

РЕШЕНИЕ

№ 281

гр. Варна, 21.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ ГО, в публично заседание на
единадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния
състав:

Председател: Светла В. Пенева

Членове: Красимир Т. Василев
Деница Славова

при участието на секретаря Цветелина Н. Цветанова
като разгледа докладваното от Красимир Т. Василев Въззивно гражданско
дело № 20243100500163 по описа за 2024 година
за да се произнесе, взе пред вид следното:

Производството е образувано по въззивна жалба на **Д. Р. Д.**, чрез адв. С.
против Решение № 3524 от 02.11.2023 година, постановено по гр.дело №
3400/2023 година, по описа на ВРС, **в частта**, с което са били отхвърлени
исковите претенции на въззивника против ЕТ „***“ за осъждане на ответника
да предаде на ищеца владението върху:

2/3 (две трети) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор с
идентификатор № *** по Кадастралната карта на ***, одобрена със Заповед
№ РД-18-1511 от 16.08.2018г. на изп. директор на АГКК, местност „В.“ с
площ на имота съгласно скица от 3255 кв.м. с трайно предназначение на
територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: НИВА, категория
трета. Предходен идентификатор: няма, номер по предходен план: 111011,
при съседи: ***;

2/3 (две трети) идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор №
***, по Кадастралната карта на ***, одобрена със Заповед № РД-18-1511 от
16.08.2018г. на изп. директор на АГКК, местност „***“ с площ на имота
съгласно скица от 4406 кв.м., с трайно предназначение на територията:
Земеделска, с начин на трайно ползване: НИВА, категория трета, предходен
идентификатор: няма, номер по предходен план: 077011, при съседи: ***;

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № *** по Кадастралната карта на

***, одобрена със Заповед № РД-18-1511 от 16.08.2018г. на Изп. директор на АГКК, местност „Б.“ с площ на имота съгласно скица от 10227 кв.м. с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: НИВА, категория трета, предходен идентификатор: няма, номер по предходен план: 108051, при съсед: ***, на основание чл.108 ЗС, както и в частта за разноските.

В жалбата се сочи, че решението се явява неправилно и не почива на адекватно тълкуване на разпоредбите на закона; твърди се, че разпоредбата на чл.17 ал.2 и ал.3 от ЗАЗ, която съдът е цитирал, е останала несъобразена с наличните по делото доказателства. Излага се още, че е нарушен правния принцип в чл.32 ал.1 от ЗС и по същество се иска отмяна на атакувания съдебен акт, както и уважаване на исковите претенции.

По делото е постъпил отговор от страна на ЕТ „***“, чрез адв.С. З. – А., с които се излага, че решението е правилно, съответства на закона и е редно да се потвърди.

Пред въззивния съд страните не са направили доказателствени искания.

В съдебно заседание пред ВОС, въззивника е редовно призван, представлява се от адв. С., която поддържа въззивната жалба и моли съдът да я уважи.

Въззиваемата страна, чрез адв. З. - А. оспорва жалбата и моли съдът да потвърди решението.

И двете страни претендират разноски.

За да се произнесе по спора, като се запозна с материалите по делото и застъпените от страните становища, ВОС намери за установено следното:

Пред ВРС ищцовата страна твърди и излага, че е собственик на процесните ид.ч. от описаните имоти, които са придобити с Н.а. за дарение, вписан в службата по вписванията гр. Варна към АВ, гр.Варна към АВ, акт № 108, том LVI, дело 12450, вх.рег.№ 21256, дв.вх.рег. №20920 от 28.08.2020г. и Нотариален акт за продажба на идеални части от недвижим имот, вписан в службата по вписванията с акт № 157, том LVI, дело 12508, вх.рег.№ 21257, вх.рег. №20999 от 28.08.2020г.

При придобиването на посочените недвижими имоти, бил е вписан Договор за отдаване под аренда на земеделска земя, сключен на 29.09.2008 година от съсобственика Д.М.С. с ответника - ЕТ „***“, анекси към него от 19.09.2011г. и 13.09.2016г., за удължаването му от 20.10.2019г. за 6 стопански години, за арендно плащане по 33.80 лева на декар.

Ищцовата страна сочи още, че е собственик и на ПИ с идентификатор № *** по Кадастралната карта на ***, одобрена със Заповед № РД-18-1511 от 16.08.2018г. на изп. директор на АГКК, местност „Б.“ по силата на н.а. за продажба на недвижим имот, вписан в службата по вписванията гр. Варна към АВ, акт № 137, том XLVI, дело 10303, вх.рег.№ 17778 от 29.07.2020г. Сочи, че преди придобиването на имота, в Служба по вписванията – гр. Варна бил вписан Договор за аренда на земеделска земя, сключен на 29.05.2012 година между ответника и Й.Н.Я. – съсобственик, удължен с анекс от 28.09.2015г. за 6 стопански години и за аренда от по 30.00 лева на декар.

Твърди се, че договорите за аренда на гореописаните имоти били сключени от съсобственици притежаващи по-малко от $\frac{1}{2}$ от съсобствеността върху всеки един от поземлените имоти, поради което същите нямат действие спрямо ищеца – собственик на повече от $\frac{1}{2}$ от първите два имота и на целия трети имот. Ищцовата страна обръща внимание, че независимо от поредността на вписване на договорите за аренда, следвало да се даде превес на договорите сключени с арендодател притежаващ повече от 50% в съсобствеността, във връзка с текста на чл. 32, ал. 1 ЗС. Счита, че дори когато договорът за аренда или наем, сключен със съсобственик с по-малко от 50% идеални части, е вписан, същият не е противопоставим както на последващ арендатор, така и на наемател, на когото мнозинството от съсобствениците са предоставили облигационното право на ползване върху имота. На още по-голямо основание такъв договор не бил противопоставим на трето лице, придобило след вписването му правото на собственост върху повече от 50% от съсобствеността, ако същото се противопоставя на продължаващото ползване от страна на арендатора и ако не е приело изрично или мълчаливо. Изложеното следвало от чл. 17, ал. 2 ЗАЗ, според който приобретателят на арендувания обект на договора замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият бил вписан. Договорите за аренда според ищеца не го обвързват, като Договорът за аренда на ПИ с идентификатор № *** в с. Г., също не го обвързва. Първоначалният договор бил сключен за 6 стопански години, който срок бил изтекъл през 2018г., след него нямало валидно действащ договор обвързващ страните с арендно правоотношение. Договорът бил сключен с един от съсобствениците, притежаващ по-малко от 50% от собствеността, с което бил нарушен чл.3, ал.4 от ЗАЗ, анекса от 28.09.2015г. към договора за аренда бил нищожен и не обвързвал ищеца. Същият нарушавал разпоредбата на чл. 16, ал.1 от ЗАЗ, като в нарушение на императивна норма на закона с изменението бил засегнат уговорения срок - удължаване на срока на договора, от един бъдещ момент, за още по далечен бъдещ срок, а именно до 30.09.2024г. без съгласието на останалите съсобственици, т.е. без да е било налице мнозинство притежаващо повече от 50% от собствеността.

В заключение ищеца е посочил, че процесните имоти се държат и ползват от ответника -ЕТ „***“, въпреки противопоставянето му, като сочи, че самия той е сключил Договор за аренда с „***“ ЕООД и се задължил да предостави имотите предмет на иска, за ползването им за срок от 5 стопански години считано от 01.10.2023г. при арендно плащане от по 80 лв. на декар. Договорът бил вписан в служба по вписванията гр. Варна към АВ, акт № 9, том 12, дело 16330, вх. рег. №42565 от 19.12.2022г.

От фактическа страна е прието от ВРС и не се спори от страните следното:

Че по силата на Договор за аренда от 29.09.2008 година, заверен нотариално с рег. №9172/29.09.2008г. от нот.№225-Илко Кънев, вписан в СВ под акт №79, том 16, вх.рег.29038/07.10.2008г. Д.М.С. е предоставил на

ЕТ“****“ собствена обработваема земеделска земя, в землището на с.Г. за период от 6 години : Нива с кадастрален номер **077011** и Нива с кадастрален номер **111011**. С Анекс от 19.09.2011г. към договора, срокът му за действие е удължен със 6 години. С Анекс от 13.09.2016 година срокът на договора е удължен със шест стопански години, считано от 01.10.2019 година.

Че с по силата на Договор за аренда от 29.05.2012 година, заверен нотариално с рег. №2574/29.05.2012г. от нот. №225-Илко Кънев, вписан в СВ под акт №258, том 7, вх.рег.12582/19.06.2012г. Й.Н.Я. е предоставила на ЕТ “****“ собствена обработваема земеделска земя, в землището на с.Г. за период от 6 години, сред която е и Нива с кадастрален номер **108051**. С Анекс от 28.09.2015 година към договора, срокът му за действие е удължен със 6 години.

Че с Договор за дарение от **28.08.2020 година**, обективиран в НА №52, том 5, рег.№8347, дело №752/2020г. на нот.№549-В. Г., С.М.С. е дарил на Д. Р. Д. притежаваните от него общо 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *** в землището на с.Г., м-ст В. и 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *** в землището на с.Г., м-ст ***.

Че с Договор за продажба от **28.08.2020 година**, обективиран в НА №53, том 5, рег.№8348, дело №753/2020г. на нот.№549-В. Г., Й.М.К. е продала на Д. Р. Д. притежаваните от него общо 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *** в землището на с.Г., м-ст В. и 1/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор *** в землището на с.Г., м-ст ***.

Че с Договор за продажба от **29.07.2020 година**, обективиран в НА №141, том 2, рег.№7126, дело №317/2020г. на нот.№196-Орлин Стефанов, Й.Н.Я., П.С.С. и К.С.К. са продали на Д. Р. Д. ПИ с идентификатор *** в землището на с.Г., м-ст Б.. На 15.12.2022г. Д. Р. Д. е сключил Договор за аренда с 5 „****“ ЕООД по отношение на описаните в същия имоти в това число и трите процесни такива.

Спор по фактите страните нямат, но е различно тълкуванието им по отношение на подлежащите правни норми.

Виждането на настоящата инстанция е следното:

В мотивите на т. 2 от [Тълкувателно решение № 2 от 20.07.2017 г. по т. д. № 2/2015 г. на ОСГТК на ВКС](#) е изяснено, че Договорът за аренда урежда обществените отношения, свързани със стопанското ползване на земеделска земя и извличане на плодовете, на които арендаторът става собственик. Създаването на режим на специално регулиране е свързано със съществената специфика на земеделската земя - при ползването /обработването/ тя дава плодове. Поради съществения елемент на този вид договор - придобиване собствеността върху добивите /[чл. 2, ал. 2](#)/, законът дава специална регулация на отношенията във връзка с плодовете /[чл. 2, ал. 2](#), [чл. 10, ал. 3](#), [чл. 31](#)/. Засилено е задължението на арендатора за полагане на грижа при ползването и задължението на арендодателя за осигуряване на спокойно ползване на

имота. Нормите на ЗАЗ са въведени, за да очертаят правна възможност за по-пълно регулиране на отношенията съобразно спецификата на обекта на ползването, но не и за тяхната изключителност.

Самата природа на Договора за аренда, показва, че по същността си той е облигационен по повод ползването на земеделска земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство съгласно легалното определение в [чл. 2, ал. 1 Закон за арендата в земеделието](#), като арендодателят предоставя временното ползване на обекта на договора, а арендаторът заплаща определено с договора арендно плащане. Този договор може да бъде сключен от всеки съсобственик, при изричното или мълчаливо /т. е. без противопоставяне/ съгласие на останалите, като отношенията по повод получените арендни плащания се уреждат съгласно [чл. 30, ал. 3 ЗС](#). Тази възможност, следваща от нормите на [чл. 30 и сл. ЗС](#) е изрично уредена с новата [алинея 4 на чл. 3 Закон за арендата в земеделието](#), публикувана в ДВ бр. 13/2007 г. Следователно сключването на договор за аренда, както преди, така и след приемането на [чл. 3, ал. 4 Закон за арендата в земеделието](#), съставлява управително действие по отношение на вещта.

Видно от представените писмени доказателства обаче към момента на сключване на Договорите за аренда и на Анексите към тях, ищеца, въззивник понастоящем не е бил част от съсобствеността в процесните имоти. Той е станал такъв по отношение на първите два имота – ПИ 11 и ПИ 77.11 едва с извършването на прехвърлителните сделки, обективирани с н.а. **52 и 52/ 2020 година, а по отношение на ПИ 51 с н.а.141/2020 година**. Следователно неговото съгласие, при действието на старата норма на чл.3 от ЗАЗ не е било нужно.Приобретателя /ищец/ е придобили имотите от прехвърлители, които са приели сключения аренден договор и действията им следва да бъдат съобразени по арг. от [чл. 17 ЗАЗ](#). Съгласно [ТР № 1/2018 г. по тълк. д. № 1/1018 г., ОСГТК](#), в действалата до изменението /ДВ, бр. 13/2017 г. / редакция на [чл. 3, ал. 4 ЗАЗ](#) е регламентирана възможност за сключване на договор за аренда само от някои от съсобствениците, т. е. и от съсобственик, притежаващ по-малко от половината от дяловете. Законодателната промяна /[§ 6 ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ](#), ДВ, бр. 13/2017 г. / е продиктувана от необходимост да се преустановят разпространени практики чрез сключване на дългосрочни договори за целия земеделски имот от минотарен съсобственик, при засягане интересите на мажоритарен собственик, малко арендатори да ползват земите. С новата редакция на [чл. 3, ал. 3 ЗАЗ](#) се създава кореспондиращо на общата уредба на [чл. 32, ал. 1 ЗС](#) разрешение относно управлението и ползването на съсобствени земеделски земи чрез

отдаване под аренда – общата вещ се управлява съгласно решението на собствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ. **В случая арендните договори и Анексите към тях са сключени преди цитираното изменение на 3АЗ.**

В [решения на ВКС /№ 12/2018 г.](#), по гр. д. № 1251/2017 г., Пг. о. и др. / се приема, че договор за аренда /сключен до измененията на [3АЗ](#) с ДВ, бр. 13/2017 г. / като договор за управление на общата вещ, може да бъде сключен от всеки съсобственик за цялата вещ. Ако обаче съсобственикът, сключил договора, не притежава повече от половината от вещта, този договор не е противопоставим на всеки един от останалите съсобственици - заедно или поотделно, освен ако не са го приели. В разглеждания случай обаче от обсъдените по-горе доказателства, се установява, че праводателите на ищовата страна са притежавали повече от 1/2 ид. ч. от съсобствеността в процесните имоти, към датата на Договорите. Следователно въззиваемия ЕТ „***“ държи имотите на валидно правно основание, поради което и претенцията по [чл. 108 ЗС](#) в осъдителната и част е неоснователна.

Към горното може да се добави и друго: Съгласно [чл. 3, ал.1 3АЗ](#) договорът за аренда е формален, тъй като, за да бъде действителен, следва да се сключи в писмена форма с нотариална заверка на подписите. За да бъде оповестен и противопоставен на трети лица, законодателят е предвидил вписването му в имотния регистър и в съответните книги на службата по вписванията. В процесния случай, както първоначалният договор за аренда, така и всички анекси към него са сключени в предвидената от закона форма и са вписани в службата по вписванията.

Следва да бъде посочено също така, че в [Глава трета на 3АЗ](#), включваща чл. 16, чл. 17 и чл. 18, законодателят е регламентирал предпоставките и реда за изменение на договора за аренда в земеделието. В чл. 18, ал. 1 изрично е предвидено, че продължаването на арендния договор се извършва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в службите по вписванията и в регистъра на съответната общинска служба по земеделие. Разпоредбата на [чл. 18, ал. 2 3АЗ](#) предвижда, че предложението за продължаване на договора следва да се отправи най-късно до изтичане на деветия месец на стопанската година, предхождаща прекратяването на договора за аренда. Съдебната практика приема, че така въведените от законодателя изискания за наличието на предложение и срок за отправяне на

същото, както и относно формата и вписването, водят до извод, че по своята правна същност юридическият факт на продължаването на арендния договор е приравнен на сключването на нов договор между същите страни, а не на изменение на съществуващия такъв. Арендните Договори и Анексите към тях в случая са сключени при условията на [чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ](#), в редакцията на разпоредбата до изменението ѝ, обн. в ДВ, бр. 13/2017 г., с която разпоредба законодателят е признал възможност договорът за аренда в земеделието да се сключи от един съсобственик, без съгласието на останалите съсобственици, предвиждайки отношенията помежду им да се уреждат по правилото на [чл. 30, ал. 3 ЗС](#). В този случай възниква облигационно правоотношение само между този съсобственик и арендатора, като останалите съсобственици не са страни по договора.

Конкретно по отношение на иска с правно основание чл.108 от ЗС настоящата инстанция, подобно на предходната приема, че не са налице законовите предпоставки за уважаването му. По делото е безспорно установено, че ищеца е придобил собствеността върху 2/ 3 ид. Части от първите два имота и 100 % от собствеността по отношение на третия имот. Безспорно е също така, че тези три тези имоти са напълно идентични с земеделските имоти, предмет на процесните арендни правоотношения. Арендните договори и Анексите към тях са били вписани в Службата по вписванията и от този момент това обстоятелство е противопоставимо на всички трети лица. При това положение правата на ответника като арендатор са противопоставими на правата на ищеца, като собственик на арендуваните имоти, поради което и доколкото по делото няма данни за прекратяване на арендното правоотношение, следва да се приеме, че ответникът ползва имотите на правно основание. Ето защо предявеният ревандикационен иск е неоснователен и подлежи на отхвърляне, както правилно е приел и първоинстанционният съд.

По повод наведените възражения във въззивната жалба съдът приема, че на същите е бил даден отговор в съответствие с практиката на ВКС, изразена и в постановено по реда на [чл. 290 ГПК решение от 19.02.2014 г. по гр. д. № 5109/2013 г.](#), второ г. о. на ВКС и [решение от 6.02.2012 г. по гр. д. № 810/2010 г.](#), четвърто г. о. на ВКС. Според практиката управителните действия, включително сключването на облигационни договори по повод ползването, не съставляват такива, които да отричат правата на собственика, респ.

съсобственика от чието име е установено материалното държане на вещта. Приема се, че договорът за аренда е облигационен по повод ползването на земеделска земя и/или недвижимите и движимите вещи за земеделско производство съгласно легалното определение в [чл. 2, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието/ЗАЗ/](#), като арендодателят предоставя временното ползване на обекта на договора, а арендаторът заплаща определено с договора арендно плащане и той може да бъде сключен от всеки съсобственик, като отношенията по повод получените арендни плащания се уреждат съгласно [чл. 30, ал. 3 ЗС](#), поради което сключването на договор за аренда при условията на [чл. 3, ал. 4 ЗАЗ](#) съставлява управително действие по отношение на веща. В съответствие с тази практика ВРС, като е направил анализ на събраните по делото доказателства и изложил собствени мотиви за това, че договорът и анексите към него са действителни и че отдаването под аренда е действие, което може да бъде извършено само от отделен съсобственик, а техните права са гарантирани от разпоредбата на [чл. 30, ал. 3 ЗС](#), а не от разпоредбите на [ЗЗД](#), уреждащи правата и задълженията на представителя. Отделно от горното, както съдът посочи по – горе с [Тълкувателно Решение № 2/2017 г., ОСГТК](#) се прие, че вписването на договора за аренда съгласно [чл. 17, ал. 2, 5 и 6 ЗАЗ](#) има **оповестително-защитно действие**, а съгласно [чл. 17, ал. 2 ЗАЗ](#) приобретателят на арендувания обект замества арендодателя като страна в договора за аренда, ако същият е бил вписан.

Вписването на договора за аренда е предвидено не само в [чл. 3 ал. 1 ЗАЗ](#), но и в [чл. 4 б."е" от Правилника за вписванията](#), като в договора следва да са спазени и изискванията на [чл. 8 ал.2](#) и [чл. 3 ал. 1 ЗАЗ](#) - за форма на договора и необходимите документи за да се извърши вписването, като в [чл. 27 ал. 2 ЗАЗ](#) се сочат подлежащите на вписване обстоятелства по арендния договор-сключването на арендния договор-[чл. 3 ЗАЗ](#), неговото изменение досежно срока - [чл. 18 ЗАЗ](#) и неговото прекратяване-[чл. 28 ал. 2 ЗАЗ](#). Вписването има не само оповестителен характер, но и защитна функция, като редът на вписване запазва права -когато с вписването са засегнати права на трети лица, същите могат по исков ред да установят несъществуване на вписано обстоятелство. Видно е в конкретния случай, че Арендните договори и Анексите към тях сключени в полза на въззиваемия търговец, **предхождат** Договора за аренда между Д. Р. Д. и „***“ ЕООД/вж.л.43/. За да достигне до тези изводи ВОС се позовава на практиката на ВКС на Р България, а именно :

Определение № 146/09.04.2021 година по гр.дело № 224/2021 година на ВКС;
Определение № 201 от 23.03.10(8 година по гр.дело № 2830/2017 година на ВКС;
Определение № 359 от 26.06.2018 година по гр.дело № 4516/2017 година на ВКС;
Определение № 879 от 15.11.2018 година по гр.дело № 3125/2018 година на ВКС и други.

Предвид изхода на спора, в полза на въззиваемата страна следва да се присъдят и съдебно – деловодни разноски, в размер на 1 500 /хиляда и петстотин/ лева.

Предвид изложеното, ВОС,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 3524 от 02.11.2023 година, постановено по гр.дело № 3400/2023 година на ВРС, двадесет и пети състав.

ОСЪЖДА Д. Р. Д., ЕГН ***** да заплати в полза на ЕТ „***“ ЕИК *** сумата в размер на 1 500 /хиляда и петстотин/ лева, представляваща съдебно – деловодни разноски – адвокатски хонорар пред ВОС.

Решението подлежи на обжалване пред състав на Върховен Касационен Съд на Р България, в едномесечен срок от връчването му на страните, на основанията, посочени в чл.280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____