

# РЕШЕНИЕ

№ 106

гр. Кюстендил, 16.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – КЮСТЕНДИЛ, I-ВИ СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Андрей Н. Радев

при участието на секретаря Янка Ян. Ангелова  
като разгледа докладваното от Андрей Н. Радев Гражданско дело № 20211520102080 по описа за 2021 година

ХР. ДР. СТ., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\* и съдебен такъв – гр. Кюстендил, ул. „Гороцветна“ № 35 – чрез адв. М.М. и впоследствие адв. Е. Й. е предявил против Й. ДР. СТ., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\* и Й. АС. М., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\* иск да бъде прогласена за нищожна клаузата на т. 5 договор за наем на земеделски земи, вписан в СВ гр. Кюстендил под дв. Вх. рег. № 7/03.01.2020г. акт № 2, т. I, дело 4/2020 г., сключен между ответниците, в частта относно срока на договора за горницата над 3 години до уговорения такъв от 10 години, считано от 03.01.2020г. Претендират се и сторените в производството разноски.

В срока за отговор ответниците изразяват становище за допустимост и неоснователност на исковата претенция.

КРС, след като обсъди събраните по делото доказателства и доводите и възраженията на страните при усл.на чл.235,ал.2 ГПК, приема за установено следното:

Ищецът и ответникът Й.С. са братя и низходящи от първи ред на К. Х. С.а, починала на 08.04.2010 год., установимо от удостоверение за наследници изх.№ 22824.06.2019 год., изд.от Кметски Наместник в с.Раненци, Кюст.област.С Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 41, том III, общ.рег.№ 6113, дело № 41/2004 год. на Димитър Симеонов-Нотариус с рег.№ 146 по Регистъра на Нотариална камара-София праводателката на горните е призната за собственик и съсобственик на описаните в акта десет на брой земеделски земи, находящи се в землището на с.Раненци, Кюст.област, ЕКАТТЕ62181, съответно представляващи имоти с №

№ 007263, 015041, 016088, 046064, 045040, 026008, 022079, 047047/за този 1/2 ид.част/,016078/ за 1/2 ид.част/ , 015130 / за този 1/2/ ид.част/.С договор за отдаване под наем на земеделска земя от 03.01.2020 год.,сключен между Й. ДР. СТ. като наемодател и Й. АС. М. като НАЕМАТЕЛ,вписан с вх.рег.№ 7/03.01.2020 год.,акт №2,том I,дело № 4/2020 год.,имотна партида № 32630 при Служба по вписванията гр.Кюстендил,ответникът Й.С. отдал под наем на ответникът Й.М.,възмездно и срочно-съгласно чл.5 от същият за десет години,поземлени имоти с идентификатори 62181.46.64,същият по предходен план 046064,  $\frac{1}{2}$  една втора ид.част от ПИ с идентификатор 62181.47.47,същият по предходен план с № 047047,  $\frac{1}{2}$ -една втора ид.част от ПИ с идентификатор 62181.15.30,същият по предходен план като № 015130, ПИ с идентификатор 62181.22.79,същият по предходен план като имот № 022079, ПИ с идентификатор 62181.26.8,същият по предходен план като имот с № 026008 и ПИ с идентификатор 62181.45.40,същият по предходен план като имот № 045040.

Горната фактическа обстановка се установява и доказва от посочените доказателства.

Съобразявайки установеното съдът счита,че предявеният иск е допустим и основателен, поради което ще се уважи.мотивите на съда са следните:

По делото бе безспорно установено,че ищецът и първият ответник са съсобственици,при равни права,на основание наследственоно правоприемство от тяхната майка на описаните в приложеният като доказателство Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 41,том III,общ.рег.№ 6113,дело № 41/2004 год. на Димитър Симеонов-Нотариус с рег.№ 146 по Регистъра на Нотариална камара-София .По тези обстоятелства спор между страните няма,както и по това че отв.С. ,притежаващ  $\frac{1}{2}$ -една втора ид.част от правото на собственост на описаните в нот.акт земеделски по характера си земи е отдал еднолично под наем на вторият ответник 6-шест от тях,както са описани в процесният договор за наем на земеделски земи.Спорна между страните е възможността такъв договор да бъде сключен от съсобственик,който не притежава повече от поливаната от правото на собственост процесният договор за наем за по-дълъг от 3-три годишен срок и за действителността на съответната клауза, в казуса съответно чл.5 от договора, за срок над 3-тригодишен до уговореният десетгодишен.

По силата на чл.4а,ал.2 от ЗСПЗЗ / **Чл. 4а.** (Нов - ДВ, бр. 13 от 2007 г., отм., бр. 10 от 2009 г., нов, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г. (2) Договор за наем на земеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. В тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30, ал. 3 от Закона за собствеността./Договор за наем на

зеделска земя със срок над една година се сключва от съсобственик или съсобственици на зеделска земя, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, или от упълномощено от тях лице. Това правило е изключение от принципа за управление на мнозинството при съсобствените вещи. Съсобствениците, които притежават 25 или дори 50 % от общите части от зеделска земя, могат да сключват договор за наем за срок, не по-дълъг от три години. /чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ/. Това е така, заради разпоредбата на чл. 229, ал. 2 ЗЗД, която гласи, че лицата, които могат да вършат действия по обикновено управление, не могат да сключват договор за наем за повече от три години. Ищецът е въвел в процеса отрицателното твърдение, че не е упълномощил ответникът С. да отдава под наем целия обем права, като ответниците не са ангажирали доказателства оборващи това отрицателно твърдение.

Следва да се отбележи и това, че въпреки липсата на изрична уредба дали предвидена в чл. 229 от ЗЗД защита е приложима и спрямо договорите за наем на зеделски земи, сключени от съсобственици, притежаващи 25 и повече до 50 на сто вкл. от дяловете, с оглед липсата на изрично формулирано изключение от разпоредбата на чл. 229 от ЗЗД, настоящият състав на съдът намира, че горната е приложима и спрямо договорите за наем на зеделски земи, сключени по реда на чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ.

Действието на посочените разпоредби не се изключва по никакъв начин от специалната норма на чл. 4а ЗСПЗЗ, тъй като последната не дава право на съсобствениците, притежаващи повече от 25 на сто идеални части от имота, да извършват действия на разпореждане с имота, каквото би представлявало сключването на договор за наем за срок, по-дълъг от три години.

Както бе отбелязано с чл. 229, ал. 2 от ЗЗД е въведена императивна забрана за лицата, които могат да извършват само действия по обикновено управление на вещта, да сключват договори за наем за повече от три години, тъй като подобна сделка ограничава възможността на наемодателя да ползва отдадената под наем вещь през продължителен период от време. Съгласно последователната съдебна практика сключването на договор за наем за повече от три години от лице, което е носител само на права за обикновено управление, съставлява основание за намаляване на действието на уговорения срок до три години по силата на чл. 229, ал. 3 от ЗЗД и за прекратяване на

договора след изтичане на тригодишния срок. Поради изложеното предявеният иск е основателен и съдът ще го уважи.

### **По разноските:**

С уважаването на исковата претенция съдът ще осъди ответниците да заплатят на ищеца сторените по делото разноски. Ищецът е заплатил като държавна такса сумата от 80.00 лв. и като държавна такса сумата от 10.00 лв. за вписване на ИМ.

В процеса ищецът е представляван от двама адвокати, като на осн.чл.78,ал.1 ГПК му се дължат разноски само за един. На всеки един от адвокатите ищецът е платил като възнаграждение сумата от 400.00 лв., в която част договорите за правна помощ и защита в частта им упълномощаване имат характера на разписки, като няма данни и доказателства да е платил над тази сума до сумата от 800.00 лв., за която е договора за правна помощ и съдействие с адв.М.М. от Адвокатска колегия-Кюстендил. Поради изложеното съдът ще присъди на ищеца общо разноски в размер на 490.00-четиристотин и деветдесет лева.

**Водим от горното и на осн.чл.239,ал.2 ЗЗД във вр. с чл.4 а,ал.3 от ЗСПЗЗ,съдът:**

### **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА за нищожен чл.5 от Договор за отдаване под наем на земеделска земя от дата 03.01.2020 год.,сключен между Й.**

Д. С. ,ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, като наемодател и Й. АС. М., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\*, като НАЕМАТЕЛ, вписан с вх.рег.№ 7/03.01.2020 год., акт №2, том I, дело № 4/2020 год., имотна партида № 32630 при Служба по вписванията гр.Кюстендил, по силата на който наемодателят е отдал под наем на наемателят, възмездно и срочно- за десет години, поземлени имоти с идентификатори 62181.46.64, същият по предходен план като имот № 046064, ½ една втора ид. част от ПИ с идентификатор 62181.47.47, същият по предходен план като имот с № 047047, ½-една втора ид. част от ПИ с идентификатор 62181.15.30, същият по предходен план като имот с № 015130, ПИ с идентификатор 62181.22.79, същият по предходен план като имот с № 022079, ПИ с идентификатор 62181.26.8, същият по предходен план като имот с № 026008 и ПИ с идентификатор 62181.45.40, същият по предходен план като имот № 045040, в частта му по посочената точка 5 за срока на действие на договора над 3-три години, считано от 03.01.2020 год.

**ОСЪЖДА Й. ДР. СТ. ,ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\* и Й. АС. М., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТЯТ на ХР. ДР. СТ., ЕГН: \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*\*, сумата от 490.00 /четиристотин и деветдесет/лв., представляваща сторените от последният разноски по воденото на делото-платената държавна такса от 80,00 лв., такава от 10.00 лв.**

за вписването на ИМ и 400.00-четиристотин лева за адвокатско възнаграждение за един адвокат.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд-Кюстендил в 14-дневен срок, считано от 17.02.2022 год.

Преписи от решението да се връчат на страните.

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