

# РЕШЕНИЕ

№ 2884

гр. В.\*\*\*\*\*, 27.09.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – В.\*\*\*\*\*** в публично заседание на първи септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Магдалена Давидова Янева

при участието на секретаря Теодора Ст. Станчева  
като разгледа докладваното от Магдалена Давидова Янева Гражданско дело  
№ 20213110115668 по описа за 2021 година

Производството е образувано по предявен от "Юлстрейд" ООД срещу М. В. П. иск с правно основание чл. 90, ал. 1, пр. 3 ЗКИР, вр. чл. 88 ЗКИР, за признаване за установено в отношенията между страните, че не съществува вписаното /отбелязаното/ от съдията по вписванията в Служба по вписванията гр. К. под вх. рег. № 1937/16.08.2021г, акт № 2, том 4 едностранно прекратяване на Договор за аренда, вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх. рег. № 1343/18.05.2015г., акт № 202, том 3, с предмет нива от 32.196 дка, 3-та категория земя в местността „\*\*\*\*\*“, представляваща имот с идентификатор 48492.36.7 по КККР за землището на с. М., общ. Х., обл. В., със стар номер на имота 036007, извършено от М. В. П.. Отправя се и искане за постановяване заличаване на вписаното обстоятелство.

Твърди се, че ищцовото дружество "Юлстрейд" ООД е правоприменник на ЕТ „М.А. - Юлстрейд - Юлиян Кирилов", на основание договор за продажба на търговско предприятие по чл. 15, ал. 1 ТЗ от 3.10.2016г. Като такова то се счита за встъпило във всички права, задължения и фактически отношения, преминали от праводателя. На 18.05.2015г. между ЕТ „М.А. - Юлстрейд - Юлиян Кирилов" и С.л. Д. Л., представлявана по пълномощие от М.К.А., е възникнало облигационно отношение по договор за аренда на земеделска земя, обективизирано в Договор за аренда, вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх. рег. № 1343/18.05.2015г., акт № 202, том 3, с който С.л. Л. в качеството си на арендодател се задължава да предостави на арендатора за временно и възмездно ползване наследствената си земеделска земя, а именно: нива от 32.196 дка, 3-та категория земя, в местността „\*\*\*\*\*“, представляваща имот с идентификатор 48492.36.7 по КККР за землището на с. М., общ. Х., обл. В.. Договорът е сключен за срок от 10 стопански години с предвиден период на арендуване от 1.10.2017г. до 1.10.2027г.

Ищецът сочи, че е узнал, че ответникът М. В. П. е вписал прекратяване на гореописания договор за аренда, позовавайки се на чл. 27, ал. 1, т. 2 от ЗАЗ във вр. с чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ, както и чл. 87, ал. 2 от ЗЗД и чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ. В заявлението се твърди, че ответникът е собственик на недвижимия имот и че по договора няма изпълнение на задълженията от страна на арендатора.

Поддържа, че ответникът няма законово право да прекратява процесния договор на

което и да е от посочените от него основания. Договорът за аренда е сключен единствено с арендодателката С.л. Л., сестрата на която - И.Д.В., е продала своята част от съсобствения поземлен имот - обект на договора, на ответника М. П. през 2014г., за което се представя справка от Служба по вписвания гр. К. по партидата на имота. Излага с, че макар да се позовава на чл. 17, ал. 2 от ЗАЗ, фактическите обстоятелства около придобиването на частта от гореописания имот от страна на М. не попадат под хипотезата на цитираната норма, защото макар и да е приобретател на арендувания обект, той не е придобил собствеността от арендодателя, каквото е изискването на закона. Следователно след като не е страна по договора, в неговата правна сфера не са възникнали правата нито да иска изпълнение от арендатора, нито пък да прекратява едностранно договора. В този смисъл се счита, че ответникът нито е „арендодател“ по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗАЗ, нито пък е „кредитор“ по смисъла на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД.

Правният интерес за водене на настоящия иск възниква следствие осъществяването от ответника едностранно прекратяване на договора, по който ищецът „Юлстрейд“ ООД е страна, и с което непосредствено се засягат интереси на ищцовото дружеството. Общоприето в теорията и практиката е, че заличаване на вписване в имотния регистър по смисъла на чл. 90, ал. 1 от ЗКИР е възможно само след успешно проведен иск за установяване вписване на несъществуващо обстоятелство по смисъла на чл. 90, ал. 1 in fine от ЗКИР. С оглед на изложеното, ищецът моли да бъде уважена предявената искова претенция, както и да бъдат присъдени направените по делото разноски.

С молба вх. № 58632/26.08.2022г. поддържа предявените искове, като счита, че сключеният договор за аренда е валиден и не страда от пороците, засегнати в отговора на исковата молба. Оспорва твърденията, че представителната власт на М.А. е възникнала за сключване на договор с ЕТ „Дубъл-Ве“. За ирелевантно счита факта на арендното плащане, поддържайки, че ответникът не е страна по процесния договор и като такъв не разполага с възможност да го разваля. Поддържа на следващо място и че до дружеството не е достигнало предизвестие за прекратяване на договора за аренда с предоставяне на подходящ срок за изпълнение, нито такова за прекратяване на правоотношението по смисъла на чл. 87, ал. 2 ЗЗД.

В срока по чл. 131 ГПК, ответникът М. В. П., депозира отговор на исковата молба, в който изразява становище за недопустимост на предявения иск. Твърди се, че процесният договор за аренда дв.вх.рег. № 1343/18.05.2015г. на СВ при РС - К. е сключен от лице без представителна власт, доколкото С.л. Д. Л. не е предоставяла изобщо представителна власт на М.К.А. и като такъв е нищожен, поради което се релевира възражение за нищожност на същия. В тази връзка се представя по делото декларация от С.л. Д. Л.. Наред с горното се излага, че ответникът е съсобственик на процесния недвижим имот и е сключил договор за аренда вх.рег.№ 1776/22.06.2016г. на СВ при РС - К. със същия арендатор на имота „Дубъл-Ве“ ЕООД, с. М., за периода 2016- 2026г., който действа и понастоящем. Предвид горното се моли съдът да приеме, че не са налице арендни правоотношения по процесния договор за аренда, с оглед на което вписването на заличаването му в Службата по вписвания е правилно и в тази връзка се моли да се отхвърли изцяло предявената искова претенция и да се присъдят сторените по делото съдебноделоводни разноски.

В съдебно заседание поддържа изразеното в отговора на исковата молба становище, като моли за отхвърляне на иска.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното **от фактическа страна:**

С договор за аренда на земеделски земи с нотариална заверка на подписите рег. № 2763/14.05.2015г. на нотариус В. В., рег. № 338 на НК, вписан под вх. № 1343/18.05.2015г., акт № 202, том 3, партида № 33542 на Служба вписванията гр. К., с който С.л. Д. Л., чрез

пълномощника си М.К.А. е предоставило за временно и възмездно ползване собствената (наследствена) земеделска земя, представляваща нива от 32.196 дка, трета категория земя, в м. „\*\*\*\*\*“, представляваща имот № 036007 (парцел № 7 от масив № 36) по КВС за землището на с. М., община Х., област В., за срок от 01.10.2017г. до 01.10.2027г., при уговорено арендно плащане от 25 лева на дка (л. 4-5).

Приобщено към доказателствения материал по делото е и пълномощно с нотариална заверка на подписа рег. № 0244907 на кмета на с. М. (л. 57), с което С.л. Д. Л. е упълномощила М.К.А., да я представлява пред поземлена комисия и нотариат за подписване на договор за отдаване на земеделска земя под аренда (тоест да подписва от нейно име, където е необходимо).

С договор от 03.10.2016г. за продажба на търговско предприятие по чл.15, ал.1 ТЗ, „Юлстрейд“ ООД представлявано от управителят си М.К.А. придобива търговското предприятие на ЕТ „Марио – Асенов – Юлстрейд – Юлиян Кирилов“, представлявано от Ю.М.К (л. 10).

Видно от заявление с нотариална заверка на подписа рег. № 5725/13.08.2021г. до Служба по Вписванията - гр. К. вх.рег. № 1937, акт № 2, том IV, М. В. П. е поискал да се впише прекратяване на договор за аренда акт № 202, том III, дв.вх.рег. № 1343/18.05.2015г. за процесната нива от 32.196 дка, в м. „\*\*\*\*\*“, представляваща имот № 036007 по КВС за землището на с. М. (л. 6).

От приобщения към доказателствения материал по делото нотариален акт № 111/2004г. на нотариус Емилия Карамфилова, се установява, че с договор за покупко-продажба от 09.12.2014г., оформен в горния нотариален акт, И.Д.В. е предала на ответника М. В. П. собствените си 1/3 ид.ч. от процесната нива 32.196 дка, имот № 036007 по КВС за землището на с. М..

Представен от ответника е и договор за аренда, сключен между С.л. Д. Л. и „Дубъл Ве“ ООД, вписан в Служба по вписванията гр. К. под дв.вх.рег. № 2518/07.12.2012г., акт № 282, том VI, предмет на която е отдаването за временно и възмездно ползване на процесната нива, за срок от 5 години, считано от 01.10.2013г. (л. 35).

С договор за аренда на недвижими имоти от 22.06.2016г., М. В. П. е отдал на „Дубъл Ве“ ЕООД за временно и възмездно ползване подробно посочени недвижими имоти, сред които и процесната нива, за срок от 10 години, считано от 01.10.2016г. (л. 36-37). Договорът е вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх.рег. № 1776, акт № 132, том 4.

При тази установеност на фактите, съдът възприема следните **правни изводи**:

Предявен е иск с правно основание чл. 90, ал.1, пр.3 ЗКИР вр. чл. 88 ЗКИР за установяване несъществуване на вписано обстоятелство. Касае се специален установителен иск, поради което и за допустимостта му наличието на правен интерес от така избраната форма на защита е процесуална представка от категорията на абсолютните.

В настоящия казус, ищецът обосновава правния си интерес излагайки твърдения, че е налице вписване на обстоятелството - едностранно прекратяване на договор за наем на земеделска земя от с нотариална заверка на подписите рег. № 2763/14.05.2015г. на нотариус В. В., рег. № 338 на НК, вписан под вх. № 1343/18.05.2015г., акт № 202, том 3, партида № 33542 на Служба вписванията гр. К.. Така обоснования интерес е годен да получи съдебна защита. Вписването на договора за аренда има както оповестително, но така също и защитно действие и прави договора противопоставим на последващи приобретатели на арендувания имот (чл. 17, ал. 2 ЗАЗ), като и при последващо учредяване на ограничено вещно право върху арендувания имот, упражняването на което би лишило арендатора от уговореното ползване (чл. 17, ал. 5 ЗАЗ). Със заличаването вписването на прекратяване на арендното правоотношение ще отпадне и възможността вписването му да бъде противопоставено на ищеца. Отделно от горното за ищеца като арендатор е предвиденото задължение да

представи в съответната земеделска служба вписан договор за аренда и да обявява актуализирана информация при промяна във вписаните обстоятелства (чл. 8 и чл. 10 от Наредба № 6 от 18.02.2000г. за условията и реда на регистрация на договорите за аренда в поземлените комисии). Следователно интересът от търсената защита е обоснован от гледна точка на задължението на арендатора да декларира актуални данни за вписаните договори, въз основа на които ползва земеделска земя.

Между страните не е спорно, че по заявление на М. П. е вписано в Служба по вписванията гр. К. едностранното прекратяване на договора за аренда с нотариална заверка на подписите рег. № 2763/14.05.2015г.

Първият спорен по делото въпрос е относно действителността на аредното правоотношение с оглед въведеното от ответника възражение за нищожност на договора като сключен от лице без представителна власт и при липса на потвърждение от страна на С.л. Д. Л..

Съобразно разяснението дадено в Тълкувателно решение № 5 от 12.12.2016г. по тълк.д. № 5/2014г. на ОСГТК на ВКС, договорът, сключен от лице, действало като представител, без да има представителна власт, е в състояние на висяща недействителност и не поражда целените с него правно последици. Същите биха настъпили ако лицето, от името на което е сключен договорът, го потвърди, съгласно чл. 42, ал. 2 ЗЗД. С оглед така даденото разрешение следва, че ответникът не разполага с право да се позовава на недействителността по чл. 42, ал. 2 ЗЗД. Дори обаче горното да не бъде споделено, от представеното пълномощно, истинността на което не е оспорена в срока по чл. 193 ГПК, следва извода, че договарялото от името и за сметка на С.л. Д. Л. лице е разполагало с представителна власт да договаря от името и за сметка на упълномощителя по повод сключване на договори за отдаване на земеделски земи под аренда.

Следващото въведено от ответника възражение е, че процесният договор е сключен и вписан по-късно в службата по вписванията спрямо договор за аренда от 2012г. Съгласно разпоредбата на чл. 4, ал. 5 ЗАЗ (в редакцията □ ДВ, бр. 13 от 2007г., договор за аренда по ал. 4 не може да се противопостави на арендатор па договор за аренда, сключен със съсобственик на същия имот, който е бил вписан по-рано в службата по вписванията. От коментираните по-горе доказателства действително се установи, че процесният договор за аренда е вписан след този от 07.12.2012г. Независимо от това следва да се приеме, че след изтичане срока на договора от 2012г., тоест след приключване на стопанската 2017/2018г., процесният договор за аренда, вписан в службата по вписванията на 18.05.2015г. се явява първи по ред и на правата на ищеца като арендатор са непротивопостави тези по последващо сключения от ответника договор за аренда, вписан най-рано на датата на сключването му - 22.06.2016г.

Следващото въведено от ответника възражение е, че процесният договор за аренда е сключен в нарушение на разпоредбата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ – със собственик, притежаващ по-малко от 50% идеални части от арендувания имот и като такъв счита същия за нищожен. На първо място следва да се посочи, че разпоредбата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ не е императивна и нейното нарушаване не влече след себе си нищожност на сделката, а единствено обвързаността на неучаствалия в сделката съсобственик. Дори обаче последното да не бъде споделено, в процесния случай изискването за мажоритарен дял в съсобствеността не намира приложение.

С договорът за аренда, съгласно чл. 2, ал. 1 ЗАЗ, арендодателят се задължава да предостави на арендатора за временно ползване обекта на договора, а арендаторът – да извърши определено арендно плащане. От така дадено легално определение на договора за аренда, следва извода, че същият се счита сключен от момента на постигане на съгласие относно вещта, която се предоставя за ползване и относно цената срещу която това ползване се предоставя. Постигнатата уговорка, че договорът влиза в сила от един по-късен момент е

от значение за момента, в който страните следва да започнат изпълнението на задълженията по него. С оглед това и преценката коя е приложимата редакция на ЗАЗ следва да се извърши съобразно датата на постигане на съгласието между страните, в случая 14.05.2015г. Към тази датата нормата на чл. 3, ал. 4 ЗАЗ, според редакцията й ДВ, бр. 13/2007г., е предвиждала, че договорът за аренда може да се сключи от всеки съсобственик, независимо от размера на дела му в съсобствеността. По изложените съображения и това възражение на ответника съдът намира за неоснователно.

Следващият спорен въпрос е разполага ли ответника с потестативното право да развали договора за аренда.

От коментираното по-горе заявление се установи, че ответникът е заявил вписване на прекратяването на арендното правоотношение, позовавайки на факта, че е собственик на имота и на неизпълнение на задълженията от страна на арендатора.

Нормата на чл. 28, ал. 1 ЗАЗ, предвижда право на арендодателя да развали договора за аренда поради забавяне на плащането на арендното плащане за повече от три месеца, а когато вноските са уговорени за периоди, по-кратки от една стопанска година, развалянето се допуска при забава на плащането най-малко на две последователни вноски.

С оглед горната разпоредба се налага извода, че правото да развали договора принадлежи само на страната по него. Както беше посочено по-горе отдаването под аренда е действие, което може да бъде извършено самостоятелно и без съгласието на останалите участници в общността. В този случай възниква облигационно правоотношение само между този собственик и арендатора (аргумент и от чл. 21 ЗЗД), като в защита на интересите на останалите съсобственици, които не са страна по договора, приложение намира разпоредбата на чл. 30, ал. 3 ЗЗД. Това пряко следва от разпоредбата на чл. 4, ал. 3 ЗАЗ. Ето защо и отговорността за неизпълнение на поетите задължения могат да бъдат осъществени само между страните по договора, като безспорно ответникът не притежава това качество. Това е така, тъй като ответникът е придобил права в съсобствеността на 09.12.2014г., тоест преди сключване на процесния договор за аренда и следователно правилото на чл. 17 ЗАЗ не може да намери приложение, доколкото същото урежда хипотезата на правоприемство, настъпило в течение на облигационната връзка и то от страна по същата. Следователно ответникът не разполага с преобразуващото право да развали договора за аренда, поради което и следва да се приеме, че между страните по нея „Юлстрейд“ ООД и С.л. Д. Л. съществува валидно облигационно правоотношение. При това положение и предявеният иск като основателен следва да бъде уважен.

Формираният извод за основателност на иска с правно основание чл. чл. 90, ал. 1, пр. 3 ЗКИР, води до основателност и на искането за постановяване отмяната на вписаното обстоятелство.

С оглед изхода от спора на ищеца се следват сторените по делото разноси в размер на 80 лева за заплатена държавна такса, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЕМА ЗА УСТАНОВЕНО** в отношенията между „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Надежда 2“, ул. „Христо Силянов“, № 41 и ответника М. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. В.\*\*\*\*\*, бул. „\*\*\*\*“, № \*\*\*\*, несъществуването на вписаното от съдията по вписванията при Служба по вписванията – гр. К. под вх. рег. № 1937/16.08.2021г., акт № 2, том 4 едностранно прекратяване на Договор за аренда, вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх. рег. № 1343/18.05.2015г., акт № 202, том 3, с предмет нива от 32.196 дка, 3-та категория земя в местността „\*\*\*\*“,

представляваща имот с идентификатор 48492.36.7 по КККР за землището на с. М., общ. Х., обл. В., със стар номер на имота 036007, извършено от М. В. П., чл. 90, ал. 1, пр. 3 ЗКИР.

**ОТМЕНЯ** извършеното с акт № 2, том 4, вх. рег. № 1937/16.08.2021г. на Служба по вписванията – гр. К., вписване на едностранно прекратяване на Договор за аренда, вписан в Служба по вписванията гр. К. под вх. рег. № 1343/18.05.2015г., акт № 202, том 3, с предмет нива от 32.196 дка, 3-та категория земя в местността „\*\*\*\*\*“, представляваща имот с идентификатор 48492.36.7 по КККР за землището на с. М., общ. Х., обл. В., със стар номер на имота 036007, извършено от М. В. П., на основание чл. 537, ал. 2 ГПК.

**ОСЪДЖА** М. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. В.\*\*\*\*\*, бул. „\*\*\*\*\*“, № \*\*\*\*\*, да заплати на „Юлстрейд“ ООД, ЕИК 204100726, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Надежда 2“, ул. „Христо Силянов“, № 41, сумата от **80.00 лева (осемдесет лева)**, представляваща сторените в производството разноски за заплатена държавна такса, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд – В.\*\*\*\*\* в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – В.\*\*\*\*\*:** \_\_\_\_\_