис. За едновременно удостоверяване на подписите и съдържанието говори и чл. 90, ал. 2 ЗННД. От анализа на тези разпоредби следва изводът, че думата „едновременно“ се използва само в случаите, когато нотариалното удостоверяване на подписите на частен документ се извършва с удостоверяване на неговото съдържание. Това се потвърждава и от анализа на предходната действала редакция на чл. 3, ал. 1 ЗАЗ, която е действала за периода 22.05.2018 г – 07.07.2018 г., когато, с ДВ бр. 55 от 03.07.2018 г. е премахнато въведеното с изменението от 22.05.2018 г. изискване да се удостоверява и съдържанието на договора за аренда. Преди изменението от 22.05.2018 г. като форма за действителност се е предвиждала само писмена форма с нотариална заверка на подписите, която в последствие с горесцитираното изменение е усложнена и с едновременно

удостоверяване на съдържанието. След отмяната на изискването за удостоверяване и на съдържанието на договора, думата „едновременно“ е останала, като от това следва изводът, че е налице недостатъчна прецизност на законодателната уредба, от което не може да се изведе изискването, че подписите на страните следва да бъдат едновременно положени и едновременно удостоверени, защото в българското законодателство не е предвидено като основание за нищожност на нотариалното удостоверяване неедновременното удостоверяване на подписите на частния документ, като така описаното в настоящата редакция на чл. 3, ал. 1 ЗАЗ изискване за „едновременност“ на удостоверяването няма аналог в друг нормативен акт в действащото законодателство. Следователно не може да се приеме, че е налице нищожност на договора за аренда, защото нотариалното удостоверяване на подписите е извършено съобразно изискванията на чл. 590, ал. 1 ГПК, като не е задължително при повече от един подпис удостоверяването им да бъде извършвано в един и същи момент.

Принципно правилно се явява твърдението на жалбоподателя, че договорът за аренда, сключен от А. на 08.05.2013 г., като вписан по-рано, следва да може да бъде противопоставен на сключения, респективно вписания, по-късно договор на ищеца „В. на 31.01.2020 г. Налице е обаче установена съдебна практика на ВКС в лицето на Решение № 12 от 1.03.2018 г. по гр. д. № 1251/2017 г., II г. о., Решение № 115 от 21.11.2017 г. по гр. д. № 997/2017 г., I г. о., и Определение № 360 от 2.07.2020 г. по гр. д. № 773/2020 г., II г. о., които са постановени във връзка с действащата към 07.02.2017 г. редакция на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, която е позволявала всеки един съсобственик да сключва договор за аренда за целия имот. В цитираните актове на ВКС се приема, че приоритет по принцип следва да се отдаде на поредността на вписването, тъй като вписването на договора за аренда съгласно чл. 17, ал. 2, 5 и 6 ЗАЗ има оповестително-защитно действие, но когато договорите за аренда се сключват от съсобственици с различни по обем права в съсобствеността, следвало да се отдаде превес на този арендатор, сключил договор за аренда със съсобствениците, притежаващи повече от 50% в съсобствеността, като проявление на общото правило на чл. 32, ал. 1 ЗС, според което общата вещ се управлява от мнозинството от съсобствениците съобразно притежаваните от тях дялове в общността. С други думи, ВКС е приел, че още преди влизане в сила на изменението на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ е

следвало да се отдаде приоритет на този договор за аренда, сключен със съсобственик или съсобственици, притежаващи повече от 50% ид.ч., независимо от това дали по-рано е бил вписан друг аренден договор и независимо от това кога съсобственикът или съсобствениците са придобили повече от 50% ид.ч. от недвижимия имот – преди или след сключване на първия вписан договор за аренда. Освен това, когато е налице придобиване на ид.ч. от съсобственици, които не са сключили договор за аренда, според мотивите на Решение № 115 от 21.11.2017 г. по гр. д. № 997/2017 г., I г. о., новият съсобственик се явявал трето лице, на което не можело да се противопостави по-ранно вписания договор за аренда, както би могъл да му бъде противопоставен, ако е придобил права от предишния арендодател, а не от другите съсобственици, неучаствали в по-рано сключения аренден договор. От това следва изводът, че независимо от обстоятелството, че процесните два договора за аренда са сключени при действието на различни редакции на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, то даденото от ВКС тълкуване на предходната редакция на тази разпоредба реално я приравнява на сега действащата такава, която изисква договорите за аренда да бъдат сключени със собственик или съсобственици, притежаващи повече от 50% ид.ч. от недвижимия имот. Въпреки че настоящият въззивен състав не споделя напълно така последователно застъпваната теза от ВКС по тези въпроси и че тези негови актове не са задължителна съдебна практика според декларативната разпоредба на чл. 290, ал. 3 ГПК, то като основание за допускане до касационно обжалване в чл. 280, ал. 1, т. 1 ГПК е посочено решаване на делото в противоречие не само с обявената от законодателя за задължителна практика на ВКС, но и с казуалната такава на върховната инстанция по чл. 290 ГПК, поради което въззивният съд счита, че следва да се произнесе в съответствие с възприетото от ВКС в горесцитираните негови съдебни актове, в който смисъл и районният съд е постановил обжалваното решение.

Позоваването на жалбоподателя на Тълкувателно решение № 1/16.01.2019 г. по тълк. д. № 1/2018 г. на ОСГТК на ВКС единствено потвърждава изложените до момента правни изводи на въззивния съд, като следва да се отбележи, че същото обсъжда само и единствено новата редакция на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, посочвайки че същата кореспондира на общата уредба по чл. 32, ал. 1 ЗС. За тълкуването на предишната редакция на чл. 3,

ал. 4 ЗАЗ вече беше установено, че е налице формирана непротиворечива съдебна практика, с която въззивният съд следва да се съобрази.

Ирелевантен за настоящия спор се явява повдигнатият от жалбоподателя въпрос за изследване дали З., за което се твърди, че ползва част от процесния имот, ползва същия правомерно. З. не е страна в настоящото производство, а и не става ясно как това би се отразило на основателността на въззивната жалба и как би послужило за отхвърляне изцяло на иска срещу ответника жалбоподател, ако бъде доказано евентуалното наличие на неправомерност при ползването на процесната нива от страна на З., за която за първи път се споменава едва във въззивната жалба и такива твърдения за неправомерно ползване не са били заявявани въобще пред районния съд.

Неоснователно се явява твърдението в жалбата, че ответникът никога не бил заявявал, че реално ползвал 3,557 дка от имота. Това е признато от процесуалния представител на ответника още в първото съдебно заседание, проведено на 27.01.2021 г. пред РС – Русе, в което е заявено, че А. държи само 3,557 дка от процесния имот. Това се потвърждава и от приложените по делото писмени доказателства – Заявление по чл. 70, ал. 1 ППЗСПЗЗ, че А. ползва 3,557 дка от процесната нива, което следва да бъде ценено като признание на факт по чл. 175 ГПК. От това следва изводът, че е доказана и втората предпоставка за уважаване на ревандикационния иск, а именно неговата насоченост срещу ответник, който упражнява фактическа власт върху спорната вещ, а с оглед установената по-горе непротивопоставимост на сключения от А. договор за аренда на 08.05.2013 г. не е налице правно основание, въз основа на което ответникът да държи процесната нива.

С оглед гореизложеното първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено, а въззивната жалба – оставена без уважение.

Въззиваемата страна има право на разноси предвид неоснователността на въззивната жалба, като същата е представила доказателства за направени такива в размер на 300 лв. – адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред въззивната инстанция.

Мотивиран така, Русенският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260308/30.03.2021 г. по гр.д. № 4555/2020 г. на РС – Р., **В ЧАСТТА**, с която А., ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление в гр. Р., е осъдено да предаде на „В. владението на 1 435,30 кв. м от нива, с площ от 6,000 дка, пета категория, в местността Н. в гр. Р., представляваща поземлен имот с идентификатор **** по кадастрална карта със съседни: ****, ****, ****, **** и ****.

ОСЪЖДА А., ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление в гр. Р., **ДА ЗАПЛАТИ** на "В., ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление в гр. Р., сумата от **300 лв.** – разноски за въззивното производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване при условията на чл. 280, ал. 1 и 2 ГПК пред Върховния касационен съд в **едномесечен** срок от връчването му.

В останалата му част РЕШЕНИЕТО като необжалвано е влязло в сила.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____