

РЕШЕНИЕ

№ 361

гр. П., 31.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – П. в публично заседание на осемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев
Асен В. Велев

при участието на секретаря Виолета Сл. Боева
като разгледа докладваното от Асен В. Велев Въззивно гражданско дело № 20235200500405 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

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

С Решение № 105/01.02.2023г. по гр.д. № 20215220104478 по описа за 2021г. на XVI граждански състав на Районен съд - П. са уважени предявените от ищцата Н. К. П., ЕГН *****, с адрес: с. Ч., общ. П., ул. „С.“ №* – чрез адвокат Ч. Ч., искове, както следва:

1/ по иска с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК срещу ответника „Б. Е.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: с. Т., ул. „К. ш.“ №**, представлявано от управителя А. И. К., е признато за установено по отношение на ответника „Б. Е.“ ЕООД, че ищцата Н. К. П. е собственик на 27/30 идеални части от следните поземлени имоти:

- поземлен имот с идентификатор *****.*** по КККР на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18-120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. У., с. Т. д., с площ 4644 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседи: *****.***, *****.***, *****.***;
- поземлен имот с идентификатор *****.*** по КККР на с. Т. д., общ. П.,

одобрена със заповед № РД-18-120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. Б., с. Т. д., с площ 2597 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседни: *****.**, **, *****.**, *****.**, *****.**, *****.**.*6;

- поземлен имот с идентификатор *****.**.** по КККР на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18-120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. К., с. Т. д., с площ 13003 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съсед: *****.**.**, *****.**.**, *****.**.**, *****.**.***;
- поземлен имот с идентификатор *****.**.** по КККР на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18-120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. Х., с. Т. д., с площ 15955 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съсед: *****.**.**, *****.**.**, *****.**.**, *****.**.***;
- поземлен имот с идентификатор *****.**.* по КККР на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18-120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. П. с., с. Т. д., с площ 1959 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съсед: *****.**.**, *****.**.**, *****.**.**, *****.**.***;
- поземлен имот с идентификатор *****.**.* по КККР на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18-120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. К., с. Т. д., с площ 9919 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съсед: *****.**.**, *****.**.**, *****.**.**, *****.**.***;

И

2/ по иска с правно основание чл. 108 от ЗС срещу ответника „А. ****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., обл. П., ул. „Ч. м.“ №*, представлявано от управителя А. Р. Г., е признато за установено по отношение на ответника „А. ****“ ООД, че ищцата Н. К. П. е собственик на 27/30 идеални части от горепосочените недвижими имоти и ответникът „А. ****“ ООД е осъден да предаде на ищцата владението на 27/30 идеални части от горепосочените недвижими имоти, като искът за предаването на владението е отхвърлен за разликата над 27/30 до 30/30 идеални части от имотите.

С решението ответниците са осъдени да заплатят на ищцата направените по делото разноски в размер на 300,00 лева, както и държавна такса в полза на Районен съд – П. в размер на 300,00 лева.

Решението е постановено при участието на „Г. л. БГ“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: с. Т., общ. М., обл. П., ул. „К. ш.“ №**, представлявано от управителя С. Д., като трето лице-помагач на страната на ответника „Б. Е.“ ЕООД.

В законоустановения срок срещу постановеното решение са постъпили въззивни жалби от ответниците „А. ****“ ООД и „Б. Е.“ ЕООД. Жалбите са идентични, като се твърди, че решението е неправилно и необосновано, като постановено в нарушение на материалния закон и при съществено нарушение на съдопроизводствените правила. Считат за неправилен извода на първоинстанционния съд, че сключеният договор за аренда от 2014г. е непротивопоставим на ищцата. Твърди се, че процесните договори за аренда от 2014г. и от 2020г. отговарят на изискванията на ЗАЗ, както и че ответникът „Б. Е.“ ЕООД имал право да преотдава обекта на аренда. В жалбата на ответника „Б. Е.“ ЕООД се твърди, че договорът за аренда, сключен с праводателя му – третото лице-помагач „Г. л. БГ“ ЕООД, е подписан преди ищцата да е станала собственик на имотите, поради което са ѝ противопоставими. Излагат се съображения, че разпоредбата на чл. 11, ал. 1 от ЗАЗ е с диспозитивен характер, а не с императивен такъв. Твърди се, че ищцата, като последващ преобретал на имотите, по никакъв начин не се е противопоставила на сключените договори за аренда, поради което считат, че процесните договори за аренда са □ противопоставими. Не се представят нови доказателства и не се правят нови доказателствени искания пред въззивния съд. Въз основа на горното, правят искане за отмяна на първоинстанционното решение и за постановяване на ново решение, с което да се отхвърлят изцяло исквете на ищцата, както и за присъждане на разноски за производствата пред двете инстанции на всеки от ответниците.

В законоустановения срок са постъпили писмени отговори от процесуалния представител на ищцата П., с които изцяло се оспорват въззивните жалби като неоснователни. Излагат се подробни съображения, във връзка с възраженията направени във въззивните жалби. Не се представят нови доказателства и не се правят нови доказателствени искания пред

въззивния съд. Счита, че първоинстанционното решение е правилно и обосновано, поради което моли да бъде потвърдено изцяло.

В частта, с която е отхвърлена исковата претенция по чл. 108 от ЗС, за предаването на владението за разликата над 27/30 до 30/30 идеални части от имотите, решението на първоинстанционния съд, като необжалвано, е влязло в законна сила.

В открито съдебно заседание жалбоподателите представят становища, с които поддържат жалбите, съответно претендират присъждане на разноски, съобразно представени списъци по чл. 80 от ГПК.

Въззивният съд след като се запозна с твърденията, изложени във въззивните жалби и писмените отговори, като обсъди и анализира събраните по делото доказателства и при спазване разпоредбата на чл. 235 от ГПК, прие за установено от фактическа страна следното:

С подадената искова молба ищцата твърди, че е станала собственик на общо 27/30 идеални части от посочените по-горе 6 броя недвижими имоти, по силата на сключени на 20.10.2015 г. Нотариален акт за замяна на недвижим имот № 66, том V, рег. № 7327, дело № 676/2015г. на нотариус В. Г., с рег. № 071 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П., вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 10437/20.10.2015г., акт № 57, том 36, дело 4864 и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 67, том V, рег. № 7330, дело № 677/2015г. на нотариус В. Г., с рег. № 071 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П., вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 10439/20.10.2015г., акт № 71, том 36, дело 4875. Останалите 3/30 идеални части от недвижимите имоти били собственост на дружеството „Г. л. БГ“ ЕООД, ЕИК *****, което ги е придобило по дарение през 2014 г. През същата 2014 г. посоченото дружество било отдало под аренда всички тези имоти на първия ответник - „Б. Е.“ ЕООД, ЕИК *****, с договор за аренда от 05.09.2014 г. за срок от 10 стопански години. С договор от 02.07.2020 г. „Б. Е.“ ЕООД е преотдало под аренда, без съгласието на ищцата, имотите на дружеството „А. ****“ ООД, ЕИК *****. С оглед на това, излага, че имотите се държат и обработват от това дружество, въпреки несъгласието на ищцата. Излага становище, че до влизането в сила през 2017 г. на новата разпоредба на чл. 4, ал. 3 от ЗАЗ, сключването на договор за аренда представлява действие на обикновено

управление, което може да се извърши от всеки съсобственик, но ако е извършено от съсобственик с по-малко от 50% идеални части от имота, то е непротивопоставимо на останалите съсобственици, дори ако договорът е вписан. Счита, че на още по-голямо основание такъв договор е непротивопоставим на трето лице, придобило след вписването на договора правото на собственост върху повече от 50% идеални части от съсобствеността, ако то се противопоставя на продължаващото ползване от арендатора. С оглед горното, моли да се признае за установено по отношение двамата ответници - „Б. Е.“ ЕООД и „А. *****“ ООД, че ищцата е собственик на посочените недвижими имоти, както и вторият ответник „А. *****“ ООД да бъде осъден да предаде фактическата власт върху описаните имоти. Претендира и присъждане на разноски за производството.

В законоустановения срок двамата ответници представят писмени отговори срещу исковата молба, с които оспорват исковите претенции. И двамата ответници навеждат възражения, че предявеният установителен иск срещу ответника „Б. Е.“ ЕООД е недопустим поради липса на правен интерес, тъй като дружеството никога не е оспорвало собствеността на ищцата, а този срещу другия ответник – „А. *****“ ООД, макар да е допустим, се явява неоснователен. Считат, че договорите за аренда отговарят на императивните изисквания на закона - сключени са с нотариално заверени подписи и са вписани в имотния регистър. Арендодателят „Г. л. БГ“ ЕООД, собственик на 3/30 идеални части от имотите, е дал изричното си съгласие за преарендуване. И двамата ответници оспорват становището, че договорите за аренда са непротивопоставими на ищцата. Считат, че дружеството „А. *****“ ООД е обикновен държател, а „Г. л. БГ“ ЕООД е владеец на годно правно основание и в нито един момент не е преотстъпвало владението, но дори да се приеме, че е преотстъпило владението, дружеството „А. *****“ ООД също ги владее на валидно правно основание - договор за аренда от 02.07.2020 г., а за уважаване на ревандикационния иск е необходимо да липсва такова правно основание. Излагат, че дори да се счете, че договорът за аренда от 2020 г. е непротивопоставим на ищцата, то този от 2014 г. и е противопоставим. С оглед на това молят исковете да бъдат отхвърлени, както и да им бъдат присъдени направените от всеки от тях разноски по делото.

С Определение № 1856/09.09.2022 г. като трето лице-помагач на страната

на ответника „Б. Е.“ ЕООД е конституиран арендодателят - дружеството „Г. л. БГ“ ЕООД, което не изразява становище по исковите претенции.

Пред въззивния съд не са събрани нови доказателства.

Съдът намира, че фактическата обстановка е правилно установена от първоинстанционния съд, същата не е спорна между страните и се установява от събраните по делото доказателства.

Безспорно е между страните, а се установява и от събраните по делото писмени доказателства, че въз основа на Нотариален акт за дарение на недвижими имоти № 172, том I, рег. № 3096, дело № 166/2014г. на нотариус П. М., с рег. № 168 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П., вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 7173/04.08.2014г., акт № 179, том 26, дело 3238/2014г., третото лице – помагач по делото „Г. л. БГ“ ЕООД е придобило по дарение от С. А. П. 1/10 (или 3/30) идеални части от шестте процесни поземлени имоти.

Не е спорно, че на 05.09.2014 г. между „Г. л. БГ“ ЕООД и ответникът „Б. Е.“ ЕООД е сключен договор за аренда на земеделска земя на шестте процесни имоти за срок от десет стопански години, считано от 01.10.2014 г. Договорът е нотариално заверен с рег. № 2116, том 2, акт № 23 на нотариус В. Г., с рег. № 612 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П.. Същият е вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 8297/05.09.2014г.

Безспорно е между страните, а се установява и от събраните по делото писмени доказателства, че ищцата Н. П. е придобила собствеността върху общо 27/30 идеални части от посочените по-горе шест броя недвижими имоти, по силата на сключени на 20.10.2015 г. Нотариален акт за замяна на недвижим имот № 66, том V, рег. № 7327, дело № 676/2015г. на нотариус В. Г., с рег. № 071 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П., вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 10437/20.10.2015г., акт № 57, том 36, дело 4864 и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 67, том V, рег. № 7330, дело № 677/2015г. на нотариус В. Г., с рег. № 071 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П., вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 10439/20.10.2015г., акт № 71, том 36, дело 4875.

Безспорно е също така, че съгласно Договор за преарендуване на земеделска земя от 02.07.2020г., с рег. № 3845/02.07.2020 г. на нотариус С. П., сключен с рег. № 638 на Нотариалната камара, с район на действие – Районен съд – П., вписан в Служба по вписванията – П., с вх. рег. № 3797/03.07.2020г., акт № 287, том 1, сключен между ответниците „Б. Е.“ ЕООД и „А. ****“ ЕООД, процесните имоти са били отдаден под аренда за срок от 4 стопански години - от 01.10.2020 г. до 01.10.2024 г. от „Б. Е.“ ЕООД на дружеството „А. ****“ ООД.

Не е спорно между страните и това, че имотите към настоящия момент се държат и обработват от „А. ****“ ООД.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна настоящата инстанция приема от правна страна, че въззивните жалби са постъпили в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК, подадени са от надлежно упълномощен представител на страна, която има правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение, следователно същите се явяват процесуално допустими за разглеждане по същество.

Разгледани по същество - въззивната жалба на ответника е „Б. Е.“ ЕООД е основателна, а тази на ответника „А. ****“ ЕООД е неоснователна. Доколкото въззивните жалби са идентични, макар всеки от ответниците да има правен интерес от обжалване на решението единствено по предявения срещу него иск, същите ще бъдат разгледани общо.

При служебната проверка валидността на обжалваното решение, на основание чл. 269 ГПК съдът намира, че същото е валидно.

По отношение на допустимостта на решението, следва да се вземе предвид, че за допустимостта на исковите претенции съдът следи служебно през целия ход на производството, респективно за допустимостта на първоинстанционното решение в обжалваната част, въззивната инстанция дължи проверка, независимо от наведените във въззивната жалба оплаквания, на основание чл. 269 от ГПК. Доколкото допустимостта на решението е обусловена и от допустимостта на исковите претенции, а и с оглед изричното възражение на ответниците, макар и ненаправени във въззивните им жалби, следва да се изследва въпросът дали предявените искове са допустими.

Първоинстанционният съд е сезиран с положителен установителен иск с

правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК, предявен от ищцата П. срещу ответника „Б. Е.“ ЕООД, за признаване на установено в отношенията между тези страни, че ищцата е собственик на процесните имоти, както и иск с правно основание чл. 108 от ЗС, предявен от ищцата П., срещу ответника „А. ****“ ООД, с който се иска осъждането му да предаде владението върху собствените на П. недвижими имоти, които владее.

Съобразно разпоредбата на чл. 124, ал. 1 от ГПК всеки може предяви иск, за да установи съществуването или несъществуването на едно право, когато има интерес от това. Разпоредбата на чл. 124, ал. 1 от ГПК поставя като абсолютна процесуална предпоставка за предявяване на установителен иск обосноваване на правен интерес за предявяването му. В този смисъл е и константната практика на ВКС, както и правната доктрина.

В настоящия случай е предявен положителен установителен иск за правото на собственост на ищцата срещу първия ответник. От установителен иск за собственост или друго вещно право ще е налице правен интерес, когато конкретното засягане на правната сфера на ищеца изисква защита чрез установяване на правото със сила на пресъдено нещо – в този смисъл Тълкувателно решение № 8/27.11.2013 г. по тълк. дело № 8/2012г. на ОСГТК на ВКС, задължително за съдилищата. В случая, с оглед твърденията на страните, не се установява оспорване правото на собственост на ищцата, поради което настоящата инстанция, счита, че предявеният от нея положителен установителен иск срещу ответника „Б. Е.“ ЕООД, за признаване на установено в отношенията между страните, че ищцата е собственик на процесните имоти, се явява недопустим. Липсата на оспорване на правото на собственост на ищцата от страна на този ответник, който ѝ противопоставя единствено правото си да преотдава под аренда, но не предявява собственически претенции, води до недопустимост на предявения срещу него положителен установителен иск собственост. Доколкото сключения договор за аренда с другия съсобственик е управително действие, а не действие по разпореждане, за ищцата не е налице интерес да установи със сила на пресъдено нещо правото си на собственост спрямо арендатора „Б. Е.“ ЕООД. Обосноваването на правния интерес от водения иск с обстоятелството, че същата не може да ползва имотите, доколкото той се държи и ползва от трето лице, макар и получило права по сключен договор за аренда с втория

ответник, като по този начин ѝ се пречи да осъществява в пълнота правото си на собственост, не води до извод за наличие на правен интерес. Предмет на договора за аренда е именно предоставяне ползването на чуждата вещ - земеделски имоти, поради което ползването на това основание, респективно предприемането на действия от арендатора за осъществяване на правата по договора, включително преарендуването му, не могат да се третираат и не съставляват такива по оспорване на собствеността върху тези имоти. Дори да се установи непротивопоставимостта на двата договора за аренда спрямо нея, доколкото правото ѝ на собственост не се оспорва от ответника „Б. Е.“ ЕООД и той не държи имотите, то за нея не е налице правен интерес от установителния иск за собственост срещу него, тъй като положението ѝ по никакъв начин не би се променило. Същата би могла да претендира част от арендната цена спрямо другия съсобственика на имота, съответно установяване на непротивопоставимостта спрямо нея на сключения от другия съсобственик договор за аренда, но установяването на правото ѝ на собственост със сила на пресъдено нещо спрямо този ответник, по никакъв начин не би отстранило твърдяната заплаха за упражняване на правото на собственост върху имотите.

С оглед на това, решението на първоинстанционния съд, в частта, с която е признато за установено по отношение ответника „Б. Е.“ ЕООД, че ищцата е собственик на 27/30 идеални части от процесните шест броя недвижими имоти - поземлен имот с идентификатор *****.**, поземлен имот с идентификатор *****.**, поземлен имот с идентификатор *****.**, поземлен имот с идентификатор *****.** и поземлен имот с идентификатор *****.**, се явява недопустимо, като постановено по недопустим иск и като такова следва да бъде обезсилено от въззивния съд, а производството по делото да бъде прекратено в тази му част.

По отношение предявения ревандикационен иск по чл. 108 от ЗС срещу втория ответник по делото „А. ****“ ЕООД, с който се иска и осъждането му да предаде владението върху собствените на П. недвижими имоти, решението на първоинстанционния съд е допустимо, доколкото фактическата власт върху имотите, се упражнява от този ответник, като се твърди непротивопоставимост спрямо ищцата на правното основание, на което се

осъществява фактическата власт.

Съгласно разпоредбата на чл. 108 от ЗС, за да бъде уважен този иск в тежест на ищеца, в съответствие с разпоредбата на чл.154, ал. 1 ГПК, е да установи наличието на следните кумулативно дадени предпоставки: че ищецът е собственик на процесните имоти, че същите се владееят или държат от ответника и че това владение или държание е без правно основание. Липсата на която и да било от така изброените предпоставки, води до неоснователност на претенцията.

За да уважи иска с правно основание чл. 108 от ЗС, в обжалваното решение съдът е приел, че са налице всички предпоставки, предвидени в разпоредбата, а именно – ищцата е собственик на процесните имоти, същите се държат от ответника, като това държане първоинстанционният съд е приел, че е без правно основание. В мотивите си съдът е изложил, че ответникът държи имотите на основание договор за аренда, който, макар и вписан в Служба по вписванията, е непротивопоставим на ищцата. Изложил е, че същият е сключен с арендодател, черпещ правото си да преотдава под аренда имотите от друг договор за аренда, който като сключен от съсобственик притежаващ по-малко от 50% идеална част от правото на собственост, също й е непротивопоставим.

Правните изводи на настоящата инстанция относно основателността на иска по чл. 108 от ЗС съвпадат напълно с тези на първоинстанционния съд, поради което на основание чл. 272 от ГПК съдът препраща към тази част на мотивите на първоинстанционното решение.

Основният спор в настоящото производство между страните се състои в това дали сключените договори за аренда са противопоставими на ищцата, притежаваща повече от 50% идеални части от имотите, придобити след сключването на първия договор за аренда от 05.09.2014 г., доколкото е сключен от съсобственик, притежаващ по-малко от 50% идеални части от съсобствените недвижими имот.

Съгласно §1 от Допълнителните разпоредби на Закона за арендата в земеделието (ЗАЗ) за неуредените в този закон въпроси се прилагат разпоредбите на гражданското законодателство. Съгласно практиката на ВКС, за времето до влизане в сила на ЗИД на ЗАЗ (обн. ДВ, бр.13 от 2007 г., в сила от 07.02.2017 г., с който е създадена нова ал. 4 на чл. 3), сключването на

договор за аренда представлява действие на обикновено управление, което поначало може да извърши всеки съсобственик, без да е необходимо съгласие на останалите участници в общността. Прието е, че дори когато договорът за аренда, сключен със съсобственик с по-малко от 50% идеални части, е вписан, същият не е противопоставим, както на последващ арендатор, така и на наемател, на когото мнозинството от съсобствениците са предоставили облигационното право на ползване върху имота. На още по-голямо основание такъв договор за аренда не е противопоставим на трето лице, придобило след вписването му правото на собственост върху повече от 50% от съсобствеността, ако същото се противопоставя на продължаващото ползване от страна на арендатора. Прието е, че аргумент в подкрепа на тази теза е разпоредбата на чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ, според която приобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан. Следователно законодателят предвижда оповестително-защитно действие на вписването на договора за аренда по отношение на лице, придобило собствеността от арендодателя, но не и спрямо трето лице, на което договорът изобщо не може да бъде противопоставен, тъй като е придобило повече от половината от имота от съсобственици, които не са страна по договора за аренда.

В своята практика ВКС приема, че уредбата на договора за аренда с отделен закон не дава основание да се приема, че нормата на чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ в редакцията преди изменението в ДВ, бр.13 от 07.02.2017 г., предвиждаща, 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 от ЗС, е специална и изключва приложението на общата норма на чл. 32, ал. 1 от ЗС и на закрепеното в нея изискване за използване и управление на общата вещ по решение на мнозинството от съсобствениците. Договор за управление, какъвто е и договорът за аренда, може да бъде сключен от всеки съсобственик за цялата вещ, но ако съсобственикът, сключил договора не притежава повече от половината от вещта, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици – заедно или поотделно, освен ако са го приели. Приема се, че дори когато договорът за аренда, сключен със съсобственик с по-малко от 50% идеални части, е вписан, същият не е противопоставим както на последващ арендатор, така и на наемател, на когото мнозинството от съсобствениците са предоставили

облигационното право на ползване върху имота. Съответно договорът за аренда, сключен от съсобственик, който не притежава повече от 50% от общия земеделски имот, е непротивопоставим на останалите съсобственици, освен ако същите са го приели изрично или мълчаливо (например получавайки припадащата се на дела им част от арендните плащания). В този смисъл - Решение № 115 от 21.11.2017 г. по гр. д. № 997/2017г., на I г. о., ГК на ВКС, Решение № 12 от 01.03.2018 г. по гр. дело № 1251/2017 г., II-ро г. о. ГК на ВКС и др.

Настоящата инстанция счита, че цитираните решения на ВКС, на които се е позовал и районният съд, са постановени по чл. 290 от ГПК и съгласно настоящата редакция на чл. 280 от ГПК не представляват задължителна съдебна практика, но дават насока на съдилищата относно тълкуването на материалния закон, поради което не могат да бъдат пренебрегнати. Приложението на нормата на чл. 32, ал. 1 от ЗС представлява пряко приложение на §1 от ДР на ЗАЗ, цитиран по-горе, доколкото този въпрос не е разрешен изрично в различен смисъл от приложимия ЗАЗ. Общоприето е разбирането, че договорът за аренда в земеделието е подвид на договора за наем, поради което правилата, касаещи отношенията между съсобствениците, закрепени в ЗС, не могат да бъдат пренебрегнати. Настоящата инстанция счита, че в Решение № 115 от 21.11.2017 г. по гр. д. № 997/2017г., I г.о., ГК на ВКС се разглеждат принципно отношенията между собственик и арендатор на земеделски имот, съответно същото е приложимо и в случая.

Съотнесено към настоящия случай, това разрешение на спора между арендатор, сключил договор за аренда на земеделски земи със съсобственик притежаващ по-малко от 50% от съсобствеността преди изменението на закона, обн. ДВ, бр.13 от 2007 г., в сила от 07.02.2017 г., с който е създадена нова ал. 4 на чл. 3, и съсобственика, притежаващ повече от 50% от правото на собственост, сочи на единствения извод, че процесният договор от 05.09.2014 г. не може да бъде противопоставен на съсобственика, притежаващ повече от 50 % от правото на собственост. С оглед разпоредбата на чл. 32, ал. 1 от ЗС се извежда извод, че само в случай когато арендаторът е договарял със собственици, притежаващи повече от 50%, неговите права са противопоставими на тези на съсобственика, притежаващ по-малко от половината вещ.

Както е посочено в Определение № 50880 от 29.11.2022 г. по гр. д. № 1495/2022 г., III г. о., ГК на ВКС с новата редакция на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ е създава кореспондиращо на общата уредба по чл. 32, ал. 1 ЗС разрешение относно управлението и ползването на съсобствени земеделски земи чрез отдаване под аренда - общата вещ се използва и управлява съгласно решението на съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ. Тези норми на ЗАЗ са въведени, за да очертаят правна възможност за по-пълно регулиране на отношенията съобразно спецификата на обекта на ползването, но не и за тяхната изключителност. Съгласно мотивите на Тълкувателно решение № 1/ 16.01.2019 г. по тълк. дело № 1/2018 г. на ОСГТК на ВКС материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието (ДВ бр. 13/2017 г., в сила от 07.02.2017 г.) не попадат в обхвата на дължимата от съдията по вписванията проверка при вписване на договор за аренда в земеделието или анекс към него, поради естеството им. Последвало е законодателното изменение на чл. 3, ал. 1 ЗАЗ (ДВ, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г., изм. и доп. ДВ, бр. 55 от 2018 г.) с което проверката на изискванията по ал. 4 вече са изрично възложени на нотариуса, при едновременното удостоверяване на подписите, въведено като форма при сключването или изменението на договор за аренда. Подобно на значението, което установената практика на ВКС свързва с проверката по чл. 586 ГПК при прехвърляне на собственост или друго вещно право и тук, от изискването към нотариуса да провери материалноправни предпоставки не може да се извежда недействителност, в частност нищожност на сделката поради противоречие със закон. Както договорът за покупко-продажба на чужда вещ ще е действителен, но непротивопоставим на действителния собственик, така и договорът за аренда, сключен от лице с права на съсобственик под посочения в закона праг, ще е действителен, но непротивопоставим на засегнатите съсобственици, или на действителните собственици. В този смисъл възраженията за действителността на процесните договори за аренда и за съответствието им с разпоредбите на ЗАС, се явяват ирелевантни и неотносими, доколкото не се спори за тяхната действителност, а се навеждат аргументи за тяхната непротивопоставимост.

Доколкото в настоящия случай ищцата П. се явява съсобственик, притежаващ повече от половината от общата вещ, то сключеният от другия съсобственик договор за аренда от 2014г. ѝ се явява непротивопоставим,

доколкото по делото не са събрани доказателства, че нейните праводатели са се съгласявали с договора за аренда нито изрично, нито мълчаливо. По делото не се твърди и не се представиха никакви доказателства, за това ищцата или нейните праводаделите да са получавали мълчаливо припадащата се на дела им част от арендните плащания. Правилен е изводът на съда, с оглед събраните по делото доказателства, че единствено в случай, че П. през 2015 г. е придобила по-малко от половината вещ, то вписаният през 2014 г. договор за аренда е щял да ѝ бъде противопоставим на общо основание, както на всеки съсобственик с дял под половината вещ.

Доколкото липсват доказателства, които да навеждат на извод, че нейните праводатели са се съгласили с договора за аренда от 2014 г., съответно не са налице данни и да са се задължавали към арендатора да му осигурят ползването на имота, то липсва тяхно съгласие, което да обвързва и П. като техен правоприменник с този договор, като е без значение обстоятелството, че тя е придобила имотите през 2015г. Доколкото ищцата е придобила правата на предишните собственици, то за нея на общо основание, като техен правоприменник, важат правилата на ЗС и ЗАЗ. С оглед на това правилен е изводът на първоинстанционния съд, че във всеки един момент по време на срока на договора за аренда, както собствениците до 20.10.2015 г., така и самата П. след тази дата, могат да предявят и да упражнят правата си да вземат решение как да се използва общата вещ.

Последващият договор за преарендуване на земеделска земя 02.07.2020 г., сключен между първия арендатор (преарендодател) и преарендатора „А. ****“ ЕООД, с който се преарендуват процесните недвижими имот за срок от 4 стопански години, считано от 01.10.2020г. до 01.10.2024 г., също се явява непротивопоставим на ищцата, като следствие на непротивопоставимостта на първия договор за аренда от 2014 г. Безспорно преарендодателя „Б. Е.“ ЕООД е имал право да преарендува имотите, доколкото това му правомощие е изрично уредено в договора за аренда от 2014г. Но това му правомощие не може да се противопостави на ищцата П., доколкото целият договор за аренда от 2014г. ѝ е непротивопоставим. Това от своя страна означава, че по отношение на него преарендаторът „А. ****“ ЕООД държи собствените на П. имоти без правно основание, поради което предявеният срещу него иск с правно основание чл. 108 от ЗС се явява основателен и правилно е уважен от

първоинстанционния съд.

С оглед гореизложеното, релевираните във въззивната жалба от дружеството „А. ****“ ООД възражения, са неоснователни. Не се констатира твърдените от жалбоподателя пороци на първоинстанционното решение в частта относно иска по чл. 108 от ЗС. Доколкото предявеният осъдителен иск по чл. 108 от ЗС се явява основателен и правилно е уважен от първоинстанционния съд, последният в съответствие с т. 2А от Тълкувателно решение № 4/ 14.03.2016г. по тълк. дело № 4/2014г. на ОСГК на ВКС се е произнесъл и с отделен установителен диспозитив за принадлежността на правото на собственост към патримониума на ищцата. С оглед съвпадение на изводите на въззивната инстанция с тези на първоинстанционния съд, обжалваното решение, в тази му част, като валидно, допустимо и правилно, следва да бъде потвърдено.

Доколкото своевременно са направени искания за присъждане на разноси и същите са реално извършени, съдът дължи произнасяне по претенциите за присъждането им. С оглед изхода на спора по иска по чл. 108 от ЗС право на разноси пред настоящата инстанция има въззиваемата П.. Доколкото същата не е заявила претенция за присъждането им пред въззивния съд, съдът не следва да се произнася. С оглед обезсилване на решението в частта по предявения иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК и прекратяване на производството по делото в тази му част, на основание чл. 78, ал. 4 от ГПК, въззиваемата П. следва да заплати на въззивника „Б. Е.“ ЕООД направените от него разноси в настоящото производство в размер на 150,00 лева за платена държавна такса.

Настоящата инстанция следва да ревизира и присъдените с обжалваното решение разноси на страните. Същите са своевременно поискани и реално извършени. Решението на първоинстанционния съд в частта за разноските следва да бъде отменено и вместо него да бъде постановено ново. Дължимата държавна такса по двата предявени иска е в размер на 600,00 лева, от тях 300,00 лева – платена държавна такса за първоинстанционното производство, са дължими от ответника по ревандикационния иск „А. ****“ ООД на ищцата П., на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК. За остатък от 300,00 лева, който не е събран от районния съд, с оглед обезсилване на решението спрямо предявения установителен иск по чл. 124, ал. 1 от ГПК, на основание чл. 77 от

ГПК, следва да бъдат заплатени от ищцата П., по сметка на Районен съд – П.. На основание чл. 78, ал. 4 от ГПК, с оглед обезсилване на решението по отношение предявения иск спрямо ответника „Б. Е.“ ЕООД и прекратяване на производството в тази част, на същия се дължат направените разноски пред първоинстанционния съд. Претендирана е сумата от 720,00 лева с ДДС за платено адвокатско възнаграждение, за която са представени доказателства за реално извършване. Ищцовата страна е направила своевременно възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК, срещу така претендирания адвокатски хонорар, което следва да бъде разгледано от въззивния съд. Настоящата инстанция счита, че в случая приложима за определяне на минималния адвокатски хонорар е Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в редакцията ѝ, обнародвана в ДВ, бр. 68 от 31.07.2020 г., доколкото последното изменение на наредбата е от 04.11.2022 г., а адвокатското възнаграждение е уговорено на 07.03.2022г. и заплатено на 11.03.2022г. Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 3 от посочената наредба в тази ѝ редакция, минималното адвокатско възнаграждение, спрямо определения материален интерес – по данъчната оценка на имотите, е в размер на 742,24 лева с включен ДДС. Доколкото се претендира сумата от 720,00 лева с ДДС, явяваща се под определения минимален размер, то възражението е неоснователно, съответно, на основание чл. 78, ал. 4 от ГПК, ищцата следва да бъде осъдена да заплати на този ответник сумата от 720,00 лева.

Както бе посочено по-горе, в частта, с която е отхвърлена исковата претенция по чл. 108 от ЗС, за предаването на владението за разликата над 27/30 до 30/30 идеални части от имотите, решението на първоинстанционния съд, като необжалвано, е влязло в законна сила.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК.

Воден от горното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА Решение № 105/01.02.2023г. по гр.д. № 20215220104478 по описа за 2021г. на XVI граждански състав на Районен съд – П., **В**

ЧАСТТА С КОЯТО е признато за установено по отношение на ответника „Б. Е.“ ЕООД, с. Т., общ. М., ЕИК *****, че ищцата Н. К. П., ЕГН *****, с адрес в с. Ч., общ. П., ул. "С." №*, е собственик по силата на замяна и покупко-продажба от 20.10.2015 г. на 27/30 идеални части от следните поземлени имоти:

- поземлен имот с идентификатор *****.*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18.120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. У., с. Т. д., с площ 4644 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседни: *****.***, *****.***, *****.***;

- поземлен имот с идентификатор *****.*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18.120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. Б., с. Т. д., с площ 2597 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседни: *****.***, *****.***, *****.***, *****.***.6;

- поземлен имот с идентификатор *****.*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18.120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. К., с. Т. д., с площ 13003 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседни: *****.***, *****.***, *****.***, *****.***;

- поземлен имот с идентификатор *****.*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18.120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. Х., с. Т. д., с площ 15955 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседни: *****.***, *****.***, *****.***, *****.***;

- поземлен имот с идентификатор *****.*** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18.120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. П. с., с. Т. д., с площ 1959 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседни: *****.***, *****.***, *****.***, *****.***;

- поземлен имот с идентификатор *****.**.* по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Т. д., общ. П., одобрена със заповед № РД-18.120/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, намиращ се в м. К., с. Т. д., с площ 9919 кв.м., начин на трайно ползване - нива, номер по предходен план: *****, при съседи: *****.**.*, *****.**.*, *****.**.*, *****.**.*.

ПРЕКРАТЯВА производството по делото в частта относно предявения от Н. К. П., ЕГН *****, с адрес в с. Ч., общ. П., ул. "С." №* срещу „Б. Е.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: с. Т., ул. „К. ш." №**, представлявано от управителя А. И. К., иск за признаване на установено по отношение на ответника „Б. Е.“ ЕООД, че ищцата Н. К. П., е собственик по силата на замяна и покупко-продажба от 20.10.2015 г. на 27/30 идеални части от посочените по –горе поземлени имоти.

ОТМЕНЯ Решение № 105/01.02.2023г. по гр.д. № 20215220104478 по описа за 2021г. на XVI граждански състав на Районен съд – П., **В ЧАСТТА С КОЯТО** „А. ****“ ЕООД и „Б. Е.“ ЕООД са осъдени да заплатят на Н. К. П. сумата 300,00 лева, представляваща разноси по делото, **КАКТО И В ЧАСТТА**, с която „А. ****“ ООД и „Б. Е.“ ЕООД са осъдени да заплатят по сметка на Пазарджишкия районен съд сумата 300,00 лева, представляваща държавна такса, **като вместо него ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА „А. ****“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С., обл. П., ул. „Ч. м." №*, представлявано от управителя А. Р. Г. **ДА ЗАПЛАТИ** на Н. К. П., ЕГН *****, с адрес: с. Ч., общ. П., ул. „С." №* сумата от 300,00 лева (триста лева), представляваща направени в първоинстанционното производство разноси за държавна такса, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

ОСЪЖДА Н. К. П., ЕГН *****, с адрес: с. Ч., общ. П., ул. „С." №* **ДА ЗАПЛАТИ** по сметка на Районен съд – П. сумата от 300,00 лева (триста лева), представляваща държавна такса, на основание чл. 77 от ГПК.

ОСЪЖДА Н. К. П., ЕГН *****, с адрес: с. Ч., общ. П., ул. „С." №* **ДА ЗАПЛАТИ** на „Б. Е.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: с. Т., ул. „К. ш." №**, представлявано от управителя А. И. К., сумата от 720,00 лева (седемстотин и двадесет лева), направени в

първоинстанционното производство разноси за адвокатско възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 4 от ГПК.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 105/01.02.2023г. по гр.д. № 20215220104478 по описа за 2021г. на XVI граждански състав на Районен съд – П., в останалите обжалвани части.

ОСЪЖДА Н. К. П., ЕГН *****, с адрес: с. Ч., общ. П., ул. „С.“ №* **ДА ЗАПЛАТИ** на „Б. Е.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: с. Т., ул. „К. ш.“ №**, представлявано от управителя А. И. К., сумата от 150,00 лева (сто и петдесет лева), представляваща направени пред въззивната инстанция разноси за държавна такса, на основание чл. 78, ал. 4 от ГПК.

Решението е постановено при участието на „Г. л. БГ“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: с. Т., общ. М., обл. П., ул. „К. ш.“ №**, представлявано от управителя С. Д., като трето лице-помагач на страната на ответника „Б. Е.“ ЕООД.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд с касационна жалба, при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК, в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____