

РЕШЕНИЕ

№ 17952

гр. *, 02.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 160 СЪСТАВ, в публично заседание на втори октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТОСЛАВ Т. СПАСЕНОВ

при участието на секретаря СИМОНА Г. НИКОЛОВА
като разглежда докладваното от СВЕТОСЛАВ Т. СПАСЕНОВ 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: ***, „***** * „****“ *, против „****“ ЕООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: ***, „****“ * и Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. *, кв. „**“ ул. „****“ * е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 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 Р**** притежавала 16/270 ид. ч. от посочените имоти, като с Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 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 – гр. **, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 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 – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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 разноски.

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 иски 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 исковите да бъдат отхвърлени.

Претендира разноски.

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 иски 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 исковите да бъдат отхвърлени.

Претендира разноски.

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 „Марио Асенов – *** - Юлиян К.“ и „***“ ООД, с който ЕТ „Марио Асенов – *** - Юлиян 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 „Марио Асенов – *** - Юлиян 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. Септемврийци, 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. Септемврийци, 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. Септемврийци, 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. Септемврийци, 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. Септемврийци, 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 – гр. ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I, от който се установява, че Р****, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, се установява, че между Р**** 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 Р**** 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. Септемврийци;

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

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

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

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

Съгласно нотариален акт за дарение на недвижим имот № 105, том XVI, рег. № 10692, дело № 1677/2019 г. по описа на нотариус Станислав Станчев, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „***“ ЕООД, чрез пълномощника си Росица Цифудина, е дарило на Д. К. И., чрез пълномощника му Росица Цифудина, 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. Септемврийци;

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

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

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

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

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106, том XVI, рег. № 10697, дело № 1678/2019 г. по описа на нотариус Станислав Станчев, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „***“ ЕООД, чрез пълномощника си Росица Цифудина, е продало на Д. К. И., чрез пълномощника му Росица Цифудина, 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. Септемврийци;

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

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

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

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

Представени и приети в производството са декларации от името на

„****“ ООД, Диана Славчова 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 – гр. ** с вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и анекса към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 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 – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

По отношение допустимостта на предявените иски с правно основание чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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, настоящият съдебен състав намира, че така предявеният иск срещу ответника *** ЕООД е допустим.

Настоящият съдебен състав е запознат и напълно споделя константната съдебна практика на съдилищата, включително Върховен касационен съд, че иск за установяване на факт /какъвто е установяването на прекратяване на правоотношение, включително наемно/арендно такова, не е допустим, доколкото не е предвидена възможност за предявяването му от законодателя.

Същевременно, съгласно разпоредбата на чл. 124, ал. 1 ГПК, всеки може да предяви иск, за да възстанови правото си, когато то е нарушено, или за да установи съществуването или несъществуването на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това.

В процесния случай ищецът иска да се установи несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в

Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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, като излага и твърдения обуславящи наличието на правен интерес от така предявения иск. Съдът намира, че ищецът има интерес от така предявения иск срещу дружеството *** ЕООД, доколкото с оглед заявеното в исковата молба и уточнителната молба от 02.03.2023 г., има правен интерес да се установи несъществуване на облигационно правоотношение, възникнало по силата на процесния договор за наем на земеделска земя, на която и той е съсобственик, което прави неговото правно положение несигурно с оглед сключения от самия него договор за аренда на същата земеделска земя.

Настоящият съдебен състав счита, че предявените искове срещу ответника Д. К. И. са недопустими, поради липса на правен интерес за ищцовата страна от търсената защита срещу този ответник. В уточнителна молба вх. № 58793/02.03.2023 г. ищецът посочва, че не твърди Д. И. да е страна по атакуваното наемно правоотношение, но ако исковите бъдат отхвърлени, той би бил такава, като приобретател на процесните имоти, на основание чл. 237 ЗЗД, поради което следвало да участва в настоящия процес, да бъде адресат на СПН и да може да въздейства на решението. При тези твърдения настоящият съдебен състав намира, че Д. И. не е пасивно процесуалноправно легитимиран да отговаря по предявените искове, тъй като по същество ищецът не твърди да има правен спор със същия, а единствено със „****“ ЕООД. В тази насока са и представените доказателства по делото. 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 – гр. ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I, Р****, 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. Септемврийци; 2. нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци. 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 Р**** 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. Септемврийци; 2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци. 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 – гр. ** 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 – гр. ** 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 Станислав Станчев, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „****“ ЕООД, чрез пълномощника си Росица Цифудина, е дарило на Д. К. И., чрез пълномощника му Росица Цифудина, 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. Септемврийци; 2. 1/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. 1/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. 1/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. 1/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци и с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 106, том XVI, рег. № 10697, дело № 1678/2019 г. по описа на нотариус Станислав Станчев, рег. № 577, на 12.12.2019 г. „****“ ЕООД, чрез пълномощника си Росица Цифудина, е продало на Д. К. И., чрез пълномощника му Росица Цифудина, 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. Септемврийци; 2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с

№ 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци.

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 – гр. ** 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 – гр. ** 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 – гр. ** 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 – гр. ** 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 – гр. ** 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 – гр. ** с вх. рег. № 105 от 07.01.2011 г., акт № 95, том I.

Следователно 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.

Горепосочените 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 – гр. ** с вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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. Септемврийци; 2. 15/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. 66/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. 15/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци, 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 – гр. ** 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 Р**** различен обем от права върху процесните имоти, освен посочените идеални части, за които се установява да са придобити от „Залтия агро“ ЕООД . В представения договор за продажба на наследствени права от 18.11.2015 г. единствено се посочва, че Р**** 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 „Залтия агро“ 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: ***, „***** * „****“ *, и ответника „****“ ЕООД, ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: ***, „****“ *, несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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. Септемврийци; 2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци.

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 „*“ ЕООД 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 – гр. ** 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 – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 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 дълъг 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 – Р****. 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 Р**** 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:

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 4 ГПК, ответникът Д. К. И. има право на разноси, поради прекратяване на производството срещу него. На л. 68 /гръб/ от делото е представен договор за правна защита и съдействие № 0000465 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. В т. 1 от 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.

На основание чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК ищецът и ответникът „****“ ЕООД имат право на разноски, съразмерно на уважената, респективно – отхвърлената част от предявените иски. Предявени са два обективно кумулативно съединени иски, 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 разноските 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 Марио Петков Любомиров, като страните са договорили адвокатско възнаграждение в размер на 1160 лв. (по 580 лв. за всеки от исковите), което е заплатено в брой. Следователно, ищецът е сторил разноски в общ размер от 1520 лв., като съразмерно уважената част от исковите, която е $\frac{1}{4}$, следва да му се присъди сума в размер на 380 лв.

На л. 36 /гръб/ от делото е представен договор за правна защита и съдействие № 0000463 от 15.05.2023 г., сключен между „****“ ЕООД 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 разноски 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 „****“ ЕООД 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: ***. „***** * „****“ *, и „****“ ЕООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: *** „****“ *, между ищеца „****“ ООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: ***. „***** * „****“ *, и ответника „****“ ЕООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: *** „****“ *, несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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. Септемврийци; 2. 16/270 ид. ч. от нива с площ 5,980 дка, трета категория, с № 025070 по КВС за землището на с. Септемврийци; 3. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 8,750 дка, трета категория, с № 028110 по КВС за землището на с. Септемврийци; 4. 67/1620 ид. ч. от нива с площ 5,900 дка, трета категория, с № 028160 по КВС за землището на с. Септемврийци; 5. 16/270 ид. ч. от нива с площ 101,009 дка, трета категория, с № 792010 по КВС за землището на с. Септемврийци, **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: ***. „***** * „****“ *, против „****“ ЕООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: *** „****“ *, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

ОСЪЖДА „****“ ЕООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: *** „****“ * да заплати в полза на „****“ ООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: ***. „***** * „****“ *, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **380 лв.**, представляваща разноски в производството пред СРС, съразмерно на уважената част от исковете.

ВРЪЩА искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г., в частта, с която от името на „****“ ООД, ЕИК: *** , със седалище и адрес на управление: ***. „***** * „****“ *, против Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. *, кв. „*“ ул. „****“ * е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

ПРЕКРАТЯВА 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: ***, „***** * „****“ *, против Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. *, кв. „*“ ул. „****“ * е предявен иск по чл. 124, ал. 1 ГПК за признаване несъществуването на правоотношение по Договор за наем, вписан в Служба по вписванията – гр. ** с, вх. рег. № 105/07.01.2011 г., акт № 95, том 1 и Анекс към него, вписан в Служба по вписванията – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, сключени между Р****, 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 – гр. **, с вх. рег. № 8336/18.11.2015 г., акт № 262, том 17, поради противоречието ѝ със закона /с разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД/.

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

Решението, в частта, в която се връща искова молба с вх. № 36835/09.02.2023 г. по отношение на ответника Д. К. И., ЕГН: *****, с адрес: гр. *, кв. „*“ ул. „****“ * и се прекратява производството по гр. д. № 7178/2023 г. по описа на Софийски районен съд, II ГО, 160 състав в тази част, има характер на определение и подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски градски съд в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните!

Съдия при Софийски районен съд: _____