

# РЕШЕНИЕ

№ 172

гр. Свищов, 01.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СВИЩОВ** в публично заседание на двадесет и девети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Пенка Б. Йорданова

при участието на секретаря Татяна Ст. Тотева  
като разглежда докладваното от Пенка Б. Йорданова Гражданско дело №  
20224150100339 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взема предвид:

Предявен е иск с правно основание чл.26, ал.1, пр. 1 във вр. с чл. 229,  
ал. 3 от ЗЗД.

Ищецът А. С. О. твърди, че с решение на Общинска служба „З“ Свищов по преписка № Г0834/05.02.1992г. на наследниците на А. Р. А. е възстановено правото на собственост върху подробно описаните в молбата имоти, а именно: НИВА от 16.409 дка в местността „\*“ в землището на с. О и НИВА от 19.501 дка в землището на с. О в местността „\*\*“, като е описано, че имотите са съответно с идентификатори 53196.124.6 и 53196.195.2 по кадасталната карта на с. О, при описани съседи. Навежда се твърдение, че наследодателят А. Р. А. е починал на 06.05.1967 г. и е оставил за свои наследници: сина си Р.Р., починал и оставил наследници Г.Р.М. и А.Р.М.; дъщеря Я А.а П, починала и оставила за наследници В. П. и А. С. П. - първите двама ответници по делото; дъщеря Ц.Р., починала и оставила за наследник М.И.Г.; съпруга Н.Б., починала и оставила за наследници НевЯ Л. И, Л.А., К.К. и Е.К.. Твърди се, че правото на собственост по отношение на описаните имоти се разпределяло между наследниците по колена, както следва: коляното на сина Р.Р. – общо 1/4 ид. част, коляното на дъщерята Я П.а– общо 1/4 ид. част, коляното на дъщерята Ц.Р. – 1/4 ид. част и коляното на съпругата Н.Б. – също 1/4 ид. част. Твърди се, че на 24.04.2019 г. първите двама

ответници независимо, че притежавали общо  $\frac{1}{4}$  ид. част от описаните имоти, сключили договор за наем с третия ответник и му отдали под наем двата поземлени имота, като договорът бил за срок от 10 стопански години, последната от които 2028/2029 г. Заявява, че на 02.03.2022 г. първите двама ответници подарили на третия ответник А. А. притежаваните от тях  $\frac{1}{3}$  ид. части от подробно описаните недвижими имоти, за което бил оформен Нотариален акт № 136/2022 г. на нотариус А. Твърди се, че на 24.03.2022г. ищецът придобил по дарение чрез покупко-продажба правото на собственост по отношение на  $\frac{1}{4}$  ид. част от подробно описаните недвижими имоти, за което бил със Нотариален акт №8/2022 г. на нотариус А.а за дарението, а за покупко-продажбата – Нотариален акт № 9/2022г. на нотариус А.а. Твърди се, че била допусната грешка при определяне на правото на собственост на първите двама ответници и към момента на договора за наем, и към момента на дарението, поради неправилен извод, че наследниците на съпругата на наследодателя А. Р. А. – Н.Б. не наследява съпруга ѝ, тъй като тя била „последващ съпруг“ по смисъла на разпоредбата на чл. 9а от Закона за наследството. Твърди се, че наследодателят А. А сключил брак със съпругата Н.Г. на 01.12.1947 г. Същият декларира притежавани непокрити недвижими имоти в опис-декларация от 06.06.1950 г., в които декларира НИВА от 31 дка в местността „\*\*\*“, НИВА от 1,5 дка в местността „\*\*\*\*“ и НИВА от 3,5 дка в местността „\*\*\*“, общо 36 дка. Навежда твърдение, че на 28.04.1950 г. същият е подал заявление-декларация за приемането му в ТКЗС, като декларира, че ще внесе 36 дка ниви. При възстановяване на собствеността върху земеделските земи на наследниците на А им било възстановено правото на собственост върху описаните в исковата молба недвижими имоти. Твърди се, че към момента на влизане в ТКЗС наследодателят А е бил женен за съпругата си Н.Б. и същата не се явявала последващ съпруг по смисъла на чл. 9а от ЗН. След като това било така, правото на собственост следвало да бъде разпределено между нейните наследници и наследниците на трите деца поравно. Счита, че първите двама ответници – като наследници на Я П, към 24.04.2019г. и към 02.03.2022г. са притежавали правото на собственост върху  $\frac{1}{4}$  ид.ч. от описаните в исковата молба два недвижима имота, а не както неправилно било записано върху  $\frac{1}{3}$  ид.част. Твърди се, че процесния договор за наем изтичал на 30.09.2022г. Според ищеца първите двама ответници към 24.04.2019 г. не са били собственици на 100 % от собствеността по отношение на процесните имоти, а общо са притежавали  $\frac{1}{4}$  ид. част. Твърди се, че сключването на договор за наем за повече от три години от лице, което може да извършва само действия по управление, представлява основание за редуциране на уговорения срок от три години по чл. 229, ал. 3 от ЗЗД, в който смисъл била и съдебната практика, поради което и се предявява иска, правния интерес за предявяването на който се обуславяло от установяване, че договора за наем ще има действие само за три стопански години, съответно срока му изтича на 30.09.2022г. Искането е на посоченото правно основание да бъде обявена за нищожна като противоречаща на закона клаузата на чл. 1 от договора за наем в частта, с която е уговорен срок за действие на договора над три години до 10 години, като на основание чл. 229, ал. 3 от ЗЗД да бъде

обявено, че договорът има действие за срок от три години, считано от стопанската 2019/2020г. или съответно има действие до края на стопанската 2021/2022г. относно подробно описаните в исковата молба два недвижими имота. Претендират се разноски. Постъпила е и допълнителна молба от ищеца, с която твърди, че е придобил чрез покупко-продажба правото на собственост на един от съсобствениците в имотите – А.Р.Р., а именно: 1/8 ид. част от процесните недвижими имоти, удостоверено от Нотариален акт №179/2022г. на нотариус Г, с което станал собственик на 3/8 ид. части от процесните имоти и като такъв е сключил три поредни договора за наем на процесните имоти за посочените периоди от време. В хода на устните състезания моли иска да бъде уважен, като се присъдят разноските по делото. В писмена защита излага подробни съображения за основателност на иска – изложените в исковата молба доводи, както и допълнително взема становище, че неоснователно било твърдението, че след като към датата на отдаването под наем на имотите ищецът не бил собственик, нямал правен интерес от предявяване на иска по чл. 26 ал. 1 предл. 1 вр. чл. 239 ал. 2 от ЗЗД, лицата, които могли да извършват действия по обикновено управление на вещта /в случая притежващи 25% от общата вещ – земеделска земя/ не могли да сключват договори за наем за повече от три години, а съгласно разпоредбата на чл. 229 ал. 3 ЗЗД договорът за наем сключен за по-дълъг срок имал сила за максималния срок от три години, като същият можело да бъде продължен за неопределено време в хипотезата на чл. 236 ал. 1 ЗЗД. Позицията се, че сключването на договор за наем за повече от три години от лице, което било носител само на права на обикновено управление представлявало основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл. 229 ал. 3 ЗЗД. Счита, че неоснователно се твърдяло от ответника, че разпоредбата на чл. 4а от ЗСПЗЗ била специален текст по отношение разпоредбата на чл. 239 ал. 2 от ЗЗД, поради което я дерогирала, тъй като разпоредбата на чл. 4а ЗСПЗЗ се явявала специален текст само по отношение разпоредбата на чл. 32 ал. 1 от ЗС. Посочва, че сключването на договор за наем представлявало действие на управление на имота, като се позовава на съдебна практика.

Ответницата В. М. П. в законоустановения срок не е подала отговор на исковата молба. В съдебно заседание чрез процесуалния си представител адв. И. оспорва исковата молба. В хода на устните състезания взема становище за неоснователност и недоказаност на иска. В писмена защита, чрез пълномощника адв. И. излага подробни съображения за неоснователност на иска – договорът за наем бил сключен на 24.04.2019г. , при спазване разпоредбата на чл. 4а ал. 2 от ЗСПЗЗ, която норма била специална, поради което ограниченията на чл. 229 ал. 2 ЗЗД не намирали приложение. Позицията се на решение № 50 от 21.06.2022г. по гр.дело 1666/2021г., II г.о. , с което ВКС приема, че съображенията основани на чл. 229 ал. 2 и ал. 3 ЗЗД – че срокът на договор за наем на земеделска земя, сключен от лица, които могат да вършат само действия на обикновено управление, не може да надвишава три години, са несъстоятелни; към момента на сключване на договора за наем ищецът не е бил съсобственик, поради което и разпоредбата на чл. 229 от ЗЗД нямала приложение по отношение на него и спрямо него договорът не се

явявал сключен от лица, които могат да вършат само действия на обикновено управление. Счита, че придобилия собствеността след сключване на договора за наем, бил обвързан от договора, който бил вписан в Службата по вписванията, преди ищецът да стане съсобственик. Поради това и чл. 229 ал. 2 ЗЗД не бил приложим и вписаният договор за наем го обвързвал за остатъка от целия уговорен срок от десет години – чл. 237 ал. 1 от ЗЗД.

Ответникът А. С. П. в законоустановения срок не е подал отговор на исковата молба. В съдебно заседание чрез пълномощника си адв. И. оспорва иска. В хода на устните състезания взема становище за неоснователност и недоказаност на иска. В писмена защита, чрез пълномощника адв. И. излага подробни съображения за неоснователност на иска – договорът за наем бил сключен на 24.04.2019г., при спазване разпоредбата на чл. 4а ал. 2 от ЗСПЗЗ, която норма била специална, поради което ограниченията на чл. 229 ал. 2 ЗЗД не намирали приложение. Позовава се на решение № 50 от 21.06.2022г. по гр.дело 1666/2021г., II г.о., с което ВКС приема, че съображенията основани на чл. 229 ал. 2 и ал. 3 ЗЗД – че срокът на договор за наем на земеделска земя, сключен от лица, които могат да вършат само действия на обикновено управление, не може да надвишава три години, са несъстоятелни; към момента на сключване на договора за наем ищецът не е бил съсобственик, поради което и разпоредбата на чл. 229 от ЗЗД нямала приложение по отношение на него и спрямо него договорът не се явявал сключен от лица, които могат да вършат само действия на обикновено управление. Счита, че придобилия собствеността след сключване на договора за наем, бил обвързан от договора, който бил вписан в Службата по вписванията, преди ищецът да стане съсобственик. Поради това и чл. 229 ал. 2 ЗЗД не бил приложим и вписаният договор за наем го обвързвал за остатъка от целия уговорен срок от десет години – чл. 237 ал. 1 от ЗЗД.

Ответникът А. П. А. в законоустановения срок е подал отговор на исковата молба, чрез пълномощника адв. И.. Твърди се, че разпоредбите на ал. 2 и ал. 3 на чл. 229 от ЗЗД не били приложими по отношение на ищеца, който на 24.03.2022г. бил придобил правото на собственост по отношение на ¼ ид. част от процесните недвижими имоти, с цитирани нотариални актове в молбата. Взема се становище, че срочния договор за наем бил задължителен за приобретателя при уговорените в него условия и срок, тъй като договорът за наем бил вписан преди дарението и продажбата. Твърди се, че не било налице противоречие с разпоредбата на чл. 229 от ЗЗД, респективно не била налице нищожност на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1-во от ЗЗД на клаузата срок в договора за наем и поради това не следвало да бъде замествана от разпоредбата на чл. 229, ал. 3 от ЗЗД. В съдебно заседание оспорва иска. В хода на устните състезания взема становище, да бъде отхвърлен иска, като неоснователен и недоказан. Претендира разноски. В писмена защита, чрез пълномощника адв. И. излага подробни съображения за неоснователност на иска – договорът за наем бил сключен на 24.04.2019г., при спазване разпоредбата на чл. 4а ал. 2 от ЗСПЗЗ, която норма била специална, поради което ограниченията на чл. 229 ал. 2 ЗЗД не намирали приложение. Позовава се на решение № 50 от 21.06.2022г. по гр.дело 1666/2021г., II г.о., с което

ВКС приема, че съображенията основани на чл. 229 ал. 2 и ал. 3 ЗЗД – че срокът на договор за наем на земеделска земя, сключен от лица, които могат да вършат само действия на обикновено управление, не може да надвишава три години, са несъстоятелни; към момента на сключване на договора за наем ищецът не е бил съсобственик, поради което и разпоредбата на чл. 229 от ЗЗД нямала приложение по отношение на него и спрямо него договорът не се явявал сключен от лица, които могат да вършат само действия на обикновено управление. Счита, че придобилия собствеността след сключване на договора за наем, бил обвързан от договора, който бил вписан в Службата по вписванията, преди ищецът да стане съсобственик. Поради това и чл. 229 ал. 2 ЗЗД не бил приложим и вписаният договор за наем го обвързвал за остатъка от целия уговорен срок от десет години – чл. 237 ал. 1 от ЗЗД.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и предСите по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

От предствено по делото заверено копие на Решение на Общинска Служба по З-град Свищов № Г10/20.09.1994 г., постановено по преписка вх. № Г0834/05.02.1992 г. се установи, че на наследниците на А. Р. А. е възстановено правото на собственост върху следните недвижими имоти:

-НИВА от 16,409 дка (шестнадесет декара и четиристотин и девет квадратни метра), находища се в землището на село О, Свищовска община, с ЕКАТТЕ- 53196 (пет, три, едно, девет, шест), в местността „\*“, четвърта категория при неполивни условия, съставляваща имот № 124006 (едно, две, четири, нула, нула, шест) по КБС на същото землище, при граници и съседи, имот № 124015- нива на „С“ ООД, имот № 124016-нива на Държавен Поземлен Фонд, имот № 124017- нива на „К“ЕООД, имот № 124020- нива на Т. И. Б., кад.№ 000764-полски път на Община Свищов, имот No 124026- нива на Д.С.К. и

-НИВА от 19,501 дка (деветнадесет декара и петстотин и един квадратни метра), находяща се в землището на село О, Свищовска община, с ЕКАТТЕ- 53196 (пет, три, едно, девет, шест), в местността „\*\*\*“, четвърта категория при неполивни условия, съставляваща имот № 195002 (едно, девет, пет, нула, нула, две) по КВС на същото землище, при граници и съседи: кад. № 000528- полски път на Община Свищов, имот № 195003- нива на насл.на Й.И.Т.Т., имот № 195017- нива на Д.Н.К., имот № 195001- нива на Г.Х. А.

Актуалното местоположение на тези недвижими имоти се установи от приложените скици № 15-431413 и № 15-431460, двете издадени от 20.04.2022г. от СГКК В.Търново, като същите представляват ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 53196.124.6 (пет, три, едно, девет, шест, точка, едно, две, четири, точка, шест) по КККР на село О, Свищовска община област В.Търново, одобрени със Заповед № РД-18-589/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.04.2022 г., адрес на поземления имот: с.О, местност „\*“, площ: 16 410 кв.м (шестнадесет хиляди четиристотин и десет квадратни метра), тайно предназначение на

територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма номер по предходен план: 124006 (едно, две, четири, нула, нула, шест), при съседи: 53196.124.15, 53196.124.26, 53196.123.18, 53196.124.20, 53196.124.17, 53196.124.16. и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 53196.195.2 (пет, три, едно, девет, шест, точка, едно, девет, пет, точка, две) по КККР на село О, Свищовска община област В.Търново, одобрени със Заповед № РД-18-589/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.04.2022 г., адрес на поземления имот: с.О, местност „\*“, площ: 19 502 кв.м. (деветнадесет хиляди петстотин и два квадратни метра), тайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма номер по предходен план: 195002 (едно, девет, пет, нула, нула, две), при съседи: 53196.195.1, 53196.195.17, 53196.195.3, 53196.5.528.

Данъчната оценка на процесните недвижими имоти се установи от удостоверение за данъчна оценка изх. № 5408000911/27.04.2022г. на МДТ при Община Свищов и е 4 535,50 лева.

Видно от Нотариален акт № 136, I, рег.№ 1416, дело № 93/2022 г. на Нотариус № 294-Л А, вписан с вх.рег.№ 431/02.03.2022 г., акт № 30, т.П, дело № 205/2022 г. на СВ-Свищов, ответниците В. М. П. и А. С. П. са дарили ответника А. П. А. 1/3 ид.части от процесните ПИ.

По силата на покупко – продажба и дарение, обективизирани в приложения нотариален акт за дарение на недвижим имот № 8, т. II, рег. № 1435, дело № 107/2022 г. на Нотариус № 295 – И А.а, вписан с вх. № 625/24.03.2022 г., дв. Вх. № 622, акт. № 125, том II, дело № 291/2022 г. на СВ – Свищов и Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 9, т.П, рег.№ 1436, дело № 108/2022 г. на Нотариус № 295-И А.а, вписан с вх.рег.№ 626/24.03.2022 г., дв.вх.рег.№ 623, акт № 126, том II, дело № 292/2022 г. на СВ-Свищов, ищецът А. С. О. е станал собственик на ¼ от процесните поземлени имоти, съответно на 1/40 ид.ч. по договора за дарение на недвижим имот от 24.03.2022г. и на 9/40 ид.части по договора за покупко-продажба от 24.03.2022г...

След предявяване на исковата молба, в хода на производството, ищецът е закупил от А.Р.Р. правото на собственост върху 1/8 ид.ч. от процесните недвижими имоти, а именно ПИ с идентификатор 53196.124.6 (пет, три, едно, девет, шест, точка, едно, две, четири, точка, шест) по КККР на село О, Свищовска община област В.Търново, одобрени със Заповед № РД-18-589/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК и ПИ с идентификатор 53196.195.2 (пет, три, едно, девет, шест, точка, едно, девет, пет, точка, две) по КККР на село О, Свищовска община област В.Търново, одобрени със Заповед № РД-18-589/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, видно от приложения по делото Нотариален акт № 179, т. I, рег.№ 1505, дело № 109/2022 г. на Нотариус № 349 - Н Г, вписан в СВ-Свищов с вх.рег.№ 1748/30.06.2022 г., дв.вх.рег.№ 1736, акт № 113, том V, дело № 775/2022 г.

По делото е предСозаварено копие от Договор за наем земеделски земи от 24.04.2019 г., по силата на който ответниците В. М. П. и А. С. П. са сключили Договор за наем с ответника А. П. А. и са му отдали под наем поземлен имот с идентификатор 53196.124.6 и поземлен имот с идентификатор 53196.195.2. Договорът за наем е нотариално заверен с рег.№ 2828/24.04.2019 г. на Нотариус № 294-Л А и вписан в СВ-Свищов с вх. рег. № 1799/25.04.2019 г, акт № 255, т.П. Съгласно чл.1 срокът на договора е 10 стопански години, считано от 01.10.2019 г., като първата стопанска година е 2019/2020 г., а последната стопанска година е 2028/2029 г.

Ищецът, от своя страна, е сключил три договора за наем за процесните имоти, касаещи три периода от време, както следва: първият договор за наем за стопанските 2022/2023 г., 2023/2024 г. и 2024/2025 г.; вторият договор за наем за стопанските 2025/2026 г., 2026/2027 г. и 2027/2028 г.; третият договор за наем за стопанските 2028/2029 г., 2029/2030 г. и 2030/2031 г. , видно от приложените 3 бр. договори за наем от дата 12.07.2022 г., вписани в СВ-Свищов.

Установи се от удостоверение за наследници изх. № 53 от 20.04.2022г. на Кметство с. О, Община Свищов, че наследодателят А. Р. А. е починал на 06.05.1967 г., като е оставил следните наследници: син Р.А.Р., починал на 26.04.1994 г. и оставил наследници Г.Р.М. и А.Р.М.; дъщеря Я А.а П, починала на 28.05.1984 г. и оставила наследници В. М. П. и А. С. П.-първите двама ответници по делото; дъщеря Ц А.а Р-починала на 20.06.1968 г. и оставила наследник М.И.Г., съпруга Н.Д.Б., починала на 17.12.1979 г. и оставила наследници НевЯ Л. И, Л.И.А., К.Л.К. и Е.Л.К..

Видно от предСия Акт за брак № 38/01.12.1947 г. на Овчомогилска община, Свищовска околия наследодателят А. Р. А. е сключил брак със съпругата си Н.Д.Г. на 01.12.1947 г. Същият е декларирал притежаваните от него непокрити недвижими имоти с Опис-Декларация, подадена от него на 06.06.1950 г. В нея е декларирал следните недвижими имоти: НИВА от 31 дка в местността "\*\*\*\*"; НИВА от 1,5 дка в местността "\*\*\*\*\*", НИВА от 3,5 дка в местността "\*\*\*\*", или общо 36 дка земеделски земи.

На 28.04.1950 г. наследодателят А. Р. А. е подал Заявление-Декларация за приемането му в ТКЗС, като е декларирал, че ще внесе „всичката си обработваема земя от 32,5 дка и 3,5 или общо ниви в размер на 36 дка".

От така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Предмет на разглеждане по делото е иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, във връзка с чл. 229, ал. 3 ЗЗД.

Спорният момент по делото е свързан с допустимия в закона срок за

отдаване под наем на земеделска земя, в хипотезата, при която договорът не е сключен от всички съсобственици. Следва да се отчете, че както Законът за собствеността и ползването на земеделските земи, така и Законът за арендата в Зто се явяват специални спрямо Закона за собствеността и Закона за задълженията и договорите, като последните се прилагат когато законодателят не е предвидил специални правила. В чл. 4а, ал. 1 ЗСПЗЗ е предвидена възможността земеделската земя да се отдава под наем. Разпоредбата на чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ регламентира, че договорът 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 ЗС.

По делото не е спорно, а и от приложените заверени копия на Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 8, т. II, рег. № 1435, дело № 107/2022 г. на Нотариус № 295 – И А.а, Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 9, т.П, рег.№ 1436, дело № 108/2022 г. на Нотариус № 295-И А.а и Нотариален акт № 179, т. I, рег.№ 1505, дело № 109/2022 г. на Нотариус № 349 - Н Г, безспорно се установява, че ищецът е собственик на 3/8 идеални части от процесните недвижими имоти и именно в това качество е сключил приложените по делото три договора за наем за посочените в тях стопански години. Наследодателят А. А е сключил брак със съпругата си Н.Д.Г. на 01.12.1947 г. Същият е декларирал притежаваните от него непокрити недвижими имоти с Опис-Декларация, подадена от него на 06.06.1950 г. , общо 36 дка зем.земи, като с приложеното Решение Г10/20.09.1994г. на ОбС З Свищов е възстановено правото на собственост по отношение на процесните имоти на наследниците на А. Р. А.. Или процесните земеделски земи, са възстановени по време на брака на наследодателя и съпругата му Н.Б., като притежаваните имоти от наследодателя, послужили за възстановяване собствеността са внесени в блоковете на ТКЗС по време на брака на наследодателя със съпругата му Б. Или към момента на влизането в ТКЗС през 1950 година, наследодателят А. А е бил женен за съпругата си и същата не е последващ съпруг по смисъла на чл. 9а от Закона за наследството. Разпоредбата на чл. 9а от ЗН визира, че когато към открито наследство се възстановява собственост върху имоти, одържавени или включени в трудовокооперативни земеделски стопанства



или в други образувани въз основа на тях селскостопански организации, наследниците на последващ съпруг не наследяват, ако той е починал преди възстановяване на собствеността и от брака му с наследодателя няма родени или осиновени деца. Съгласно Тълкувателно решение № ¼.11.1998г. на ВКС по тълк.дело № 1/1998г. , ОСГК, „последващ съпруг“ по смисъла на чл. 9а от ЗН е този, който е сключил брак с наследодател – собственик след одържавяването на имотите или включването им в ТКЗС или други образувани въз основа на тях селскостопански организации. Следователно щом съпругата Н.Б. не е „последващ съпруг“ по смисъла на чл. 9а от ЗН, правото на собственост по отношение на възстановената земеделска земя се разпределя между нейните наследници и наследниците на трите деца по равно, като на всяко коляно съответно се пада по ¼ ид.част. Или първите двама ответници, като наследници на Я А.а П, както към 24.04.2019г. , така и към 02.03.2022г. са ритежавали правото на собственост върху ¼ ид.част процесните два недвижими имота, а не върху 1/3 ид.части. От тук и щом същите са притежавали само ¼ ид.част от процесните имоти, а не повече от ¼ ид.части/каквото е изискването в чл. 4а от ЗСПЗЗ/ , следва извода, че първите двама ответници не са имали право да отдават под наем целите процесни имоти на третия ответник. Съдът приема, че ищецът като собственик на 3/8 ид.части от процесните имоти, както и като наемодател по предСите три договора за наем във връзка със същите имоти, има правен интерес от предявяване на настоящия иск – вписаният договор за наем е за срок от 10 години. Първите двама ответници към момента на сключване договора за наем за отдаване под наем на процесните имоти са били собственици само на ¼ ид.част от процесните ниви или на 25% от описаните земеделски земи, за която сключили договор за наем за срок от 10 години. С оглед и разпоредбата на чл. 4а ал. 2 от ЗСПЗЗ, която се явява специална по отношение разпоредбата на чл. 32 ал. 1 от ЗС , договорът не може да породи своето действие и по отношение съсобствениците, които не са го сключили и същият не може да им бъде противопоС. Съгласно чл. 229 ал. 2 ЗЗД лицата, които може да вършат само действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Или нормата на чл. 32 ал. 1 ЗС предвижда, че действията на управление могат да се извършват от съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ, ЗСПЗЗ допуска договорът за наем на земеделска земя да бъде сключен от

собствениците притежаващи повече от 25 на сто ид.части от съсобствения имот . С разпоредбата на чл. 229 ал. 2 от ЗЗД е въведена забрана лицата, които могат да извършват само действия на обикновено управление на вещта / в случая притежаващи 25% от общата вещ в случая земеделска земя/ , да сключват договори за наем за повече от три години. Следователно договор за наем, сключен за повече от три години следва да е сключен от лица, които притежават право на разпореждане с вещта - т.е. от всички съсобственици. Съгласно чл. 229 ал. 3 ЗЗД договор за наем, сключен за по-дълъг срок има сила за максималния срок от три години. Сключването на договор за наем за повече от три години от лице, носител на право на управление е основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл. 229 ал. 3 от ЗЗД. В тази насока са и разясненията в ТР № 2/2015г. на ОСГТК на ВКС. Настоящият състав на съда приема, че процесния договор за наем е сключен в противоречие с разпоредбата на чл. 229 ал. 2 от ЗЗД и с оглед разпоредбата на чл. 229 ал. 3 от ЗЗД договорът за наем следва да се счита сключен за период от три години, считано от стапанската 2019/2020г. и касае стопанските 2019/2020, 2020/2021 и 2021/2022г. , като тригодишния срок на договора изтича на 30.09.2022г.. Следва да се посочи, че неоснователно се явява становището на процесуалния представител на ответниците, че разпоредбата на чл. 4а от ЗСПЗЗ се явява специална по отношение разпоредбата на чл. 239 ал. 2 от ЗЗД, поради която е дерогирала. Всъщност разпоредбата на чл. 4а от ЗСПЗЗ се явява специална по отношение на нормата на чл. 32 ал. 1 от ЗС, както вече се посочи. Сключването на договор за наем представлява действие на управление на имота, в който смисъл е и трайната съдебна практика, което води до неоснователност на становището на ответниците, че по отношение на тях не била приложима разпоредбата на чл. 229 ал. 2 ЗЗД. 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 този тригодишен срок. Неоснователно е и становището на ответниците, че след като към датата на отдаване под наем на имотите, ищецът не е бил собственик, същият нямал интерес от предявяване на иска. Както се посочи, ищецът е собственик на 3/8 ид.части от имотите и като такъв има интерес от предявяване на иска, включително и с оглед позоваване на нищожност, което е най-тежкият

възможен порок на договорите и на нищожност може да се позове всеки.

Предвид гореизложеното предявеният иск с правно основание чл. 26, ал. 1, пр. 1, във връзка с чл. 229, ал. 3 ЗЗД е основателен и доказан и като такъв следва да бъде уважен, като се обяви за нищожна поради противоречието ѝ със закона клаузата на чл. 1 от Договор за наем – нотариално заверен с рег.№ 2828/24.04.2019 г. на Нотариус № 294 – Л А и вписан в СВ- Свищов с вх.рег. № 1799/25.04.2019 г, АКт № 255, т. II, в частта ѝ, с която е уговорен срок на действие на договора над три години до десет години, като договорът има действие за срок от три години, считано от стопанската 2019/2020 година до края на стопанската 2021/2022г. относно процесните два недвижими имота – позмелен имот с идентификатор 53196.124.6 и поземлен имот с идентификатор 53196.195.2.

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца направените по делото разноски в размер на 550,00 лева, от които 50,00 лева - внесена държавна такса и 500,00 лева - заплатено адвокатско възнаграждение.

Воден от горното, съдът:

## **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА** за нищожна, на основание чл. 26, ал. 1, предл. първо ЗЗД, във връзка с чл. 229, ал. 2, вр. ал. 3 ЗЗД, по иск предявен от А. С. О., ЕГН \*\*\*\*\* от \*\*\* срещу В. М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*\*, А. С. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*\*\* и А. П. А. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. К-, като противоречаща на закона - чл. 229, ал. 2 от ЗЗД клаузата на чл. 1 от Договор за наем на земеделски земи – нотариално заверен с рег.№ 2827/24.04.2019 г. на Нотариус № 294 – Л А и вписан в Служба по вписванията- Свищов с вх.рег. № 1799/25.04.2019 г, акт № 255, т. II, в ЧАСТТА Й, с която е уговорен срок на действие на договора над три години до десет години, като на основание чл. 229, ал. 3 ЗЗД **ОБЯВЯВА**, че договорът има действие за срок от три години, считано от стопанската 2019/2020 година до края на стопанската 2021/2022г., относно следните недвижими имоти: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 53196.124.6 (пет, три, едно, девет, шест, точка, едно, две, четири, точка, шест) по КККР на село О, Свищовска община област В.Търново, одобрени със Заповед № РД-18-589/28.02.2018 г. на

Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.04.2022 г., адрес на поземления имот: с.О, местност „\*“, площ: 16 410 кв.м (шестнадесет хиляди четиристотин и десет квадратни метра), тайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма номер по предходен план: 124006 (едно, две, четири, нула, нула, шест), при съсед: 53196.124.15, 53196.124.26, 53196.123.18, 53196.124.20, 53196.124.17, 53196.124.16. и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 53196.195.2 (пет, три, едно, девет, шест, точка, едно, девет, пет, точка, две) по КККР на село О, Свищовска община област В.Търново, одобрени със Заповед № РД-18-589/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.04.2022 г., адрес на поземления имот: с.О, местност „\*\*“, площ: 19 502 кв.м. (деветнадесет хиляди петстотин и два квадратни метра), тайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4 (четвърта), предишен идентификатор: няма номер по предходен план: 195002 (едно, девет, пет, нула, нула, две), при съсед: 53196.195.1, 53196.195.17, 53196.195.3, 53196.5.528.

ОСЪЖДА В. М. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*\*, А. С. П. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. \*\*\*\* и А. П. А. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. - да заплатят на А. С. О. с ЕГН \*\*\*\*\*, адрес \*\*\* сумата 550,00 лева (петстотин и петдесет лева)- направени разноси по делото, от които 50,00 лева – ДТ и 500,00 лева – заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд Велико Търново в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Свищов: \_\_\_\_\_