

РЕШЕНИЕ

№ 214

гр. Ловеч, 12.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ТАТЯНА МИТЕВА

Членове: ЕВГЕНИЯ ПАВЛОВА
ЗОРНИЦА АНГЕЛОВА

при участието на секретаря ВЕСЕЛИНА ВАСИЛЕВА
като разгледа докладваното от ТАТЯНА МИТЕВА Въззивно гражданско дело № 20234300500498 по описа за 2023 година

ПРОИЗВОДСТВО с правно основание чл. 258 и сл. от ГПК.

Постановено е решение № 357/ 08.08.2023 година по гр.д. 384/ 2023 г. на Ловешкия районен съд, с което е признато за установено по отношение на „АЖД-АГРО“ ЕООД, с ЕИК 110538653, със седалище и адрес на управление: гр. Летница, бул. „България“ № 19, ет. 1, ап. 105, представлявано от Д.А.М., че В. И. И., с ЕГН *****, с адрес: гр. *****, М. И. Д., с ЕГН *****, с адрес: гр. Г***** и М. И. И., с ЕГН *****, с адрес: гр. ***** са собственици по реституция, като правоприменици на И. Д. К. на ½ ид. част от поземлен имот 43476.157.6 по КKKP на гр. Летница, одобрена със Заповед № РД- 18-68/02.06.2008 г. на ИД на АГКК, с площ от 22 385 кв. м., находящ се в местността „Пишманя“, вид на собственост: частна, вид на територия: земеделска, начина на трайно ползване: нива, стар № 157006, при граници и съсед: 43476.157.71, 43476.157.7, 43476.157.23, 43476.157.24, 43476.157.25 и 43476.157.5 и от поземлен имот 43476.32.16 по КKKP на гр. Летница, одобрена със Заповед № РД- 18-68/02.06.2008 г. на ИД на АГКК, с площ от 11 999 кв. м., находящ се в местността „Табашка могила“, вид на собственост: частна, вид на територия: земеделска, начина на

трайно ползване: нива, стар № 032016, при граници и съседи: 43476.32.1, 43476.32.2, 43476.32.34, 43476.32.15, 43476.32.102, като „АЖД-АГРО“ ЕООД е осъдено да предаде владението върху ½ ид. част от описаните имоти. Присъдени са и следващите се съдебно –деловодни разnosки.

Срещу решението е постъпила въззивна жалба с вх. № 6251/ 05.09.2023 година от адв.Б. Ц. от АК-Ловеч, процесуален представител на „АЖД-АГРО" ЕООД ЕИК 110538653, представлявано от Д.А.М.. Счита, че решението е незаконосъобразно и неправилно, тъй като "АЖД-АГРО" ЕООД владее имотите на годно правно основание, което има действие и спрямо ищците-Договор за аренда от 12.09.2016 година. Освен това моли да бъде съобразено и договор за аренда, сключен от съсобственик, който не притежава повече от 50 % от общия земеделски имот, е непротивопоставим на останалите съсобственици, освен ако същите са го приели изрично или мълчаливо /например получавайки припадащата се на дела им част от арендните плащания/, какъвто безспорно е настоящият случай. Изтъква, че съдът неправилно е приел, че не е налице приемане на договора от страна на ищците и същият не може да им се противопостави въпреки, че са приели плащането по него и то неколkokратно от момента на неговото сключване. Излага подробни съображения. Моли да бъде постановено решение, с което да бъде отменено атакуваното и постановено отхвърляне на искомата претенция като неоснователна и недоказана. Направено е доказателствено искане да бъде задължена въззиваемата страна да представи актуално удостоверение за наследници на Д. И. К., поради това, че от представеното по делото Удостоверение за наследници от 05.12.1991 година, не може да се установи наличието на правен интерес от исковата претенция на ищците, тъй като същото бе отхвърлено неоснователно от първоинстанционният съд от съществено значене за настоящия правен спор.

В срока по чл. 263 от ГПК е постъпил отговор вх. № 8991/ 28.09.2023г. от адв.С. Д. от ЛАК, пълномощник на В. И. И., М. И. Д. и М. И. И.. Оспорват въззивната жалба и считат, че првоинстанционното решение е правилно и законосъобразно и молят да бъде потвърдено, като им бъдат присъдени разnosките. Излагат подробни съображения.

В съдебно заседание въззивникът се представлява от адв. Б. Ц., който поддържа въззивната жалба и моли да бъде уважена по изложените в нея

съображения, като им бъдат присъдени и направените разноски.

За въззиваемите се явява адв. С. Д., която въззивната жалба, поддържа подадения отговор по изложените в него съображения. Моли да бъде потвърдено решението на първоинстанционния съд като правилно и законосъобразно, като им бъдат присъдени разноските.

От представените доказателства, приложени към гражданско дело № 384/ 2023 г. по описа на Ловешкия районен съд, от становището на процесуалните представители на страните, преценени поотделно и в тяхната взаимна връзка и обусловеност, съдът приема, за установени следните фактически обстоятелства:

Легитимацията на въззивника се установява от служебна справка в ТРРЮЛНЦ.

Ишците, въззиваеми в настоящото производство, В. И. И., М. И. Д. и М. И. И. са наследници по закон на И. Д. И., починал на 27.10.2001 година, видно от удостоверение за наследници изх. № 5502/ 16.12.2022 година, издадено от община Габрово, Област Габрово.

На 16.11.1995 година е съставен констативен нотариален акт за собственост на недвижими имоти, възстановени по ЗСПЗЗ № 104, том VI, дело № 2179/ 1995 година по описа на РС - Ловеч, с който В. Д.а К., ЕГН *****, от град Ловеч, и И. Д. К., ЕГН *****, от град Габрово, за собственици по реституция и наследство от Д. И. К., на следните недвижими имоти, находящи се в землището на гр. Летница, Област Ловеч: нива в местността „Табшката могила“, с площ от 11.996 дка., съставляващ имот № 32016 по плана за земеразделяне при граници и съседи: имот № 32015 на наследниците на М.П.К., полски път, имот № 32001 на наследниците на Т.Т.Й., имот № 32002 на наследниците на Н. К. К., имот № 32014 – на наследниците на Н.И.Х. и нива в местността „Пишманя“, с площ от 22.383 дка., съставляващ имот № 157006 по плана за земеразделяне при граници и съседи: полски път, имот № 157005 на наследниците на М.Ц.Д., имот № 157025 на наследниците на В.С.П., имот № 157024 на наследниците на Н.В.Х., имот № 157023 на наследниците на В.А.Т., имот № 157007 на наследници на В.И.С..

На 13.05.2016 година е между В. И. И. и ЕТ „АЖД –Д.М. е сключен договор за аренда акт № 57, том VI, рег. № 2600, вписан в СВп – Ловеч с вх.

№ 2804/ 13.05.2016 година, на процесните имоти за срок от пет стопански години при арендно плащане в размер на 30 лева на стопанска година на декар.

След четири месеца на 12.09.2016 година В. Д.а Д.а сключва аренден договор с „АЖД – АГРО“ ЕООД – Летница, представлявано от Д.М. за същите имоти за срок от 20 години и арендна цена 10 лева на дка за стопанска година.

С договор за дарение от 13.09.20216 година, обективиран в нотариален акт № 70, том XI, рег. № 5129, дело № 633/2016 година на Нотариус Н.Т. район на действие РС – Ловеч, В. Д.а Д.а и З.Е. Д.а даряват на Д.А.М. ¼ идеална част от следните недвижими имоти, находящи се в землището на град Летница, Община Летница, Област Ловеч: поземлен имот с идентификатор 43467.157.6 по КKKP на град Летница, одобрени със Заповед № РД-18-68/ 02.06.2008 г., в местността „Пишманя“, целия с площ от 22 385 кв.м., нива, и поземлен имот с идентификатор 43467.32.16 по КKKP на град Летница, одобрени със Заповед № РД-18-68/ 02.06.2008 г., в местността „Табашката могила“, целия с площ от 11 999 кв.м., нива.

На същия ден между същите страни е подписан договор за продажба на още ¼ идеална част от същите имоти, оформена с нотариален акт № 72, том XI, рег. № 5141, дело № 635/ 2016 година на Нотариус Н.Т. район на действие РС – Ловеч.

По делото са представени потвърждения за плащане с наредител „АДЖ АГРО“ ЕООД и получател В. И. И., съответно за: сумата 600.97 лева, основание рента 2016/ 2017 г., по д. 1074, от 08.12.2017 г.; сумата 772.94 лева, основание рента 2017/ 2018 г., по дог. 1199, от 20.11.2018 г.; сумата 773.24 лева, основание рента 2018/ 2019 г., по договор 1199 Летница от 20.11.2019 г.; сумата 772.64 лева, основание рента 2019/ 2020 г., договор 1199 – В. Д.а, от 07.12.2020 г.; сумата 858.60 лева, основание рента 20/ 21 по дог. 1199, от 20.12.2021 г.; сумата 338.48 лева, основание изпл. на рента по дог. 1199, от 30.11.2022 г. На М. И. Д. е преведена сума от 405.44 лева с основание изпл. на рента по дог. 614,1199, от 22.12.2022г. По отношение на М. И. И. е представено платежно нареждане от 08.02.2023 г. за сумата от 338.48 лева с основание рента 2021/ 2022 по договор 1199.

В приложената кореспонденция по е-поща в периода 10-16.01.2022

година между офиса на ответното дружество и един от ищите – М. И., е видно че според същата се касае договор от 13.05.2016 година за период от 2017-2022 година и договор от м.октомври 2021 година.

На 03.02.2023 година от страна на ищите, въззиваеми в настоящото производство е отправена покана за разваляне на договор от 12.09.2016 година по взаимно съгласие. В поканата е посочено, че на са знаели за сключения втори договор за аренда от другите съсобственици на имота и не желаят неговото действие. С писмен отговор от 10.02.2023 година управителят на дружеството е изложил съображения, че не са налице предпоставките за разваляне на договора.

Съдът е сезиран с ревандикационен иск за собственост, с правно основание чл.108 от ЗС.

Ищите претендират правото на собственост върху 1/2 ид.ч. от процесните два земеделски имота на основание реституция и наследство.

Ответното дружество не оспорва правото на собственост, но прави възражение, че държи недвижимите вещи на годно правно основание – договор за аренда от 12.09.2016 година, вписан в СВП-Ловеч.

При установената по-горе фактическа обстановка, въззивният съд счита, че така предявеният иск е основателен и доказан. Съображенията за това са следните: Безспорно по делото е, че ищите са собственици на 1/2 ид.ч. от двата съсобствени имота. Няма спор, че са сключени два последващи договори за аренда от различните съсобственици на имота, вписани в СВП-Ловеч.

Към датата на сключване на двата договора, съответно от 13.05.2016 г. и 12.09.2016 г. е действал Закона за арендата в земеделието ред. ДВ. бр. 14/ 20.02.2015 г. Съгласно чл.3, ал.4 от ЗАЗ няма пречка договорът за аренда да бъде сключен валидно от някои от съсобствениците, без съгласието на останалите, но той не може да им бъде противопоставен, ако договарящите не притежават повече от 50% от идеалните части. В случай на два сключени договора от отделни съсобственици, притежаващи по-малко от 50 % от собствеността, за един и същи период, действие има първия по вписване договор.

В конкретния случай първи е вписан договора от 13.05.2016 година,

поради което той има приоритет пред втория договор. Освен това съгласно разпоредбата на чл. 32, ал.1 от ЗЗД ползването и управлението на общата вещ става по решение на мнозинството от съсобствениците. Договорът за аренда е договор за управление, поради което съсобственикът, отдал имота под аренда не притежава повече от 50 % от идеалните части, този договор не може да бъде противопоставен на останалите съсобственици, освен ако не са го приели.

Приемането следва да е несъмнено и безспорно и то следва да бъде доказано при пълно главно доказване от страна на позовалата се на него страна.

В случая действително има извършено арендно плащане, но ищците са приемали, че това е по договора от 13.05.2016 година, за което говори и разменената кореспонденция по е-поща, с цел сключване на нов договор за аренда през 2021 година. Освен това от приложените документи за превод на сумите не е ясно за колко дка, какъв е размерът на платената сума за декър, това цялото арендно плащане ли е, тъй като цена, размерът се доближава уговорена по договора от 13.05.2016 година. Не е ясно и по два от платежните документи за кой договор става въпрос, за да се приеме, че безспорно е установено приемането на арендния договор от 12.09.2016 година.

Предвид така мотивираното становище, изводите на настоящата инстанция относно основателността на предявения иск не съвпадат с позицията на Районен съд – Ловеч, поради което решение № 357/ 08.08.2023 година по гр.д. 384/ 2023 г. на Ловешкия районен съд, следва да бъде потвърдено.

Предвид този изход от процеса с оглед на това, че въззиваемата страна не претендира разноски, такива не следва да се присъждат.

Воден от горните мотиви съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 357/ 08.08.2023 година по гр.д. 384/ 2023 г. на Ловешкия районен съд.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните при наличието на касационните основания

по чл. 280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____