

# РЕШЕНИЕ

№ 88

гр. София, 03.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 144 СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **СВЕТЛАНА Н. РАЧЕВА ЯНЕВА**

при участието на секретаря **ЛИЛИЯ П. ПЕТКОВА**  
като разглежда докладваното от **СВЕТЛАНА Н. РАЧЕВА ЯНЕВА** Гражданско дело № 20221110161607 по описа за 2022 година

Производството е образувано по исковата молба и уточняваща такава от 01.12.2022г. на **„Ю..“ ООД, ЕИК ...**, със седалище в гр.София и адрес на управление ж.к.“Н/адрес/, представлявано от управителя **М.К.А.** спрямо **„К...“ ЕООД, ЕИК ..**, със седалище и адрес на управление: гр. С/адрес/, представлявано от управителя **К...мир М.М..**

Ищецът твърди, че на основание Договор за продажба на наследство, вписан в СВ гр. Лом под вх.рег.№ 6307/24.10.2019г., акт № 283, том 8, сключен с трети лица по делото, както и на основание НА за констатиране право на собственост с N 6378/29.10.2019г., том XIX на СВ гр. Лом, е придобил 2/5 ид.ч. от ПС спрямо следните ПИ, а именно земеделски земи, находящи се в землището на с. Се., общ. Вълчедръм, обл. М.. и представляващи **ПИ с идентификатор 16184.102.130**, представляващ нива от 17 520 кв.м., трета категория земя; **ПИ с идентификатор 16184.58.60**, представляващ нива от 1 215 кв.м., трета категория земя; **ПИ с идентификатор 16184.24.410**, представляващ нива от 1500 кв.м., трета категория земя.

Излага се, че тези имоти са предмет на Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ гр.Лом под № 2233/21.03.2011, акт № 86, том VI

/"Договорът"/, по който ответното дружество е наемател, а прехвърлителят по гореописаните договори - Светлана Славова е наемодател. Срокът на договора е бил от седем години като с анекс към него с № 740, вписан в СВ гр.Лом с N 97810/06.12.2016г., акт № 224, том 14, този срок е удължен до стопанската 2024г. Уговореното наемно плащане е от 40 лв. за дка., дължимо на основание т. 4 от Анекса в срок от 01.10. до 31.12. за изтеклата стопанска година, но не по-късно от 45 работни дни от крайния срок.

Сочи се още, че като собственик на тези имоти въз основа на описаната по - горе сделка и установено право на собственост ищецът е встъпил в правата на своя прехвърлител по тях и наемодател – третото лице по спора.

Излага, че ответникът е с неплатени като наемател по договора за наем наеми за стопанската 2018/2019г., за което е бил уведомен. Във връзка с така изпратеното уведомление и покана за плащане се излага, че К... ЕООД е възразил по плащане на цената като е изложил, че е платил на праводателя – третото лице по спора. При горното се излага, че ищецът с нотариална покана с № 5039/22.05.2020г., том 3, на нотариус с рег. N 9030 на НК с удостоверение връчване на 22.05.2020г. е развалил Договора за наем и Анекса към него поради неизпълнение от страна на наемателя, а именно поради неплащане на наемната цена. Твърди се още, че след изтичане срока за доброволно плащане ищецът е входирил заявление за вписване на това обстоятелство към СВ, но и към момента на сезиране на съда няма плащане от страна на ответника. При гореизложеното се желае решение на съда, с което да бъде осъден ответника „К..." ЕООД да предаде държането спрямо ПИ с идентификатор 16184.102.130, представляващ нива от 17 520 кв.м., ПИ с идентификатор 16184.58,60, представляващ нива от 1 215 кв.м., ПИ с идентификатор 16184.24.410, находящи се в землището на с. Се., общ, Вълчедръм, обл. М.. на „Ю.." ООД гр. София, ЕИК ... поради разваляне на договор за наем и анекс към него. Като се ангажират доказателства се желае решение в този смисъл.

В срока по чл.131 ГПК е постъпил отговор от „К..." ЕООД, с който оспорва предявения иск. Излага се, че ищецът не е титуляр на вземанията по договора за наем и не е имал право нито да претендира наемно плащане, нито да го развали. Навежда се, че е висящо гр. дело № 40460/ 2021г. по описа на СРС, по който между ответника и управителя на ищцовото дружество е наличен спор за установяване, че ответникът и ищец по висящия спор „К..."

ЕООД не дължи на М.К.А. – управител на ищцовото дружество по настоящия спор плащания по договор за наем за стопанските 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018 и 2018/2019 г., които той е претендирал на основание не ПС, а цесия, сключен със Светлана Савова. Така се навежда, че за едни и същи суми се търси защита от съда от ищеца в качеството му и на собственик и на цесионер. С тези съображения се оспорват исковете като се излага и това, че „К...“ ЕООД е заплатил рентата по процесния договор за 2018/2019 г, на наследниците на Х.И.К., т.е третите лица по спора. Не е налице разваляне на договора за наем и исковете на ищеца са неоснователни. Оспорва се общо договор за продажба на наследство в полза на ищеца „Ю.“ ООД и се правят искания по доказателствата за това. Оспорва се и материалната легитимация на ищеца като собственик и по НА за собственост, и се оспорва качеството на ищеца като носител на вещни права върху имотите. И на това основание се оспорват заявените претенции.

Исковете са с правно основание чл.87, ал.1 от ЗЗД във вр. с чл.233, ал.1 от ЗЗД като направеното от ответната страна искане за спиране на настоящото производство на основание чл.229, ал.1, т 4 от ГПК съдът намира за неоснователно тъй като от извършената от съда служебна справка по гр.дело с № 40460/2021г. се установи, че предмет на делото са установяване на вземания по договор за наем и цесия, които няма данни да са идентични с Договора за наем по настоящото дело, както и се установи, че страните по спор по гр.дело с № 40460/2021г. са различни от тези по настоящия спор.

Съдът след като обсъди събраните по делото доказателства и изложените твърдения на страните намира за установено от фактическа страна следното:

Страните нямат спор, а и от договор за наем на земеделска земя от 27.12.2010г. и анекс към него от 18.10.2016г. се установява, че ответникът „К...“ ЕООД е наемател на земеделски земи с обща площ от 21 622 дка. – исковите по договора за наем от 27.12.2010г. за срок от седем години, считано от 01.10.2011г., а по анекса със срок до края на стопанската 2024г. Няма спор, а и това се установява от отразеното върху договора за наем и анекса, че те са вписани в службата по вписванията съответно на 21.03.2011г. и на 06.12.2016г. Не се спори, а това се установява и от двата договора, че страна – наемодател по тях е трето по делото лице – Св.В.С Безспорно е, а и е

видно от договора за наем и анекса към него, че първоначалната наемна цена за ползването на земите е била в размер на 30 лева за декар, изменен с анекса на 40 лева на декар.

Не се спори, че имотите, предмет на наема, а и това се установява от три броя скици на Служба по геодезия, картография и кадастър – М., са с идентификатор, както следва: имот с площ от 17520 и стар № 102130 съгласно КККР е с идентификатор с № 16184.102.130, имот с площ от 1215 кв.м. и със стар № 058060 е с идентификатор с № 16184.58.60 и имот с площ от 1500 кв.м и със стар планоснимачен № 024410 е с идентификатор с № 16184.24.410 по КККР за гр.М.. и са възстановени с решение с № 376 А по реда на чл.18 ж от ППЗСПЗЗ на ПК в стари реални граници в полза на наследниците на Х.И.К., б.жител на с.Се... Не се спори и това се установява от удостоверение за наследници на Х.И.К., л.14, неоспорено, че наемодателят по Договора за наем и анекса към него – Св.В.Се наследник по закон (дъщеря на починалия през февруари 2006г. брат на Х. – Вергин), както и се установява от Договор за продажба на наследство от 24.10.2019г. между Ю.. ООД и Св.В.Си Е.В.Са (нейна сестра), че те са се разпоредили с правата си от наследството на Х.И.К. в полза на ищеца „Ю..“ ООД.

От НА по чл.587, ал.1 от ГПК на нотариус с № 577 при РС Лом се установява, че ищецът е бил признат за собственик на 2/5 ид.части от исковите имоти – имот с идентификатор с № 16184.102.130, имот с идентификатор с № 16184.58.60, имот с идентификатор с № 16184.24.410 по КККР.

Безспорно е, а се установява от уведомление от „Ю..“ ООД до „К...“ ЕООД с дата 25.10.2019г., че след признаване на „Ю..“ ООД като собственик на исковите имоти, същият е уведомил ответника, че е наемодател на имотите по договора за наем, вписан в СВ с рег. № 2233/ 21.03.2011г. и анекс към него, вписан в СВ с рег. № 224 по вх. № 7810/ 06.12.2016г. като техен приобретател от наемодателите Светлана и Емилия. Със същото е поканил ответникът да заплати неплатените наемни вноски за 2018/ 2019г. в размер на 856.88 лева в срок, след който при неплащането им договорът и анекса към него ще се считат прекратени.

Видно от писмо на К... ЕООД до Ю.. ООД, което не се оспорва, ответникът е получил поканата за плащане на наемните вноски по

договорите, но е отказал да плати на ищеца с единственото му възражение, че е платил към датата на получаване на съобщението, а именно 25.10.2019г. Видно е, че наемодателят е отказал да заплати наемната цена за имот с идентификатор с № 16184.58.40 с възражение, че имотът не е собствен на ищеца.

Последвало е писмено предизвестие чрез нот. с рег. № 030 при НК, връчено на К... ЕООД на 22.05.2020г., с което Ю.. ООД поради неплащане на наемните вноски от наемателя К... ЕООД и е развалил същият поради неизпълнение по него от страна на наемателя.

При тези факти съдът намира следното:

Съгласно правилото на чл.87, ал.1 от ЗЗД ако длъжникът по едно облигационно правоотношение не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора като даде подходящ на длъжника срок за изпълнение с предупреждение, че след този срок ако не бъде изпълнено, договорът помежду им ще се счита за развален. А съгласно правилото на чл.233, ал.1, предл. първо от ЗЗД задължение на наемателят е да върне вещта при прекратяване действието на наемното правоотношение.

В конкретния случай съдът приема, че между праводателя на ищеца и К... ЕООД на основание договор за наем от 27.12.2010г и анекс към него от 18.10.2016г. и двата вписани в служба по вписванията при РС Лом, е било налично валидно възникнало и съществувало наемно правоотношение със срок на наема до края на стопанската 2024г. Този договор, с оглед вписването му вкл. и анекса, е бил противопоставим на ищеца – приобретател по по арг. от разпоредбата на чл.237, ал.1 от ЗЗД и при прехвърлянето на имота от наемодателя на ищцовото дружество „Ю..“ ООД ищецът е бил обвързан от договора за наем. Приобретателят на наетия имот встъпва в наемното правоотношение на мястото на наемодателя като правата и задълженията на наемодателя преминават върху приобретателя, включително и правото да получава наема. Но съгласно практика на ВКС – Р № 151/ 10.11.2009 г. на ВКС по т. д. № 811/2008 г., II т. - прехвърлянето на собствеността не поражда автоматично задължение за наемателя да заплаща наема на приобретателя вместо на бившите наемодатели и за да възникне това задължение, е необходимо приобретателят да уведоми наемателя за прехвърлянето на

собствеността върху имота, което безспорно се установи. Доказа се, че ответникът е бил неизправна страна в облигационното правоотношение, възникнало по силата на Договора за наем и анекса към него и продължило в лицето на Ю.. ООД по силата на закона и вписването на договорите в имотния регистър, и давайки подходящ срок за плащане на наемните вноски, в който К... ЕООД е отказал да плати, ищецът е развалил наемната връзка между него и наемателя К... ЕООД, считано от датата 01.10.2020г., от който момент наемателят по развалиния договор за наем държи имотите без основание и следва да предаде държането им на ищеца.

С тези мотиви искът за предаване държането на имоти с № **ПИ с идентификатор 16184.102.130**, представляващ нива от 17 520 кв.м., трета категория земя; **ПИ с идентификатор 16184.58.60**, представляващ нива от 1 215 кв.м., трета категория земя; **ПИ с идентификатор 16184.24.410**, представляващ нива от 1500 кв.м., трета категория земя, ползвани от К... ЕООД по силата на Договор за наем от 18.10.2016г. и анекс към него от 24.10.2019г., развален с писмено и едностранно от Ю.. ООД от 01.10.2020г. , като доказан и основателен следва да бъде уважен.

Само в пълнота възраженията на ответното дружество, че ищецът е придобил имотите от несобственици, както и че същият не се легитимира като техен собственик на основание договор за продажба на наследство от 24.10.2019г. и НА за констатиране право на собственост върху поземлени имоти- земеделска земя от 29.10.2019г., са ирелевантни за спора тъй като правата му на собственик не са оспорени от ответника „К...“ ЕООД по надлежен ред, а наемателят не е страна по тези сделки и отразявания, поради което ищецът спрямо „К...“ ЕООД се легитимира като носител на вещни права върху имотите на основание продажба на наследство и НА по чл. 587, ал.1 от ГПК и на основание закона чл.233, ал.1 от ЗЗД като наемодател спрямо ответника.

На основание чл.78, ал. 1 от ГПК ищецът има право на разноски за възнаграждение за юрисконсулт в размер от 100 лева и за държавна такса от 50 лева.

Мотивиран от горното съдът

**РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** на осн. 233, ал.1 от ЗЗД „К...“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. С/адрес/, представлявано от управителя К...мир М.М. **ДА ПРЕДАДЕ** на „Ю..“ ООД, ЕИ К ..., със седалище в гр.София и адрес на управление ж.к.“Н/адрес/, представлявано от управителя М.К.А. държането на следните имоти: поземлен имот с идентификатор **16184.102.130**, представляващ нива от 17 520 кв.м., трета категория земя; поземлен имот с идентификатор **16184.58.60**, представляващ нива от 1 215 кв.м., трета категория земя и поземлен имот с идентификатор **16184.24.410**, представляващ нива от 1500 кв.м., трета категория земя, ползвани от „К...“ ЕООД на основание Договор за наем на земеделска земя, вписан в СВ гр.Лом под № 2233/21.03.2011, акт № 86, том VI и анекс към него с № 740, вписан в СВ гр.Лом с N 97810/06.12.2016г., акт № 224, том 14, развален на основание чл.87, ал.1 от ЗЗД от „Ю..“ ООД, ЕИК ..., считано от 01.10.2020г. **и**

**ОСЪЖДА** К...“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. С/адрес/, представлявано от управителя К...мир М.М. на основание чл.78, ал.1 от ГПК да заплати на „Ю..“ ООД, ЕИ К ..., със седалище в гр.София и адрес на управление ж.к.“Н/адрес/, представлявано от управителя М.К.А. сумата от **150 лева** – разноски по делото.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщението до страните за неговото постановяване.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_