

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 787

гр. Бяла, 30.11.2022 г.

РАЙОНЕН СЪД – БЯЛА в закрито заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ивелина Ил. Келлева Бонева

като разгледа докладваното от Ивелина Ил. Келлева Бонева Гражданско дело № 20224510100426 по описа за 2022 година

Постъпила е искова молба от И. Л. И., чрез адвокат Ю. Д. против ЕТ“Декаданс-Д.Ш. „, гр.Бяла.Моли съда да постанови решение по силата на което да признае за установено на основание чл.229 ал.3 от ЗЗД, че сключеният на 21.07.2017 г. договор за наем на земеделски земи между К. Д. Д., ЕГН ***** и ЕТ „Декаданс - Д. Ш.“, вписан с вх.рег.№ 2590, акт.691, том 3, дв.вх.рег.2582 в Служба по вписванията, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07603.128.11/ нула седем хиляди шестстотин и три точка, сто двадесет и осем точка, единадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-18- 130/27.12.2016 г.на Изп.директор на АГКК, с площ от 6989 кв.м./шест хиляди деветстотин осемдесет и девет квадратни метра/, местност „Бъзките“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: пета, номер по предходен план - 128011, при граници и съседи: 07603.127.99, 07603.128.12, 07603.128.3,07603.128.2, 07603.128.10, не поражда действие в частта му за отдаване под наем за срок от 10 години, считано от 01.10.2020г.и обяви, че договорът има действие за срок от три години.Претендира разносните по делото.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от ответника по иска,чрез пълномощник адвокат Р. Т. с който отговор се заема становище за недопустимост на същия,поради липса на пасивна процесуална легитимация на ответника и се иска прекратяване на производството по делото.

С разпореждане №625 от 29.06.2022г. исковата молба е оставена без движение и дадени указания на ищеца да отстрани констатираните нередовности, като извърши съответните процесуални действия по конституиране на надлежните страни в процеса и представи съответните доказателства за това.

С молба от 21.07.2021г. в изпълнение на дадените указания ищеца е посочил, че надлежни ответници в процеса са ЕТ“Декаданс-Д.Ш. „, гр.Бяла и К. Д. Д./П./, като по отношение на втория ответник е поскал същия да бъде конституиран в настоящото производство.

С определение от 15.09.2022г. съдът е конституирал в процесуалното качество на ответник К. Д. П. и е постановил да се изпълни процедурата по чл.131 от ГПК, като в указания срок не е постъпил писмен отговор. Редовно призована същата се явява в съдебно заседание, не оспорва иска, но твърди, че към датата на завеждане на исковата молба не е собственик на имота предмет на договора за наем, тъй като през 2017г. го е продала на лицето К.Ш..

С разпореждане от 21.10.2022г. препис от молбата уточнение с приложените към същата доказателства е изпратена на ответника ЕТ“Декаданс-Д.Ш.“ гр.Бяла, чрез адвокат Р.Т., който в указания срок е изразил становище за неоснователност на исковата претенция .

Съдът, след като обсъди приобщените по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

По делото не се спори, че ищецът И. Л. И. с ЕГН *****, чрез дарение от Д.Д.К. с ЕГН ***** е придобил 1/12 ид. част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07603.128.11 (нула седем хиляди шестстотин и три, точка, сто двадесет и осем, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бяла, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-18-130/27.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 6989 кв.м. (шест хиляди деветстотин осемдесет и девет квадратни метра) в местността „БЪЗКИТЕ“, трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия - пета, с номер по предходен план: 128011, при граници и съседи: 07603.127.99; 07603.128.12; 07603.128.3; 07603.128.2 и 07603.128.10; Сделката е обективирана в Нотариален акт № 34, том 1, рег. № 350, дело № 17 от 21.01.2020 г. На същата дата - 21.01.2020 г. с нотариален акт за покупко -

продажба на идеални части от земеделски земи № 35, том 1, рег. № 351, дело № 18 от 21.01.2020 г. ищецът по делото И. Л. И. с ЕГН ***** е придобил от Д.Д.К. с ЕГН: ***** съответно 3/12 идеални части, а от Бисерка Костадинова Кабакчиева с ЕГН: *****, 4/12 идеални части от същия процесен имот, подробно описан по-горе и в исковата молба, като е станал съсобственик на 8/12 идеални части.

Безспорно е също и обстоятелството, че преди направеното дарение и покупко – продажба в полза на ищеца, ответницата К. Д. П. е сключила на 21.07.2017г. Договор за наем на земеделска земя, вписан под № 2590, акт 691, том 3, с наемател „ЕТ „Декаданс-Д.Ш.“. Предмет на този договор е отдаване под наем на земеделска земя в размер на 6989 кв.м., находяща се в землището на гр.Бяла, местност „Бъзките“. Договорът е сключен за срок от 10 /десет/ стопански години, на 21.07.2017г. Пораждането на правните последици на договора за наем е отложено за началото на стопанската 2020г., а именно 01.10.2020 година. Няма спор и по въпроса, че при сключване на договора за наем между ответниците – 21.07.2017г., наемодателят К. П. е имала качеството на съсобственик по отношение на процесния имот.

От представената по делото скица на ПИ №07603.128.11 е видно, че към датата на депозиране на исковата молба съсобственици на имота, предмет на договора за наем са К.Д.Ш. с 1/3 ид.ч. в собствеността, по силата на НА от 24.07.2017г. и И. Л. И. с квота в собствеността 2/3 ид.ч.

При тази безспорност на установените факти съдът намира от правна страна следното:

Предявен е положителен установителен иск срещу ответниците да се признае за установено, че договорът за наем по отношение имотите, предмет на исковата претенция не поражда действие за срок от 10 години и да се приеме, че същият в тази част има сила за срок от три години.

Установителен иск е този, чийто петитум се ограничава с искането да се разреши граждански спор със сила на пресъдено нещо. Търсената с него защита се изчерпва със силата на пресъдено нещо, с която спорното право се потвърждава или отрича. Функцията на установителния иск е да брани правото, засегнато от правния спор, като внася яснота, определеност и безспорност в гражданските отношения. Като предпоставката за неговата допустимост се подчертава изискването за интерес от установяването. Той е

допустим само когато с установителното решение ще се постигне целения резултат и не ще се наложи да се води след това друг иск.Липсва правен интерес от предявяването му,когато целеното с него установително действие,може да бъде постигнато с осъдителен или конститутивен иск,защото и чрез тези искове ще се разреши със сила на пресъдено нещо гражданският спор,но едновременно с това ще се постигнат и присъщите им защитни цели.Ето защо спрямо тези права,които могат да бъдат предмет на другите искове,установителният иск е субсидиарна форма на защита.В този смисъл е правната теория/Живко Сталев,Българско гражданско процесуално право/и цялата константна практика на ВКС както по чл.97 ГПК/отм./,така и по чл.124 ГПК.В този смисъл са решения № 127/2010 г.І г.о., № 960/2008 г.ІІІ г.о., № 405/2011 г.І г.о., № 183/2010 г.ІІІ г.о.и мн.др.

В конкретиката на казуса е видно,че наемното правоотношението е валидно възникнало към момента на подписване на договора. За съществуването му, което е облигационно по принцип е ирелевантен въпросът за собствеността на отдадения под наем имот. Трайната съдебна практика приема, че правата и задълженията на наемодателя произтичат не от правото му на собственост върху вещта, а от наемния договор, включително и в хипотезата на чл.237 ЗЗД.

Установено е също,че ищеца е последващ преобретател на идеална част от недв.имоти- земеделски земи. Съгласно безпротиворечивата съдебна практика, вписаният в имотния регистър договор за наем, сключен от лице, което може да върши само действия на обикновено управление, не може да бъде противопоставим на последващия приобретател на наетия имот за целия срок на договора,като това важи за действието на договора по отношение на всички участници в съсобствеността без значение дали участието им в нея произтича от наследствено или частно правоприемство,поради което разпоредбата на чл. 229, ал.3 вр. ал. 2 ЗЗД дерогира приложението на чл. 237, ал.1 ЗЗД.

Отсъствието на овластително решение е основание за редуциране на срока до три години на основание чл.229, ал.3 ЗЗД. От друга страна към датата на сключване на договора за наем между двамата ответници не е била в сила разпоредбата на чл.4а от ЗСПЗЗ, съгласно която договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или

съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. Предвид това тази разпоредба не е приложима относно обсъждания договор, а същият следва да се обсъжда, съобразно разпоредбите на Закона за собствеността и Закона за задълженията и договорите. Съгласно разпоредбата на чл.32, ал.1 от ЗС управлението и ползването на общата вещ се извършва по решение, взето от съсобствениците, които имат повече от половината от общата вещ. Това означава, че притежаващите повечето от половината от вещта могат да сключат договор за наем на тази обща вещ и той ще обвърже всички съсобственици. Имуществените отношения в този случай се уреждат между съсобствениците (съобразно разпоредбата на чл.30, ал.3 от ЗС), а не между неучаствалите в сделката и наемателя. При това притежаващите повече от половината от вещта могат да сключат договора за наем за не повече от три години, каквото е изискването на чл.229, ал.2 от ЗЗД, доколкото се касае за действия по обикновено управление. Този договор, за този период ще обвърже всички съсобственици и е противопоставим на тези с по-малкия дял от вещта. В случаите, в които такъв договор бъде сключен от притежаващите половината или по-малко от половината от вещта, то този договор е валиден в отношенията между наемодателите и наемателя, но няма да може да се противопостави на собствениците с дял по-голям от половината. В този смисъл -Решение №1/23.07.2015 г. на ВКС по гр.д. №3104/14, IV г.о.

В настоящия случай договорът за наем към датата на подписването му е сключен от съсобственик, който не притежава повече от половината от съсобствените имоти, от което следва изводът, че така сключеният договор не е противопоставим и не може да обвърже ищеца. Правата на ищеца могат да се реализират, като той може да търси обезщетение за това, че е лишен от възможността да ползва своя дял от имота, или да иска предаване на владението на дела си. Но за него е безпредметно и лишено от основание да иска редуциране на договора, сключен между двамата ответници, тъй като същият по никакъв начин не засяга правата на ищеца и за него няма правен интерес от предявяване на този иск, тъй като това с нищо не би променило правното му положение. Нещо повече предвид отложеното действие на договора, а именно от 01.10.2020г. последиците на чл.229, ал.3 ЗЗД биха настъпили в края на стопанската 2022г./2023г. Всичко това обуславя извода, че ищеца няма правен интерес от воденето на предявения установителен

иск,защото с установяването на твърдяното в петитума на исковата молба,няма да постигне правна защита и ще е необходимо да води друг иск. Обвързващото действие на наемния договор,респективно срокът му на действие спрямо него,ще бъде установено напр.в иск по чл.233 ал.1 ЗЗД,където всички тези въпроси ще бъдат поставени и изяснени, и при положителното им решаване ще си върне собствеността върху отдадените под наем недвижими имоти. /В този смисъл е Решение № 266/02.07.2019г. по в.г.д. № 311 по описа за 2019 год. по описа на РОС, постановено по идентичен казус/.

Доколкото страните по делото са направили искания за присъждане на разноси и предвид прекратяването на производството, ищецът следва да заплати на ответниците направените от тях разноси.Такива е направил единствено ответника ЕТ“Декаданс-Д.Ш.“,които съобразно представеният списък по чл.80 от ГПК са в размер на 500 лв.,представляващи заплатено адвокатско възнаграждение. Своевременно от ищеца е направеното възражение по реда на чл. 78, ал.5 ГПК. Съгласно чл. 78, ал.5 ГПК, когато уговореното адвокатско възнаграждение е прекомерно с оглед характера на производството и фактическата и правна сложност на делото, съдът може, но не служебно, а само по искане на насрещната страна да го намали. Такова е искането на ищеца. Разгледано по същество, същото е основателно,предвид на което следва да бъде присъдено възнаграждение за изготвяне на отговор по исковата молба и процесуално представителство в размер от 400 лева.

Водим от горното ,съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОТМЕНЯ протоколно определение от 18.11.2022г.,постановено по гр.д. № 426/ 2022г. по описа на БРС, с което е даден ход на делото по същество и същото е обявено за решаване.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ като процесуално недопустим предявеният от И. Л. И., ЕГН *****,чрез адвокат Ю. Д. против ЕТ“Декаданс-Д.Ш.“,ЕИК 827154646 и К. Д. П.,ЕГН *****, иск за признаване за установено на основание чл.229 ал.3 от ЗЗД, че сключеният на

21.07.2017г. договор за наем на земеделски земи между К. Д. Д./П./, ЕГН ***** и ЕТ „Декаданс - Д.Ш.", вписан с вх.рег.№ 2590, акт.691, том 3, дв.вх.рег.2582 в Служба по вписванията, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07603.128.11/ нула седем хиляди шестстотин и три точка, сто двадесет и осем точка, единадесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бяла, общ.Бяла, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-18-130/27.12.2016 г.на Изп.директор на АГКК, с площ от 6989 кв.м./шест хиляди деветстотин осемдесет и девет квадратни метра/, местност „Бъзките", трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: пета, номер по предходен план - 128011, при граници и съседи: 07603.127.99, 07603.128.12, 07603.128.3,07603.128.2, 07603.128.10, не поражда действие в частта му за отдаване под наем за срок от 10 години, считано от 01.10.2020г.и обяви, че договорът има действие за срок от три години.

ПРЕКРАТЯВА производството по гр.д.№462/2022г. по описа на БРС.

ОСЪЖДА И. Л. И., ЕГН ***** да заплати на ЕТ“Декаданс-Д.Ш.“,ЕИК 827154646 сумата в размер на 400 лв./четиристотин лева/,представляваща направени по делото разноси за заплатено адвокатско възнаграждение за настоящата инстанция.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба в едноседмичен срок,считано от връчването му на страните пред РОС.

Съдия при Районен съд – Бяла: _____