

# РЕШЕНИЕ

№ 13

гр. Враца, 06.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВРАЦА, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Калина Хр. Христова

при участието на секретаря Наталия Мл. Петрова  
като разглежда докладваното от Калина Хр. Христова Гражданско дело № 20211420104045 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 21 ЗЗД.

Производството е образувано по искова молба и уточнителна молба вх. № 9565/02.12.2021 г. от „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, против Б. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и „Златия Агро“ ЕООД, ЕИК 111560777.

В исковата молба се твърди, че ищецът е собственик на 8/9 ид. части от земеделски земи, находящи се в землището на с. Я., обл. М., а именно: поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, представляващ нива с площ от 4 041 кв. м, трета категория, в местността „Д.“ по КККР на с. Я. и поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*, представляващ нива с площ от 2 901 кв. м, трета категория, в местността „Л.“ по КККР на с. Я.. Твърди, че е придобил правото на собственост върху идеалните части по силата на сключен с ЕТ „М. А. – Юлстрейд – Ю. К.“ Договор за продажба на търговско предприятие, сключен на 03.10.2016 г., вписан в СВп – гр. Лом с вх. рег. № \*\*\*\*\* г., акт. № \*\*\*, том II.

Сочи, че за посочените два имота между двамата ответници бил сключен Договор за наем на земеделска земя, вписан в СлВп – гр. Лом с дв. вх. рег. № \*\*\*\*\*/18.08.2011 г. акт № \*\*\*\*\*, том 16, с който ответницата М. отдала под наем на ответника „Златия Агро“ ЕООД описаните два имота за срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2011/2012 г. Действието на договора било продължено с Анекс, вписан в СВп – гр. Лом под вх. рег. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт № 4, том 5, с който срокът на договора бил удължен с осем стопански години, считано от стопанската 2016/2017 г.

Заявява, че като мажоритарен собственик на описаните имоти, ищецът сключил Договор за аренда на земеделска земя, вписан в СВп – гр. Лом под вх. рег. № \*\*\*\*\* г., по силата на който отдал ползването им на „Зланд“ ЕООД за срок от 15 стопански години, считано от 01.10.2021 г. до 01.10.2036 г.

Счита, че при така описаните обстоятелства следва да се разреши възникналата вследствие сключването на два договора с обект едни и същи имоти колизия по отношение ползването им. Счита, че предпочитание следва да се даде на този договор, който е сключен от съсобственик, притежаващ по-голям дял от съсобствеността, независимо, че анексът е вписан преди договора за аренда и независимо, че е вписан преди приемането на чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ. Ето защо счита, че при спазване разпоредбата на чл. 32, ал. 1 ЗС, договор за наем, сключен от съсобственик, притежаващ по – малко от половината от съсобствената вещ не е противопоставим на съсобственик, притежаващ повече от половината вещ. Иска се постановяване на решение, с което да бъде признато за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Анекс към Договор за наем, вписан в СВп – гр. Лом вх. рег. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт № 4, том V, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца „Юлстрийд“ ООД. Претендира присъждане на сторените в производството разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответното дружество „Златия Агро“ ЕООД е депозирало отговор, с който оспорва исковете като неоснователни. Сочи, че както наемният договор, така и анексът към него са двустранни договори, като Б. М. в качеството си на съсобственик и като представляваща останалите съсобственици. Независимо от промените в съсобствеността, договорът действа по отношение на останалите съсобственици. Сочи, че е налице подадена декларация по реда на §10 на ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ. Освен това сочи, че ищецът не твърди липса на плащане от страна на наемателя, при което следва, че дружеството е приело договора, получавайки припадащата се на дела му част от арендните плащания. Иска се отхвърляне на предявения иск и присъждане на сторените разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е депозирал отговор и от ответницата Б. М. чрез назначения ѝ от съда особен представител адв. Т. З., в който заявява, че предявеният иск е недопустим и неоснователен. Сочи, че след извършена справка е установено, че на \*\*\*\*\* г. ответницата М. и други трети за спора лица сключили с втория ответник договор за продажба на наследство, като особеният представител не знае права от кой наследодател са предмет на този договор и продаденото наследство включва ли процесните земи. Счита, че в случай че тези земи са включени в цитирания договор, искът срещу Б. М. е недопустим. Освен това счита същия и за неоснователен. Не оспорва сключените между двамата ответници договор за наем и анекс към него касателно процесните два имота. Сочи, че са налице два валидно сключени договор – за наем и за аренда, като с оглед разпоредбата на чл. 37б, ал. 6 ЗСПЗЗ предимство има този, който е вписан по-рано, а това е договорът за наем от 2011 г. Със сключения

анекс е продължено действието му. Заявява, че с представената от другия ответник декларация е потвърден договорът за наем от 17.08.2011 г. Освен това счита, че ищецът е знаел за сключения договор за наем предвид обстоятелството, че законният му представител М. А. е сключил Договор за аренда от 27.10.2014 г., вписан в СВп – гр. Лом под акт № 298, съгласно който процесните имоти са преарендувани за срок от 10 стопански години, считано от 01.10.2014 г.

**Съдът, като взе предвид становищата и доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа следното:**

С доклада по делото, неоспорен от страните, на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК са приети за безспорни между страните и ненуждаещи се от доказване по делото обстоятелствата, че между двамата ответници е сключен Договор за наем на земеделска земя, вписан в СлВп – гр. Лом с дв. вх. рег. № \*\*\*\*\*/18.08.2011 г., акт № \*\*\*\*\*, том 16, с който ответницата М. отдала под наем на ответника „Златия Агро“ ЕООД поземлени имоти с идентификатор \*\*\*\*\*, представляващ нива с площ 4 041 кв. м, в м. „Д.“ по КККР на с. Я. и с идентификатор \*\*\*\*\*, представляващ нива с площ 2 901 кв. м, в м. „Л.“ по КККР на с. Я., за срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2011/2012 г., както и е сключен Анекс, вписан в СВп – гр. Лом под вх. рег. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт № 4, том 5, с който срокът на договора е удължен с осем стопански години, считано от стопанската 2016/2017 г. Тези обстоятелства се установяват от представените и приети Договор за наем на земеделска земя от 2011 г. и Анекс от 2016 г.

Представен е Договор за продажба на търговско предприятие от 03.10.2016 г., вписан в СВп – гр. Лом с вх. рег. № \*\*\*\*\* г., акт № \*\*\*, том 2, по силата на който ЕТ „М. А. – Юлстрейд – Ю. К.“, ЕИК 106590417, продава на „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, търговското предприятие като съвкупност от всички права, задължения и фактически отношения.

Представено е приложение към договора – опис на дълготрайните материални активи, като под № 8 фигурира 8/9 ид. части от нива от 4.040 дка, в местността „Д.“, имот № 073016 в землището на с. Я., а под № 9 – 8/9 ид. части от нива с площ 2.900 дка, в м. „Л.“, представляваща имот № \*\*\*\*\* в землището на с. Я..

Видно от Договор за аренда на земеделска земя от 14.04.2021 г., вписан в СВп – гр. Лом с вх. рег. № \*\*\*\*\* г., акт № \*\*\*\*\*, том 5, „Юлстрейд“ ООД като арендодател е предоставило на „Зланд“ ЕООД като арендатор за временно и възмездно ползване процесните два поземлени имота със срок 15 стопански години, считано от 01.10.2021 г. до 01.10.2036 г.

С Решение № 01Я от 10.02.2000 г. на ПК – с. Я. е възстановено правото на собственост върху процесните два имота на наследниците на А. С. П., който е починал

на \*\*\*\*\* г., а видно от удостоверение за наследници изх. № \*\*\* г., издадено от община Я., ответницата Б. М. е негова наследница по закон.

Други относими доказателства в производството не са ангажирани.

**При така установената фактическа обстановка съдът приема следното от правна страна:**

С Определение № 115/07.03.2022 г. по в. ч. гр. д. № 51/2022 г. по описа на Окръжен съд – гр. Враца, е отменено постановеното в настоящото производство Определение № 1081/17.12.2021 г. в частта, с която е върната исковата молба на „Юлстрейд“ ООД поради недопустимост на предявения иск за признаване за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Анекс към Договор за наем, вписан в СВп – гр. Лом вх. рег. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт № 4, том V, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца „Юлстрейд“ ООД и е прекратено производството по делото в тази част.

В мотивите на въззивното определение е посочено, че изложените от ищеца твърдения и заявен петитум сочат на правна квалификация на иска по чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 21 ЗЗД, че искът е допустим и следва да бъде разгледан по същество. Гр. д. № 4045/2021 г. е върната на РС – гр. Враца за продължаване на съдопроизводствените действия по този иск.

От „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, против Б. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и „Златия Агро“ ЕООД, ЕИК 111560777, е предявен иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 21 ЗЗД за признаване за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Анекс към Договор за наем, вписан в СВп – гр. Лом вх. рег. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт № 4, том V, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца „Юлстрейд“ ООД.

За основателността на предявения иск в тежест на ищеца е да докаже, че е собственик на 8/9 ид. части от описание два недвижими имота – земеделски земи, както и че е сключил Договор за аренда на земеделска земя, вписан в СВп – гр. Лом под вх. рег. № \*\*\*\*\* г., по силата на който отдал ползването им на „Зланд“ ЕООД за срок от 15 стопански години, считано от 01.10.2021 г. до 01.10.2036 г.

В тежест на ответника Б. М. е да докаже, че е собственик на процесните два имота, респ. на ид. части от същите, както и в тежест на двамата ответници е да докажат, че по отношение на двата имота са сключили Договор за наем и Анекс към същия, който е противопоставим на ищеца.

На първо място, ищцовото дружество не доказва по несъмнен начин, че е придобил по надлежен ред правото на собственост върху твърдените от него 8/9 ид. части от процесните имоти. По силата на чл. 16, ал. 4 ТЗ, когато с договора се прехвърля недвижим имот или вещно право върху такъв имот, договорът се вписва и в имотния регистър в службата по вписванията по местонахождението на имота. С тази

разпоредба се прави отклонение от общата норма на чл. 18 ЗЗД, според която договорите за прехвърляне на собственост или за учредяване на други вещни права върху недвижими имоти трябва да бъдат извършени с нотариален акт.

След като ответниците са оспорили правото му на собственост, в това число и придобиването на правото на собственост от неговия праводател, ищецът следваше да установи, че праводателят му по договора за продажба на търговско предприятие е бил собственик на описаните имоти. В настоящия случай е бяха ангажирани доказателства изобщо праводателят на ищеца да е бил собственик на процесните имоти, нито в какъв обем. Ето защо не може да се приеме, че ищецът е собственик на 8/9 ид. части от имотите.

Дори и да се приеме обратното – че ищецът е собственик на 8/9 ид. части от имотите, не е налице хипотезата на чл. 4а, ал. 2 ЗСПЗЗ. Съгласно посочената разпоредба, договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността.

Към датата на сключване на договора за наем на земеделска земя и последващия анекс, ищецът не е бил съсобственик с ответницата М. на отдадените имоти. Договорът за наем на земеделска земя, сключен между ответниците, е вписан в СВп – гр. Лом на 18.08.2011 г. и е със срок от 5 стопански години, считано от стопанската 2011/2012 г. Анексът, с който ответниците продължават срока на договора, е вписан в СВп – гр. Лом на \*\*\*\*\* г. и с него срокът на договора се удължава с още 8 стопански години, считано от стопанската 2016/2017 г. Договорът за продажба на търговско предприятие, по силата на който ищецът се домогва да се легитимира като собственик на 8/9 ид. части от тези имоти, е вписан в СВп – гр. Лом едва на 02.02.2017 г. Т. е. към датата на сключване договора за наем между ответниците, ищецът не е бил съсобственик, за да оспорва дали сключилият договора за наем на земеделска земя собственик Б. М. е притежавала повече от 25 на сто идеални части от имотите. Към този момент ищецът и ответницата М. не са били съсобственици на имотите.

Настоящият съдебен състав стигна до извод, че сключеният между ищеца „Юлстрийд“ ООД и трето за спора лице „Зланд“ ЕООД Договор за аренда на земеделска земя от 14.04.2021 г., вписан на 25.05.2021 г., не е противопоставим на Договора за наем на земеделска земя от 18.08.2011 г., сключен между ответниците Б. М. и „Златия Агро“ ЕООД, както и на анекса към него, вписан на \*\*\*\*\* г. Видно е, че Договорът за наем на земеделска земя от 18.08.2011 г., сключен между ответниците, е вписан преди вписване на сключения от ищеца „Юлстрийд“ ООД със „Зланд“ ЕООД Договор за аренда на същите земи. Към момента на вписване на Договора за аренда -

на 25.05.2021 г., вписаният преди него Договор за наем е бил действащ. С Анекс, вписан на \*\*\*\*\* г., срокът на действие на договора е бил продължен.

С оглед наличието на два действителни договора за наем и за аренда за едни и същи земеделски земи, които се припокриват по отношение на част от срока на действието си, и са сключени от различни арендодатели, колизията между тях следва да бъде разрешена съобразно поредността на вписванията.

С оглед всичко гореизложено, искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

**По разноските:**

Съгласно изхода на спора право на разноски възниква за ответниците.

Ответницата Б. не е сторила такива, а ответното дружество „Златия Агро“ ЕООД претендира 360 лева юрисконсултско възнаграждение, които ищцовото дружество следва да бъде осъдено да му заплати.

При горните съображения, съдът

**РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж. к. „Надежда 2“, ул. „Христо Силянов“ № 41, представлявано от управителя М. А., против ответниците Б. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, и „Златия Агро“ ЕООД, ЕИК 111560777, със седалище и адрес на управление: гр. Вълчедръм, ул. „Бенковски“ № 90, представлявано от управителя К. И., иск с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК вр. чл. 21 ЗЗД за признаване за установено по отношение на ответниците, че сключеният между тях Анекс към Договор за наем, вписан в СВП – гр. Лом вх. рег. № \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* г., акт № 4, том V, не поражда обвързващо правно действие по отношение на ищеца „Юлстрейд“ ООД.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж. к. „Надежда 2“, ул. „Христо Силянов“ № 41, представлявано от управителя М. А., **ДА ЗАПЛАТИ** на „Златия Агро“ ЕООД, ЕИК 111560777, със седалище и адрес на управление: гр. Вълчедръм, ул. „Бенковски“ № 90, представлявано от управителя К. И., сумата от **360 лева** /триста и шестдесет лева/ - разноски в настоящото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – гр. Враца в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Враца:** \_\_\_\_\_