

# РЕШЕНИЕ

№ 158

гр. Враца, 19.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Калин Тр. Тодоров  
Христо Н. Х.

при участието на секретаря Мария К. Ценова  
като разгледа докладваното от Евгения Г. Симеонова Въззивно гражданско дело № 20231400500195 по описа за 2023 година

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

Образувано е по въззивна жалба вх.№ 1567/03.02.2023 г. на "ПЕПЕ ГРУП" ООД, ЕИК \*\*\*, чрез пълномощника му адв.М. М., против Решение № 683/17.11.2022 г. по гр.д.№ 4014/2021 г. по описа на РС-Враца в частта, в която са уважени предявените от "Юлстрейд" ООД, ЕИК \*\*\*, искове с правно основание чл.124, ал.1 ГПК.

В жалбата се поддържа, че в атакуваната част решението е недопустимо, тъй като липсва обоснован правен интерес от предявяването на установителните искове като абсолютна процесуална предпоставка за надлежното упражняване на правото на иск.

Изразява се становище и за неоснователност на исковите, като се навеждат доводи, че ищецът не е провел пълно и главно доказване, че праводателят му Г. Ц. Р. е бил собственик на 1/2 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 и на поземлен имот с идентификатор 87299.260.4. Посочва се, че районният съд неправилно е приел това обстоятелство за безспорно, след като не го е отделил като такова с доклада по делото, и въпреки направеното от ответника оспорване на предявените искове по основание.

В жалбата се развиват съображения, че от представените по делото удостоверения за наследници се установява, че първи е починал В. Ц. В. през 2016 г., а след това – неговия брат Г. Ц. В. през 2018 г., като наследници по закон на последния са Ф. Р. Р., Ц. В. Ц. и В. В. Ц., които са съответно преживяла съпруга и синове на брат му В. Ц. Р.. От приложените скици се

установява, че имот с идентификатор 87299.271.5 е записан на името на В. Ц. Р. и Г. Ц. Р., а поземлен имот с идентификатор 87299.260.4. е записан на името на Г. Ц. Р.. Сочи се, че въз основа на тези писмени доказателства е сключен и процесния договор за наем.

Навеждат се и доводи, че Решение № 260046 по гр.д.№ 618/2018 г. по описа на РС-Лом е непротивопоставимо на ответниците, които не са били страна в съдебното производство, а и е постановено, вписано и влязло в сила след датата на вписване на договора за наем. Сочи се, че договорът за наем е вписан в ИР при АВ, поради което на основание чл.237 ЗЗД е противопоставим на ищеца.

Най-сетне в жалбата се посочва, че надлежно са оспорени правата на ищеца върху процесните имоти, но районният съд не се е съобразил с това оспорване и е достигнал до погрешни правни изводи.

Въззивникът моли за отмяна на обжалваното решение и присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил *отговор вх.№ 4815/13.04.2023 г.* от насрещната страна "ЮЛСТРЕЙД" ООД, чрез юрисконсулт В. М., която оспорва основателността на подадената въззивна жалба.

Навежда доводи, че въпросът за допустимостта на предявените искове е разрешен с Определение № 316/12.07.2022 г. по ч.гр.д.№ 106/2022 г. по описа на ОС-Враца.

По отношение основателността на исковете и правилността на обжалваното решение, въззиваемият изразява становище, че по приложеното в настоящето производство гр.д.№ 618/2018 г. по описа на РС-Лом са представени всички необходими доказателства относно собствеността на праводателя му, както и че с влязло в сила решение, което съгласно чл.297 ГПК има обвързващо действие, е постановено преминаване на правото на собственост по отношение на процесните поземлени имоти в патримониума на "Юлстрейд" ООД.

Изразява се съгласие с извода на районния съд, че ищецът може да противопостави правото си по чл.19, ал.3 ЗЗД на сделки, възбрани и искиви молби след вписването на исковата му молба, както и останалите мотиви относно действието на решението по чл.19, ал.3 ЗЗД и значението на вписването на исковата молба в СВ.

Въззиваемото дружество моли да бъде потвърдено изцяло обжалваното решение и да му бъдат присъдени направените разноски пред въззивната инстанция.

Въззивната жалба е процесуално допустима като подадена от надлежна страна, в рамките на законоустановения срок по чл.259, ал.1 ГПК и срещу обжалваем съдебен акт.

При извършената служебна проверка по реда на чл.269, изр.1 ГПК, съдът констатира, че обжалваният съдебен акт е валиден, а в обжалваната част - и допустим.

За да се произнесе по правилността на първоинстанционното решение в обжалваната му част, настоящият съдебен състав взе предвид следното:

Съдът е сезиран с искова молба на „Юлстрейд“ ООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*, срещу Ф. Р. Р., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*, и „Пепе груп“ ООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление \*\*\*.

В исковата молба се твърди, че по силата на Решение № 260046/19.10.2020 г. по гр. дело № 618/2018 г. на Районен съд -Лом, ищецът е собственик на 1/2 идеална част от поземлен имот в землището на с. \*\*\*, община \*\*\*, област Монтана, с идентификатор 87299.271.5, с площ 21782 кв.м., както и че е изключителен собственик на поземлен имот в землището на с. \*\*\*, община \*\*\*, област Монтана, с идентификатор 87299.260.4, с площ 3001 кв.м. Твърди се също, че ответницата Ф. Р. е съсобственик с права 1/12 идеална част от първия имот и не притежава каквито и да било собственически права по отношение на втория имот.

Посочва се, че на 27.02.2020 г. между Ф. Р. , като наемодател, и „Пепе груп“ ООД, като наемател, е сключен Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията гр. Лом с дв. вх. рег. № 1449/09.03.2020 г., акт № 299, том 2, по отношение на посочените земеделски имоти със срок на действие 5 години, считано от 01.10.2020 г. Ищецът счита, че този договор за наем на земеделска земя е сключен в противоречие със закона, тъй като не отговаря на изискванията на чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ, както и на изискванията чл. 32, ал. 1 от ЗС.

Твърденията на ищеца са допълнени с уточнителна молба с вх. № 9564/02.12.2021 г. на Врачански районен съд , с която е заявено, че с оглед обстоятелството, че при сключването на договора за наем на земеделска земя са нарушени разпоредбите на чл. 4а от ЗСПЗЗ и чл. 32, ал. 1 от ЗС и същият договор е непротивопоставим на ищеца по отношение на поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 за срока му след 01.10.2021 г., както и че договорът е непротивопоставим на ищеца по отношение на поземлен имот с идентификатор 87299.260.4 за целия срок на договора.

При така изложените фактически твърдения, първоинстанционният съд е приел, че ищецът е предявил срещу ответниците обективно и субективно съединени искове, както следва:

1/ Иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр.1 ЗЗД за обявяване на нищожността на договор от 27.02.2020 г. за наем на земеделска земя, сключен между Ф. Р. и „Пепе груп“ ООД, с нотариална заверка на подписите на страните с рег. № 1902/27.02.2020 г. на нотариус В. Т. с рег. № \*\*\* в Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията гр. Лом с дв. вх. рег. № 1449/09.03.2020 г., акт № 299, том 2, за срока му на действие след 01.10.2021 г. поради противоречие със закона – чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ, в частта му по отношение на поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 с площ 21782 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана;

2/ Евентуален иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване за установено, че договор от 27.02.2020 г. за наем на земеделска земя, сключен между Ф. Р. и „Пепе груп“ ООД, с нотариална заверка на подписите на страните с рег. № 1902/27.02.2020 г. на нотариус В. Т. с рег. № \*\*\* в Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията гр. Лом с дв. вх. рег. № 1449/09.03.2020 г., акт № 299, том 2, няма обвързващо действие спрямо ищеца, който е собственик на 1/2 от имота, за срока му на действие след 01.10.2021 г. в частта му по отношение на поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 с площ 21782 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана;

3/ Иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК за признаване за установено, че договор от 27.02.2020 г. за наем на земеделска земя, сключен между Ф. Р. и „Пепе груп“ ООД, с нотариална заверка на подписите на

страните с рег. № 1902/27.02.2020 г. на нотариус В. Т. с рег. № \*\*\* в Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията гр. Лом с дв. вх. рег. № 1449/09.03.2020 г., акт № 299, том 2, в частта му по отношение на поземлен имот с идентификатор 87299.260.4 с площ 3001 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана, няма обвързващо действие по отношение на ищеца, който е единствен собственик на имота.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК не е постъпил отговор от ответницата Ф. Р. Р..

Ответникът „Пепе груп“ ООД е подал писмен отговор в срока по чл. 131 от ГПК, с който оспорва предявените иски като процесуално недопустими поради липсата на обосновка от страна на ищеца с какво ответниците оспорват материалните права, чието установяване ищецът цели с предявените по настоящото дело иски, а по същество – неоснователни. Навеждат се доводи, че представеното с исковата молба Решение № 260046 от 19.10.2020 г. по гр. дело № 618/2018 г. на Районен съд гр. Лом е непротивопоставимо на ответниците и не се ползва със сила на пресъдено нещо срещу тях, тъй като същите не са били страни по делото. Изтъква се, че наследниците на починалия Г. Ц. Р. (с когото ищецът е имал сключен предварителен договор за покупко-продажба на имот, обявен за окончателен с решение № 260046 от 19.10.2020 г. по гр. дело № 618/2018 г. на Районен съд гр. Лом) не са само Ц. В. Ц. и В. В. Ц., както е посочено в съдебното решение, а са ответницата Ф. Р. Ц., Ц. В. Ц. и В. В. Ц., в подкрепа на което се представят удостоверения за наследници. Посочва се, че представеното с исковата молба Решение № 260046 от 19.10.2020 г. е постановено, влязло в законна сила и вписано в съответната служба по вписванията след вписването на оспорения договор от 27.02.2020 г. за наем на земеделска земя и следователно ищецът не може да се позовава на защитно-оповестителното действие на вписването. Развиват се съображения, че сключеният между ищеца и Г. Ц. Р. е недействителен като противоречащ на чл. 33, ал. 1 и 2 от ЗС, тъй като в производството по предявен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД по гр. дело № 618/2018 г. на Районен съд гр. Лом, в което съдът замества нотариуса относно задълженията му да изповяда договор за покупко-продажба на имот, липсват доказателства, че ищецът е предложил на всички съсобственици да изкупят имота по действителната цена, уговорена в предварителния договор, а същите са отказали.

С Решение № 683/17.11.2022 г. по гр.д.№ 4014/2021 г. РС-Враца е отхвърлил като неоснователен и недоказан искът с правно основание чл.26, ал.1 ЗЗД и е уважил предявените иски с правно основание чл.124, ал.1 ГПК, като е осъдил на основание чл.78, ал.1 ГПК Ф. Р. Р. и "Пепе груп" ООД солидарно да заплатят на "Юлстрийд" ООД деловодни разноски в размер на 300,00 лв.

С постановено по същото дело Определение № 380/28.02.2023 г. РС-Враца е изменил посоченото решение в частта относно разноските, като е осъдил Ф. Р. Р. да заплати на "Юлстрийд" ООД деловодни разноски в размер на 75,00 лв. и отделно "Пепе груп" ООД да заплати на "Юлстрийд" ООД деловодни разноски в размер на 75,00 лв.

Решението не е обжалвано и е влязло в законна сила в частта, в която е отхвърлен иска с правно основание чл.26, ал.1 ЗЗД. Предмет на въззивна проверка е само тази част от първоинстанционния съдебен акт, в която

районният съд е уважил исквете с правно основание чл.124, ал.1 ГПК.

Пред първоинстанционния съд са събрани писмени доказателства и е приложено гр.д.№ 618/2018 г. по описа на РС-Лом.

След като е анализирал подробно събраните доказателства, поотделно и в тяхната пълнота, районният съд е възприел фактическа обстановка, въз основа на която е направил обосновани правни изводи за основателност на исквите претенции с правно основание чл.124, ал.1 ГПК.

*Фактическите и правни изводи се споделят изцяло от настоящата съдебна инстанция, поради което на основание чл.272 ГПК въззивният съд препраща към мотивите на обжалвания съдебен акт.*

В отговор на изложените във въззивната жалба оплаквания, по които съгласно чл.269, ал.2 ГПК се дължи произнасяне от въззивния съд, настоящият съдебен състав приема следното:

Предявените установителни иски са с правно основание чл.124, ал.1 ГПК.

На първо място във въззивната жалба се навеждат доводи, че тези иски са процесуално недопустими, поради липса на правен интерес.

Настоящият съдебен състав намира тези доводи за неоснователни. Правото на установителен иск принадлежи не само на участниците в едно правоотношение, но и на лица, които не са негови субекти, стига от това правоотношение да зависят техни права. В случая ищецът "Юлстрейд" ООД търси защита на нарушеното си право като съсобственик на поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 с площ 21782 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана с права в съсобствеността, възлизащи на 1/2 ид.ч., и като изключителен собственик на поземлен имот с идентификатор 87299.260.4 с площ 3001 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана, като излага твърдения, че правата му са засегнати от договор за наем, сключен от лице с минимално участие в съсобствеността на единия имот и без никакво участие в собствеността на другия имот, като по този начин се създава пречка за ищеца да стопанисва имотите, въпреки обема на правата му. При тези твърдения ищецът иска да бъде признато за установено, че не е обвързан от правното действие на сключения между ответниците договор от 27.02.2020 г. за наем на земеделска земя, с нотариална заверка на подписите рег. № 1902/27.02.2020 г. на нотариус В. Т. с рег. № \*\*\* в Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията гр. Лом с дв. вх. рег. № 1449/09.03.2020 г., акт № 299, том 2.

Настоящият съдебен състав намира, че при така изложените твърдения е налице обоснован правен интерес от предявяването на установителните иски, тъй като със същите се защитава правото на собственост на ищеца, като се иска да се признае, че то неоснователно е засегнато от сключения между ответниците договор за наем, който не може да му бъде противопоставен. Следва да бъде отбелязано и това, че с Определение № 316/12.07.2022 г. по в.ч.гр.д.№ 106/2022 г. по описа на ОС-Враца въззивният съд вече се е произнесъл по въпроса за допустимостта на предявения иск за признаване за установено, че договор от 27.02.2020 г. за наем на земеделска земя, сключен между Ф. Р. и „Пепе груп“ ООД, в частта му по отношение на поземлен имот с идентификатор 87299.260.4 с площ 3001 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана, няма обвързващо действие по отношение на ищеца.

При така очертания правен спор, ищецът на първо място следва да докаже качеството си на съсобственик/собственик по отношение на процесните земеделски имоти.

От приложеното гр.д.№ 618/2018 г. по описа на Районен съд-Лом е видно, че с постановено по същото дело Решение № 260046 от 19.10.2020 г. по предявен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД от "Юлстрейд" ООД против Ц. В. Ц. и В. В. Ц., като наследници на Г. Ц. Р., б.ж. на с.\*\*\*, поч. на 09.02.2018 г., е обявен за окончателен предварителен договор от 06.02.2018 г., по силата на който Г. Ц. Р. е продал на „Юлстрейд“ ООД 1/2 идеална част от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 (стар номер на имота 271005) с площ 21782 кв.м. в землището на с. \*\*\*, община \*\*\*, област Монтана, както и цялата собственост върху поземлен имот с идентификатор 87299.260.4 (стар номер на имота 260004) с площ 3001 кв.м. в землището на с. \*\*\*, община \*\*\*, област Монтана.

Решението е влязло в сила на 24.12.2020 г. и е вписано в Служба по вписванията гр. Лом с вх. рег. № 388/26.01.2021 г., акт 11, т. 1.

Във въззивната жалба се навеждат доводи, че неправилно районният съд е приел за безспорно обстоятелството, че праводателят Г. Ц. Р. е бил собственик на 1/2 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 и на поземлен имот с идентификатор 87299.260.4, както и че по делото не е проведено пълно и главно доказване на това обстоятелство.

Настоящият съдебен състав намира тези доводи за неоснователни. Разпоредбата на чл.363 ГПК предвижда, че в производството, образувано по иск с правно основание чл.19, ал.3 ГПК съдът извършва проверка дали отчуждителят е собственик на имота. След като в случая е уважен иска за обявяване на договора за окончателен, това води до извод, че съдът се е убедил в правото на собственост на праводателя. При извършената от настоящия съдебен състав самостоятелна преценка също се потвърждава този факт, тъй като в приложеното гр.д.№ 618/2018 г. по описа на РС-Лом се намират договор за доброволна делба от 23.10.2012 г., от който се установява, че Г. Ц. Р. е получил в дял и изключителна собственост нива с площ 3,000 дка, съставляваща имот № 260004 в землището на с.\*\*\*, както и Решение от 27.06.2013 г. по гр.д.№ 209/2012 г. по описа на ОС-Монтана, от което е видно, че В. Ц. Р. и Г. Ц. Р. са признати за собственици на нива с площ 21,780 дка, съставляваща имот № 271005 в землището на с.\*\*\*. Идентичността на тези имоти с имотите, предмет на процесния договор за наем, се установява от приложените по делото скици на имотите.

Както пред първата инстанция, така и във въззивното производство страните спорят и относно кръга на законните наследници на Г. Ц. Р. – продавач по предварителния договор. Ищецът „Юлстрейд“ ООД поддържа, че наследници са само децата на В. Ц. Р. (брат на наследодателя), а „Пепе груп“ ООД счита, че освен децата на В. Ц. Р. наследник е съпругата на последния – ответницата Ф. Р., като навежда доводи, че последната не участвала в производството по чл.19, ал.3 ЗЗД, поради което постановеният съдебен акт не е обвързващ за нея и ищецът не е могъл да придобие право на собственост.

От приложеното по делото удостоверение за наследници изх.№ 557/19.11.2019 г., изд. от Кметство с.\*\*\*, е видно, че Г. Ц. Р. е починал на 09.02.2018 г. В удостоверението е посочено, че същият е „неженен" и негов

законен наследник е брат му В. Ц. Р., починал на 28.05.2016 г. В това удостоверение е посочено, че законни наследници на В. Ц. Р. са преживялата му съпруга Ф. Р. Р. и синовете му Ц. В. Ц. и В. В. Ц..

След като наследодателят Г. Ц. Р. не е оставил съпруг, низходящи и възходящи, то към момента на смъртта му – 09.02.2018 г., съгласно чл.8, ал.1 ЗН, призован към наследяване е наследник от трети ред – брат му В. Ц. Р.. Доколкото обаче последният е починал преди наследодателя - на 28.05.2016 г., то с оглед правилото на чл.10, ал.1 ЗН, същият се замества от своите деца Ц. В. Ц. и В. В. Ц.. Изрично в разпоредбата на чл.10, ал.2 ЗН е посочено, че починалите преди наследодателя или недостойни негови братя и сестри се заместват само от своите деца и внуци. Тази разпоредба е специална досежно фактическите състави на заместване в наследяването по закон, императивна е по своя характер и намира приложение във всички случаи, когато са призовани към наследяване братя и сестри, починали преди наследодателя или недостойни по смисъла на чл.3 ЗН.

При тези съображения, настоящият съдебен състав намира, че удостоверение изх.№ 557/19.11.2019 г., изд. от Кметство с.\*\*\*, съдържа невярно удостоверително изявление, че Ф. Р. Р. е наследник на Г. Ц. Р.. Този официален документ има само свидетелстващ характер, поради което извършеното невярно отразяване не поражда права в полза на ответницата. Наследници на Г. Ц. Р. са единствено децата, но не и преживялата съпруга на неговия брат – Ф. Р. Р., поради което същата правилно не е конституирана и не е участвала в производството по чл.19, ал.3 ЗЗД за обявяване за окончателен на сключения от наследодателя предварителен договор за покупко-продажба на земеделските имоти.

От гореизложеното и при съобразяване на Решение № 260046/19.10.2020 г. по гр. дело № 618/2018 г. на Районен съд -Лом, влязло в сила на 24.12.2020 г., въззивният съд приема за доказани твърденията на ищеца „Юлстрейд“ ООД, че е собственик на 1/2 идеална част от поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 и на целия поземлен имот с идентификатор 87299.260.4. С това решение е уважен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, който е конститутивен такъв с вещноправно действие и влизането на решението в сила създава промяна в правния статут на имотите, като техен собственик става лицето, предявило иска и при правата, посочени в решението. Този съдебен акт е задължителен за всички съдилища и следва да бъде зачетен, съобразно разпоредбата на чл.297 ГПК.

На следващо място, съдът приема за доказано и засягането на правата на ищеца, дължащо се на сключен през 2020 г. договор за наем на имотите от ответницата Ф. Р. Р. с втория ответник "Пепе груп" ООД

Общото правило на чл.32, ал.1 ЗС предвижда, че управлението и ползването на общата вещ се извършва по решение, взето от съсобствениците, които имат повече от половината от общата вещ, на което съответства задължението на малцинството да се съобрази с решението на мнозинството и да не може да го променя /извън случаите на чл. 32, ал. 2 ЗС/. Без съмнение договорът за управление, какъвто е и договорът за наем, може да бъде сключен от всеки съсобственик за цялата вещ, но ако съсобственикът, сключил договора, не притежава повече от половината от вещта или не действа в изпълнение на решение, взето от мнозинството съсобственици, този договор, макар и валиден, не е противопоставим на останалите съсобственици

– заедно или поотделно, освен ако те са го приели. В този смисъл е и задължителната съдебна практика - Решение № 1236 от 5.01.2009 г. на ВКС по гр. д. № 5465/2007 г., II г.о., ГК, Решение № 314/17.02.2012 г., постановено по гр. д. 1548/2010 г. на ВКС 3-то г.о. в производство по чл. 290 от ГПК.

С изменението на чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ (нов, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) е въведена изрична и специална уредба относно отдаването под наем на земеделска земя. Според ал.2 на тази разпоредба, договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 ЗС, т.е. всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си. Ако съсобственикът, сключил договора не притежава повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици – заедно или поотделно, освен ако са го приели изрично или мълчаливо.

В настоящия случай договорът за наем от 27.02.2020 г. е сключен след цитираното изменение на чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ от Ф. Р. Р., която е съсобственик на поземлен имот с идентификатор 87299.271.5 с площ 21782 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана, притежаващ по-малко от 1/4 ид.ч. от съсобствеността, и без никакви права в поземлен имот с идентификатор 87299.260.4 с площ 3001 кв.м. в землището на с. \*\*\*, област Монтана. Ето защо договорът за наем е непротивопоставим на ищеца в частта, в която е отдаден под наем първия съсобствен имот за срок по-дълъг от една година, и изцяло непротивопоставим на ищеца в частта, в която е отдаден под наем втория имот, който е изключителна собственост на ищеца.

Що се касае до изложените доводи, че искът е неоснователен, тъй като ищецът не е бил съсобственик на имотите към момента на сключване на договора за наем между ответниците, поради което не може да ги оспорва, следва да бъде отбелязано, че спорното материално право се въвежда с исковата молба, поради което без значение е кога засегнатият ищец е придобил права на съсобственик. Достатъчно е правото му да съществува към датата на предявяване на иска и в хода на съдебното производство, както и от негова страна, респ. от страна на праводателите му, да не е извършено потвърждаване на договора. В случая се установи, че към момента на предявяване на иска ищецът е придобил права върху процесните имоти и липсват данни за потвърждаване на договора от негова страна, напр. да са извършвани плащания на ищеца по този договор, които да са били приети от него.

В обобщение на изложеното, настоящият съдебен състав намира предявените установителни искове за основателни и доказани. Като е достигнал до същите изводи и е уважил исковете, районният съд е постановил правилен и законосъобразен съдебен акт, който следва да бъде потвърден.

*По разноските:*

С оглед изхода на спора, право на разноски съобразно чл.78, ал.1 ГПК има ищецът-въззиваем "Юлстрейд" ООД, поради което въззивникът-ответник "Пепе груп" ООД, който е инициирал настоящето производство, следва да бъде осъден да му заплати сумата 960,00 лв., представляваща разноски за адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция.



Водим от горното, Врачанският окръжен съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 683/17.11.2022 г. по гр.д.№ 4014/21 г. по описа на Районен съд-Враца

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 ГПК "ПЕПЕ ГРУП" ООД, ЕИК \*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на "Юлстрейд" ООД, ЕИК \*\*\*, деловодни разноси за въззивната инстанция в размер от 960,00 лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване и е окончателно съгласно чл.280, ал.3, т.1 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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