

РЕШЕНИЕ

№ 3756

гр. --, 01.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 160 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СВЕТОСЛАВ Т. СП-***

при участието на секретаря СИМОНА Г. НИКОЛОВА
като разгледа докладваното от СВЕТОСЛАВ Т. СП-*** Гражданско дело № 20231110107178 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г. /уточнена с молба вх. № 58793/02.03.2023 г./, с която от името на „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, против „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „**“ № 90 и Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. --, кв. „****“ ул. „---“ № 14 е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

В исковата молба /уточнена с молба вх. № 58793/02.03.2023 г./ се твърди, че съгласно договор за прехвърляне на търговско предприятие ищецът е съсобственик на 4/15 ид. ч. от следните имоти, а именно: ПИ с идентификатор 16184.134.24, представляващ нива с площ 3 300 кв.м., категория при неполивни условия - трета; ПИ с идентификатор 16184.25.70, представляващ нива с площ 5 981 кв.м., категория при неполивни условия - трета; ПИ с идентификатор 16184.28.110, представляващ нива с площ 8 751

кв.м., категория при неполивни условия-трета; ПИ с идентификатор 16184.28.160, представляващ нива с площ 5 900 кв.м., категория при неполивни условия - трета; ПИ с идентификатор 16184.792.10, представляващ нива с площ 101 023 кв.м., категория при неполивни условия - трета. Ищецът посочва, че **** притежавала 16/270 ид. ч. от посочените имоти, като с Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 отдала под наем същите на ответника „---“ ЕООД за срок от 10 години. Твърди, че с Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, срокът на наемния договор е удължен с още 10 години. Сочи, че след участие на ответното дружество в административна процедура по чл. 37в ЗСПЗЗ имотите са му разпределени по реда на чл. 72, ал. 7 ППЗСПЗЗ. Поддържа, че уговорката от анекса за удължаване на срока е нищожна на основание чл. 229, ал. 2 ЗЗД, тъй като Росица Плещийска можела да извършва единствено действия на обикновено управление с процесните имоти. Излага съображения, че с договор за продажба на наследство вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № 8379/18.11.2015 г., акт № 282, том 17 Росица Плещийска е прехвърлила дяловете си от процесните ниви на ответника „---“ ЕООД, поради което качествата на наемател и наемодател са се слели в едно лице и договорът за наем се е прекратил. Независимо от това регистрацията на арендния договор в Служба по вписванията и в Общинската служба по земеделие не била заличена, поради което ищецът бил в невъзможност да участва в процедура по създаване на масиви за уедрено ползване по реда на чл. 37в ЗСПЗЗ. Ищцовата страна посочва, че впоследствие „---“ ЕООД прехвърлило идеалните си части от процесните имоти на втория ответник Д. К. И.. Ищецът счита, че като съсобственик на имотите има правен интерес да води исковете и срещу двамата ответници, за да ги обвърже със силата на пресъдено нещо. Поддържа, че е възпрепятстван да ползва имотите, тъй като е налице конкуриращо по-ранно вписване на договор за наем за същите. Излага доводи, че насочва исковете си срещу Д. И., за да може последният да участва в делото, с оглед възможността исковете да бъдат отхвърлени и така да се окаже, че съществува наемно правоотношение с него, възникнало по реда на чл. 237 ЗЗД.

Предвид гореизложеното, се моли за постановяване на решение, с което: 1/ на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД, да бъде прогласена нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречие със закона /чл. 229, ал. 2 ЗЗД/; 2/ да бъде признато за установено между страните, че Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, са прекратени, поради сливане качествата на наемател и наемодател в едно лице.

Претендират се разноси.

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК е депозиран отговор на исковата молба от името на ответника „---“ ЕООД, в който се развиват доводи за недопустимост на предявените искове и се моли производството да бъде прекратено. По съществото на делото ищецът поддържа, че процесния наемен договор и анекса към него обвързват останалите съсобственици, дори един от тях да се е разпоредил с дела си от наетите вещи. Излага съображение, че договорът за наем е потвърден от ищеца с декларация по реда на § 10 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ. Моли исковете да бъдат отхвърлени.

Претендира разноси.

В законоустановения срок по чл. 131 ГПК е депозиран отговор на исковата молба от името на ответника Д. К. И., в който се развиват доводи за недопустимост на предявените искове и се моли производството да бъде прекратено. По съществото на делото ищецът поддържа, че процесния наемен договор и анекса към него обвързват останалите съсобственици, дори един от тях да се е разпоредил с дела си от наетите вещи. Излага съображение, че договорът за наем е потвърден от ищеца с декларация по реда на § 10 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ. Моли исковете да бъдат отхвърлени.

Претендира разноси.

С решение № 17952/02.11.2023 г., постановено в настоящото производство, съдът е признал за установено, на основание чл. 124, ал. 1 ГПК, в отношенията между „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, и „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „***“ № 90, между ищеца „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, и ответника „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „***“ № 90, несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, по отношение на следните идеални части от процесните имоти: 1. 16/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **, като е отхвърлил предявения иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК в останалата му част.

Със същото решение съдът е отхвърлил предявения от „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41,

против „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „***“ № 90, иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

С решението /в която част същото има характер на определение/ съдът е върнал искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г., в частта, с която от името на „---“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „---“ № 41, против Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. --, кв. „***“ ул. „---“ № 14 е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/ и е прекратил производството по гр. д. № 7178/2023 г. по описа на Софийски районен съд, II ГО, 160 състав, в частта, в която от името на „---“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „---“ № 41, против Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. --, кв. „***“ ул. „---“ № 14 е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

Срещу решение № 17952/02.11.2023 г., постановено в настоящото производство, са депозирани въззивни жалби от името на ищеца „---“ ООД и от името на ответника --- ЕООД, които са администрирани, но към настоящия момент не са разгледани от въззивния съд.

Срещу решение № 17952/02.11.2023 г., постановено в настоящото производство, в частта, която има характер на определение, а именно, с която съдът е върнал искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г., в частта, с която от

името на „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „-- 2“, ул. „--“ № 41, против Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. --, кв. „****“ ул. „---“ № 14 е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/ и е прекратил производството по гр. д. № 7178/2023 г. по описа на Софийски районен съд, II ГО, 160 състав, в частта, в която от името на „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, против Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. --, кв. „****“ ул. „---“ № 14 е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/, е депозирана частна жалба от ищцовото дружество „--“ ООД.

Във връзка с депозираната и администрирана частна жалба е образувано в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав. С определение № 1199/25.01.2024 г., постановено по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав, въззивният съд е отменил решение № 17952 от 02.11.2023 г., постановено по гр.д. № 7178/2023 г. по описа на СРС, II ГО, 160 състав, в частта, имаща характер на определение, с която се връща искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г., в частта, с която от името на „--“ ООД, ЕИК: -- е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК против Д. К. И., ЕГН: ***** за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с

оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД и се прекратява производството по тези искове и е върнал делото за продължаване на процесуалните действия по предявените искове с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД против Д. К. И..

Съдът, като съобрази правните доводи на страните, събраните писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Представен е договор за продажба на търговско предприятие с нотариална заверка на подписите от 03.10.2016 г., сключен между ЕТ „М. - *** – -- - // К.“ и „--“ ООД, с който ЕТ „М. - *** – -- - // К.“, продава на „--“ ООД търговското си предприятие, като съвкупност от всички права, задължения и фактически отношения.

Съгласно опис с нотариална заверка на подписа от 13.02.2017 г. към горепосочения договор, управителят на ЕТ „М. - *** – -- - // К.“ е посочил, че в предприятието на едноличния търговец към 31.12.2016 г. са били включени подробно описани поземлени имоти, сред които и процесните такива, а именно:

1. 4/15 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **, представляваща поземлен имот с идентификатор № 16184.134.24 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-174/23.01.2018 г. на изпъл. д. на АГКК, с последно изменение на КККР от 18.08.2020 г., съгласно представена по делото скица на поземлен имот № 15-297609/21.03.2022 г.;

2. 4/15 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **, представляваща поземлен имот с идентификатор № 16184.25.70 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-174/23.01.2018 г. на изпъл. д. на АГКК, с последно изменение на КККР от 18.08.2020 г., съгласно представена по делото скица на поземлен имот № 15-297617/21.03.2022 г.;

3. 4/15 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **, представляваща поземлен имот с идентификатор № 16184.28.110 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-174/23.01.2018 г. на изпъл. д. на АГКК, с последно изменение на КККР от 18.08.2020 г., съгласно представена по делото скица на поземлен имот № 15-297623/21.03.2022 г.;

4. 4/15 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **, представляваща поземлен имот с идентификатор № 16184.28.160 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-174/23.01.2018 г. на изпъл. д. на АГКК, с последно изменение на КККР от 18.08.2020 г., съгласно

представена по делото скица на поземлен имот № 15-297630/21.03.2022 г.;

5. 4/15 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **, представляваща поземлен имот с идентификатор № 16184.792.10 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-174/23.01.2018 г. на изпъл. д. на АГКК, с последно изменение на КККР от 18.08.2020 г., съгласно представена по делото скица на поземлен имот № 15-297639/21.03.2022 г.

По делото е представен Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I, от който се установява, че ****, в качеството си на наемодател, е предоставила за временно и възмездно ползване горепосочените имоти на „--“ ЕООД, в качеството му на наемател. Страните са уговорили договорът да влезе в сила от стопанската 2010/2011 г. и да е със срок на действие 10 години.

От представения и приет като доказателство в производството Анекс към договора за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, се установява, че между **** и „---“ ЕООД е постигнато съгласие срокът на договора за наем на земеделска земя да се удължи с 10 години, считано от стопанската 2020/2021 г.

Представен е договор за продажба на наследствени права с нотариална заверка на подписите от 18.11.2015 г., с който **** лично и като пълномощник на Антоанета Славчева Йорданова продава на „---“ ЕООД наследствените си права от наследодателя си Мария Йорданова Дамянова.

Представен е нотариален акт за констатиране на право на собственост върху поземлен имот-земеделска земя от 12.02.2016 г., съгласно който „---“ ЕООД е признато за собственик на идеални части от процесните имоти, както следва:

1. 16/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **;

2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **;

3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **;

4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **;

5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **.

Съгласно нотариален акт за дарение на недвижим имот № 105, том XVI, рег. № 10692, дело № 1677/2019 г. по описа на нотариус ***, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „---“ ЕООД, чрез пълномощника си ***, е дарило на Д. К. И., чрез пълномощника му ***, идеални части от процесните имоти, а именно:

1. 1/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **;

2. 1/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **;

3. 1/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **;

4. 1/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **;

5. 1/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **.

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106, том XVI, рег. № 10697, дело № 1678/2019 г. по описа на нотариус ***, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „---“ ЕООД, чрез пълномощника си ***, е продало на Д. К. И., чрез пълномощника му ***, идеални части от процесните имоти, а именно:

1. 15/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **;

2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **;

3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **;

4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **;

5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **.

Представени и приети в производството са декларации от името на „---“ ООД, Диана Славцова Борисова, Кирил Йорданов И. и Васил Евгениев Николов, в които всеки от деклараторите е заявил, че потвърждава договора за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и анекса към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, при които на са спазени изискванията на чл. 4а и чл. 4б от ЗСПЗЗ.

При така установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Предявени за разглеждане са обективно кумулативно съединени: иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата

на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

По отношение на предявените срещу --- ЕООД искове съдът е разгледал същите по същество и се е произнесъл по същите с решение № 17952/02.11.2023 г., постановено в настоящото производство.

С решение № 17952/02.11.2023 г., постановено в настоящото производство, съдът е признал за установено, на основание чл. 124, ал. 1 ГПК, в отношенията между „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, и „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „***“ № 90, между ищеца „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, и ответника „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „***“ № 90, несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, по отношение на следните идеални части от процесните имоти: 1. 16/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **, като е отхвърлил предявения иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК в останалата му част и е отхвърлил предявения от „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, против „---“ ЕООД, ЕИК: ---, със седалище и адрес на управление: **, ул. „***“ № 90, иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

В производството не е спорно и се установява от събраните по делото доказателства, че по силата на Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I, ****, в качеството си на наемодател, е предоставила за временно и възмездно ползване на „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, следните недвижими имот, както следва: 1. нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. нива с площ 5,980 дка, трета категория, с №

025070 по КВС за землището на с. **; 3. нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **. Не е спорно в производството и се установява от представените и приети по делото писмени доказателства, в това число договор за продажба на наследствени права с нотариална заверка на подписите от 18.11.2015 г. и нотариален акт за констатиране на право на собственост върху поземлен имот-земеделска земя от 12.02.2016 г., че по силата на договор за продажба на наследствени права с нотариална заверка на подписите от 18.11.2015 г., с който **** лично и като пълномощник на Антоанета Славчева Йорданова продава на „---“ ЕООД наследствените си права от наследодателя си Мария Йорданова Дамянова, в това число и идеални части от процесните имоти, а именно: 1. 15/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **. С придобиването на горепосочените идеални части от страна на дружеството „---“ ЕООД действително по отношение на горепосочените идеални части е настъпило сливане на качествата на наемател и наемодател по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I по отношение на идеалните части от имотите, предмет на наемното правоотношение, собствеността върху които е придобита от дружеството „---“ ЕООД /наемател по процесното наемно правоотношение/, респективно за същите идеални части, следва да се приеме извод, че наемното правоотношение е прекратено по право, поради сливане на качествата на наемател и наемодател по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I по отношение на идеалните части от имотите, предмет на наемното правоотношение, собствеността върху които е придобита от дружеството „---“ ЕООД.

Действително с нотариален акт за дарение на недвижим имот № 105, том XVI, рег. № 10692, дело № 1677/2019 г. по описа на нотариус ***, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „---“ ЕООД, чрез пълномощника си ***, е дарило на Д. К. И., чрез пълномощника му ***, идеални части от процесните имоти, а именно: 1. 1/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 1/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 1/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 1/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 1/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета

категория, с № 792010 по КВС за землището на с. ** и с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106, том XVI, рег. № 10697, дело № 1678/2019 г. по описа на нотариус ***, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „---“ ЕООД, чрез пълномощника си ***, е продало на Д. К. И., чрез пълномощника му ***, идеални части от процесните имоти, а именно: 1. 15/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **.

Същевременно, обаче, не може да се приеме извод, че с придобиването собствеността върху горепосочените идеални части от процесните имоти Д. К. И. е станал страна по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I. Това е така, тъй като се установи в производството, че с придобиването на горепосочените идеални части от страна на дружеството „--“ ЕООД по отношение на същите идеални части е настъпило сливане на качествата на наемател и наемодател по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I по отношение на идеалните части от имотите, предмет на наемното правоотношение, собствеността върху които е придобита от дружеството „---“ ЕООД /наемател по процесното наемно правоотношение/, респективно за същите идеални части наемното правоотношение е прекратено по право, поради сливане на качествата на наемател и наемодател по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I, поради което и с придобиването на тези идеални части от ответника Д. К. И. не води до ново възникване на наемно правоотношение по отношение на придобитите от него идеални части от процесните имоти /по делото не са ангажирани доказателства за сключено наемно правоотношение между Д. К. И. и --- ЕООД/ и същият не встъпва в наемното правоотношение по отношение на придобитите от него идеални части от процесните имоти /по смисъла на чл. 237 ЗЗД/, доколкото по отношение на същите идеални части наемното правоотношение по Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I е прекратено по право, поради сливане на качествата на наемател и наемодател по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I, т.е. към момента на придобиване собствеността върху горепосочените идеални части от процесните имоти от ответника Д. К. И. не е съществувало наемно правоотношение по Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав продължава да счита, че ищецът няма правен интерес от защита срещу ответника Димитър И. и при заявените в исковата молба твърдения последният не може да бъде главна страна – ответник по делото, поради което исковата молба в тази част следва да бъде върната, а производството по нея - прекратено.

От друга страна, обаче, настоящият съдебен състав е длъжен да се съобрази с разрешенията, дадени в определение № 1199/25.01.2024 г., постановено по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав, с което е отменено решение № 17952 от 02.11.2023 г., постановено по гр.д. № 7178/2023 г. по описа на СРС, II ГО, 160 състав, в частта, имаща характер на определение, с която се връща искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г., в частта, с която от името на „--“ ООД, ЕИК: -- е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК против Д. К. И., ЕГН: **** за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, както и съединен с него иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД и се прекратява производството по тези иски. В посоченото определение въззивният съдебен състав приема извод за наличие на правен интерес за ищеца от предявените срещу ответника Д. К. И. иски и връща делото на Софийски районен съд за произнасяне по същество по тези иски. Определение № 1199/25.01.2024 г., постановено по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав е задължително за първоинстанционния Софийски районен съд, поради което и настоящият съдебен състав следва да се съобрази с него, като се произнесе по същество по предявените срещу ответника Д. К. И. иски.

Изложените по-горе мотиви обуславят извод за частична основателност на предявения иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице по отношение на следните идеални части от процесните имоти, а именно: 1. 15/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория,

с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **, с придобиването на които от страна на дружеството „---“ ЕООД действително по отношение на горепосочените идеални части е настъпило сливане на качествата на наемател и наемодател по процесния Договор за наем на земеделска земя, вписан в Служба по вписванията – ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I

Не може обаче да се приеме, че договорът за наем и анекса към него са прекратени в цялост, поради сливането на наемодателя и наемателя в един субект. По делото не са ангажирани доказателства, от които да се направи извод за притежаван от наемодателката **** различен обем от права върху процесните имоти, освен посочените идеални части, за които се установява да са придобити от „****“ ЕООД . В представения договор за продажба на наследствени права от 18.11.2015 г. единствено се посочва, че **** продава на „---“ ЕООД наследствените си права от Мария Йорданова Дамянова, но в настоящото производство не се доказва конкретното съдържание и обем на тези права. Не може да се приеме, че ответното дружество е придобило в цялост процесните имоти и поради факта, че по делото са налице данни, че тези имоти са съсобствени с други лица, поради което следва да се приеме, че наемното правоотношение е прекратено до размера на идеалните части, които е признато да са собственост на наемателя „****“ ЕООД и които впоследствие същият прехвърля на Д. К. И..

Ето защо, по предявения иск с правно основание чл. 124, ал. 1 от ГПК следва да се приеме за установено между ищеца „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, и ответника Д. К. И., ЕГН *****, с адрес: гр. --, кв. ***, ул. --- № 14, несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том I и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „--“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливане на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, по отношение на следните идеални части от процесните имоти: 1. 16/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **.

По отношение на разликата до пълния предявен размер, искът по чл. 124, ал. 1 от ГПК следва да бъде отхвърлен.

По иска с правно основание чл. 26, ал. 1, пр.1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД срещу ответника Д. К. И., ЕГН ***, съдът намира следното:**

За да е налице правен интерес от иск за нищожност на договор (респективно на клауза от договор), то решението по него следва да се отрази на правното положение на ищеца и с уважаването му да се постигне определен правен резултат. Когато ищецът е трето за договора лице, той би имал правен интерес от обявяването му за нищожен, само ако атакуваният договор засяга конкретни негови материални права. Нищожността по естеството си е такъв порок на сключената сделка, който винаги води до пълна и изначална невъзможност да се произведе желаното от страните правно действие, независимо от характера на сделката. Както се посочи и по-горе ищецът е навел твърдения, които водят до извод, че правната му сфера е смутена от наемното правоотношение между Росица Плещийска и „---“ ЕООД, тъй като твърди, че е съсобственик на процесните имоти, а регистрацията на процесния аренден договор и анекса към него в Служба по вписванията и в Общинската служба по земеделие не била заличена, поради което не можел да ползва реално имотите и бил в невъзможност да участва в процедура по създаване на масиви за уедрено ползване по реда на чл. 37в ЗСПЗЗ. Следователно, ищцовата страна има правен интерес да бъде установено в производството, че клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 е нищожна.

В тежест на ищеца по този иск е да установи, при условията на пълно и главно доказване, наличието на посочения в исковата молба Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател; наличие на уговорка в Анекс процесния договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, предвиждаща удължаване на срока на наемния договор с още 10 години, считано от стопанската 2020/2021 г., както и че така уговорената клауза противоречи на закона /разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

Основанието за нищожност на сделките по чл. 26, ал. 1, пр. 1 ЗЗД - противоречие на закона, представлява несъобразяване с предписанията на императивни правни разпоредби. То е налице когато има обективно несъответствие на договора с повелителна правна разпоредба, без оглед на това какво е субективното отношение на страните по него (в този смисъл: **Решение № 784 от 13.11.2009 г. на ВКС по гр. д. № 868/2008 г., IV г. о., ГК**). Противоречието със закона е налице тогава, когато страните по един двустранен договор действат в нарушение на установена повелителна правна норма или правен принцип и пряко, като участниците в сделката, целят да постигнат резултат, който императивна правна норма не допуска.

В чл. 229, ал. 2 ЗЗД е уредено правото за сключване на договор за наем със срок над три години единствено в полза на лицата, които притежават правомощия за разпореждане с вещта. Сключването на договор за наем за повече от три години от лице, което е носител само на права за обикновено управление, съставлява основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл. 229, ал. 3 ЗЗД и за прекратяване на договора след изтичане на тригодишния срок. Договорът за наем обаче обвързва валидно сключилите го страни, дори когато наемодателят няма никакви права върху наеманата вещ (например, при наем на чужда вещ). Такъв договор не поражда действие за действителния собственик, също както и договорът за продажба на чужда вещ. Съгласно чл. 229, ал. 2 ЗЗД лицата, които може да извършват само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Член 229 ЗЗД урежда не валидността на договора за наем по отношение на сключилите го страни (тях той обвързва), а неговото действие по отношение на собственика (в този смисъл: **Решение № 541 от 6.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 810/2010 г., IV г. о., ГК**).

Предвидена е в чл. 229, ал. 3 ЗЗД възможност да се счита, че този договор е сключен за три години. С предвидената в чл. 229, ал. 3 ЗЗД възможност законодателят е приел, че сключването на договор за наем над установения в закона максимален срок или от лице, което няма правомощията да сключи договор за срок над три години, не е порок на сделката, който обосновава нейната нищожност, а се отразява единствено върху един от елементите на договора, касаещ модалитета срок като го ограничава. Така в Решение № 15/8.09.2010 г. на ВКС по т.д. № 395/2009г, II Т. О. се приема, че установеното в чл. 229, ал. 2 ЗЗД правило се прилага и в случаите, когато наемът е търговска сделка. Отсъствието на надлежно взето от съответния орган решение за отдаване на недвижимия имот над посочения ограничителен срок има за последица редуциране срока на търговската сделка на 3 години по силата на разпоредбата на чл. 229, ал. 3, пр. 2 ЗЗД. Действието ѝ е изключено от законодателя единствено по отношение на акционерните дружества с нормата на чл. 236, ал. 4 ТЗ, в която е установена фикцията, че сключените от тяхно име договори са действителни и тогава, когато за сключването им не е дадено предварително съгласие от овластените за това органи. В същия смисъл е и Решение № 75/24.07.2012 г. на ВКС по т.д. № 194/201г, II Т. О.

Предвид изложеното, съдът приема, че уговорката в анекса към процесния договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, предвиждаща удължаване на срока на наемния договор с още 10 години, считано от стопанската 2020/2021 г., не е нищожна поради противоречие със закона и в частност с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД. Постигнатата уговорка не е в пряко обективно противоречие с цитираната норма и не води до забранен от закона резултат, а влияе единствено върху действието на договора. В случай, че наемодателят е имал само право да извършва действия по управление с вещта, респективно е нарушил задължението си по чл. 229, ал. 2 ЗЗД да не сключва договор за наем

за срок, по дълг от три години, то на основание чл. 229, ал. 3 ЗЗД действието на договора се редуцира до 3 години по силата на закона. Това е предвидената от закона санкция в случай на нарушение на забраната по чл. 229, ал. 2 ЗЗД.

Независимо от изложеното и за пълнота следва да се посочи още, че съгласно чл. 4а, ал. 1 и 2 ЗСПЗЗ, приети със Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (Обн., ДВ, бр. 42 от 22.05.2018 г., в сила от 22.05.2018 г.), е предвидено договор за наем на земеделска земя за срок по-дълъг от една година да се сключва от съсобственик (или съсобственици), които притежават повече от 25% от съсобствения имот, като уреждането на отношенията между съсобствениците да се извършва по реда на чл. 30, ал. 3 ЗС. По отношение на заварени към момента на изменението на закона договори за наем, за които не са спазени изискванията на чл. 4а и 4б, преходната разпоредба на § 10, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗСПЗЗ (Обн., ДВ бр. 42/2015 г. и бр. 55/2018 г.) урежда възможност съсобствениците да потвърдят договора, чрез декларация с нотариално заверен подпис. С акта на потвърждаване договорът става задължителен и обвързва съсобствениците, които са го потвърдили, включително за уговорения в него срок. Ако съсобственик, потвърдил договор за наем, който е вписан, прехвърли своя дял от имота на трето лице, то приобретателят също е обвързан от срока на договора за наем - чл. 237, ал. 1 ЗЗД (в този смисъл: **Решение № 50 от 21.06.2022 г. на ВКС по гр. д. № 1666/2021 г., II г. о., ГК**). От представените доказателства се установи в производството, че процесният договор за наем на земеделски земи и анексът към него са сключени преди влизането в сила на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (Обн., ДВ, бр. 42 от 22.05.2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) и в частност на чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ. Договорите са подписани от един от съсобствениците на земите, а именно – ****. Установи се по делото, че на 26.06.2018 г. от името на ищеца „--“ ООД, като съсобственик на процесните земи, е подписана декларация по § 10, ал. 1 ПЗР ЗСПЗЗ с нотариална заверка на подписа, с която се потвърждава сключения от **** договор за наем и анекс към него с ответника „---“ ЕООД, поради което следва да се приеме, че от този момент договорът, ведно с анекса, са обвързали ищцовата страна, включително относно уговорените в тях срокове. Следователно, неоснователни са доводите на ищеца, че уговорката в анекса към процесния договор за наем, предвиждаща удължаване на срока на наемния договор с още 10 години, считано от стопанската 2020/2021 г., е нищожна, поради противоречие с чл. 229, ал. 2 ЗЗД. От една страна, спрямо договорите за наем на земеделски земи са приложими горепосочените специални правила на чл. 4а и 4б ЗСПЗЗ (договорът за наем със срок над една година може да се сключи от съсобственик, притежаващ повече от 25% от съсобствеността и отношенията с останалите се уреждат по чл. 30, ал. 3 ЗС). От друга страна, чл. 229 ЗЗД и в частност алинея втора от него урежда срока на договора за наем не спрямо сключилите го страни (тях той обвързва), а неговото действие във времето по

отношение на собственика, съотв. съсобственика, който не е страна по договора (в този смисъл: **Решение № 179 от 23.07.2015 г. по гр. д. № 3104/2014 г. на IV г. о.**). Затова тази разпоредба би имала приложение спрямо съсобствениците, които не са участвали в сключването на договора за наем, респективно - не са го потвърдили в срока по § 10 ПЗР ЗСПЗЗ. Спрямо тях договорът се явява сключен от лица, които могат да извършват само действия по обикновено управление.

Дори обаче договорът за наем с анекса към него да не бяха потвърдени от ищцовата страна с декларацията по § 10, ал. 1 ПЗР ЗСПЗЗ, това отново не би довело до извод за нищожност на клаузата на т. 1, изр. 2 от анекса, предвиждаща удължаване на срока на наемния договор с още 10 години, считано от стопанската 2020/2021 г. Тогава биха настъпили последици, уредени в § 10, ал. 3, респ. – ал. 8 от ПЗР ЗСПЗЗ, а именно: ако потвърждаване не бъде извършено, договорът за наем се заличава служебно в Службата по вписванията и в съответната Общинска служба по земеделие след изтичане на стопанската година - ал. 3 на § 10, а ако още не е регистриран в службата по земеделие, регистрацията му се отказва - ал. 8 на § 10.

Предвид всичко гореизложено се налага извод, че предявеният иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр.1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По отношение разпределението на отговорността за разноси в производството пред СРС:

На основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК ищецът и ответникът Д. К. И. имат право на разноси, съразмерно на уважената, респективно – отхвърлената част от предявените искове. Предявени са два обективно кумулативно съединени искове, като искът с правно основание по чл. 124, ал. 1 ГПК се уважава частично, а този по чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД се отхвърля изцяло, поради което разносните следва да се разпределят в съотношение $\frac{1}{4}$ в полза на ищеца и $\frac{3}{4}$ в полза на ответника.

Ищецът е заплатил държавна такса в размер на 360 лв., видно от представеното на л. 24 от делото платежно нареждане, а на л. 110 от делото е представен договор за правна защита и съдействие № 93 от 29.09.2023 г., сключен между „--“ ООД и адвокат М. П. Л., като страните са договорили адвокатско възнаграждение в размер на 1160 лв. (по 580 лв. за всеки от исковете), което е заплатено в брой. Следователно, ищецът е сторил разноси в общ размер от 1520 лв., като съразмерно уважената част от исковете, която е $\frac{1}{4}$, следва да му се присъди сума в размер на 380 лв. по предявените срещу Д. К. И. искове. От ищеца се претендират разноси за допълнителен адвокатски хонорар в производството по гр. д. № 7178/2023 г. по описа на СРС, II ГО, 160 състав в размер на 250,00 лева за явяването и участието на процесуален представител в проведеното на 26.02.2024 г. открито съдебно заседание по делото. Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 9 от Наредба № 1 от

09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения при защита по дело с повече от две съдебни заседания за всяко следващо заседание се заплаща допълнително по 250 лв. В конкретния случай в производството по гр. д. № 7178/2023 г. по описа на СРС, II ГО, 160 състав /общо при двете разглеждания на делото пред Софийски районен съд/ са проведени общо две открити съдебни заседания, поради което и не е налице основание за определяне и заплащане на допълнително възнаграждение в полза на ищеца за проведеното на 26.02.2024 г. открито съдебно заседание по делото.

От ищеца се претендират разноси в производството по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав, а именно за заплатена държавна такса в размер на 15,00 лева и за адвокатско възнаграждение в размер на 480,00 лева. От името на ответника Д. К. И. не е релевирано възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК, поради което и съдът не може служебно да се произнася по въпроса за евентуална прекомерност на претендирания от ищцовото дружество хонорар за въззивната инстанция в производството по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав. Предвид горното ответникът Д. К. И. следва да бъде осъден да заплати в полза на ищеца сумата от 123,75 лева, представляваща разноси в производството по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав, съразмерно на уважената част от исквете. Възраженията на ответника И., че не следва да понася отговорността за разноси в производството по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав, се явява неоснователно. Още с отговора на исковата молба, а впоследствие поддържано в хода на настоящото производство и в производството по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав, ответникът И. твърди, че производството по предявените срещу него искове е недопустимо и следва да бъде прекратено. Следва да се има предвид, че в производството по частни жалби въззивната инстанция е пълен въззив, като не е ограничен от посочването в жалбата, а следва да извърши цялостна преценка относно допустимостта на производството изобщо и/или срещу конкретен ответник. В тази връзка се налага извод, че ответникът И. следва да понесе разноските по в.ч.гр.д. № 42/2024 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, II-Д въззивен състав.

На л. 68 /гръб/ от делото е представен договор за правна защита и съдействие № 0000463 от 15.05.2023 г., сключен между Д. К. И. и адвокат П. Ц. М., като страните са договорили адвокатско възнаграждение в размер на 400 лв., платимо по банков път на посочена в договора банкова сметка. Както се посочи и по-горе, в Тълкувателно решение № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК, което е задължително за съдилищата, е прието, че съдебни разноси за адвокатско възнаграждение се присъждат, когато страната е заплатила възнаграждението, като в договора следва да е вписан начинът на плащане и ако е по банков път, задължително следва да се

представят доказателства за това, а ако е в брой, то тогава вписването за направеното плащане в договора за правна помощ е достатъчно и има характера на разписка. В случая е уговорено възнаграждението да бъде заплатено по банков път, като няма доказателства за извършеното плащане, поради което на ответника Д. К. И. не следва да бъдат присъждани разноски.

Така мотивиран, Софийски районен съд, II ГО, 160 състав

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, на основание чл. 124, ал. 1 ГПК, в отношенията между „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41 и Д. К. И., ЕГН *****, с адрес: гр. --, кв. ***, ул. --- № 14, несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между ****, в качеството ѝ на наемодател, и „---“ ЕООД, в качеството му на наемател, поради прекратяването му по право, с оглед сливането на качествата на наемателя и наемодателя в едно лице, по отношение на следните идеални части от процесните имоти: 1. 16/270 ид. ч. от нива с площ 3,300 дка, трета категория, с № 134024 по КВС за землището на с. **; 2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. **; 3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. **; 4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. **; 5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. **, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** предявения иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК в останалата му част.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, против Д. К. И., ЕГН *****, с адрес: гр. --, кв. ***, ул. --- № 14, иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, вр. чл. 229, ал. 2 ЗЗД за прогласяване нищожността на клаузата на т. 1, изр. 2 от Анекс към договор за наем, вписан в Служба по вписванията – **, с вх. рег. № **/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

ОСЪЖДА Д. К. И., ЕГН *****, с адрес: гр. --, кв. ***, ул. --- № 14 да заплати в полза на „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **380 лв.**, представляваща разноски в производството пред СРС, съразмерно на уважената част от исквете.

ОСЪЖДА Д. К. И., ЕГН *****, с адрес: гр. --, кв. ***, ул. --- № 14 да заплати в полза на „--“ ООД, ЕИК: --, със седалище и адрес на управление: гр. --, ж. к. „--- 2“, ул. „--“ № 41, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **123,75 лв.**, представляваща разноски в производството пред СРС, съразмерно

на уважената част от исковете.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Настоящото решение е неразделна част от решение № 17952/02.11.2023 г., постановено по гр.д. № 7178/2023 г. по описа на СРС, II ГО, 160 състав.

Препис от решението да се връчи на страните!

Съдия при Софийски районен съд: _____