

# РЕШЕНИЕ

№ 261

\*\*\*\*\*, 22.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЛЕВСКИ** в публично заседание на двадесет и седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Палмира Д. Атанасова

при участието на секретаря Янка Д. Иванова  
като разгледа докладваното от Палмира Д. Атанасова Гражданско дело № 20234410100279 по описа за 2023 година

Предявен е иск с правно основание чл. 108 от ЗС.

В исковата молба се твърди, че ищеца на 07.02.2023 г. е закупил и е собственик на 2 недвижими имота, находящи се в землището на \*\*\*\*\*, а именно:

- на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседни: \*\*\*\*\*

и на поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседни: \*\*\*\*\*

Твърди се, че преди придобиването на имотите от ищеца, на 27.02.2020 г. Р.В.Д. е предоставил същите на „\*\*\*\*\* ЕООД под наем за срок от 10 години, а на 09.02.2022 г. ги е предоставил на \*\*\*\*\* ЕООД под наем за срок от 10 години, като и в двата договора е посочено, че е определена начална дата на наемното отношение – датата на предоставяне на обектите за

ползване, свободни от тежести.

Твърди се, че посочените договори са сключени в нарушение на редица правила, като в исковата молба ищецът се позовава на нарушение на общото правило на чл. 32 ал.1 от ЗС, тъй като към момента на отдаване под наем на имотите собственици на същите са били Р.В.Д. и А.В.Д-К. при равни права, като са придобили същите по наследство от своя баща В.А.Д., б.ж. на \*\*\*\*\* Че след извършване на съдебна делба процесните имоти са поставени в дял на А.В.Д-К., която след придобиване пълната собственост ги е продала на ищеца Ц. М. М.. Заявява се, че към момента на сключване на договорите за наем не е имало формирано мнозинство на собствениците по-голямо от 50%, което да вземе решение относно управлението на имотите и че тъй като липсва отсъствие на формирано мнозинство, съответно липсва решение за начина на управление на собствеността към момента на сключване на двата договора за наем – към 27.02.2020 г. и към 09.02.2022 г., то сключените правни сделки от съсобственика Р.В.Д., наемателят „\*\*\*\*\* ЕООД и наемателят \*\*\*\*\* ЕООД са били непротивопоставими на А.В.Д-К., а към днешна дата са непротивопоставими и на ищеца по делото, като приобретател на описаните два имота.

Твърди се, че към момента на подаване на исковата молба процесните имоти се ползват от ответника по делото - „\*\*\*\*\* ЕООД.

Моли се съда да постанови решение, с което да осъди „\*\*\*\*\* ЕООД да предаде на Ц. М. М. владението върху процесните недвижими имоти, както и да осъди ответника да заплати направените деловодни разноски.

В едномесечния срок по чл. 131 от ГПК ответникът не е представил отговор на исковата молба, не е изразил становище по предявения иск, не е представил доказателства и не е направил доказателствени искания.

Представител на ответника се явява в съдебно заседание и е изразил становище, че предявения иск е неоснователен. Подробни съображения е изложил в писмени бележки, в които заявява, че съгласно чл. 4а от ЗСПЗЗ земеделска земя може да се отдава под наем от съсобственик, притежаващ повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, като в тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30 ал. 3 от ЗС. Счита, че предявеният иск е неоснователен и недоказан и се моли съда да го отхвърли, а направените от ищеца разноски да си останат за негова сметка.

Съдът, като прецени представените по делото доказателства, приема за

установено следното:

Видно от представеното по делото заверено копие от нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти /зеделски земи/ № \*\*\*\*\* на Нотариус С.Л. – нотариус с район на действие Районен съд \*\*\*\*\* с регистрационен № 568 по списъка на Нотариалната камара на РБ, вписан в Службата по вписванията \*\*\*\*\*, с вх. рег. № \*\*\*\*\*, е че на 07.02.2023 г. Ц. М. М. чрез покупко продажба е придобил собствеността върху следните недвижими имоти:

-поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, обл. П., находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседи: \*\*\*\*\*

и поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\* по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, обл. П., находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседи: \*\*\*\*\*

По делото е представено заверено копие от договор за наем от 27.02.2020 г. – вписан в Службата по вписванията \*\*\*\*\* на същата дата – с № \*\*\*\*\*, от който се установява, че на 27.02.2020 г. е сключен договор за наем на земеделски имоти, по силата на който Р.В.Д. е отдал под наем на \*\*\*\*\* ЕООД \*\*\*\*\*, представлявано от управителя А.А.А. за срок от 10 пълни стопански години земеделски земи, измежду които и процесните.

Представено е и заверено копие от договор за наем от 09.02.2022 г., вписан в Службата по вписванията \*\*\*\*\* с дв.вх. № \*\*\*\*\* от който се установява, че на 09.02.2022 г. Р.В.Д. е отдал под наем на \*\*\*\*\* ЕООД \*\*\*\*\*, представлявано от И.А.А. за срок от 10 пълни стопански години същите земеделски земи, предмет на договора за наем от 27.02.2020 г. /описан по-горе/, измежду които и процесните.

И в двата договора за наемв чл. 3 е уточнено, че договорът се сключва и влиза в сила за 10 пълни стопански години, след датата на сключването му и след предоставянето на обектите за ползване, свободни от тежести, от когато започва да тече срока на договора.

По искане на ищцовата страна е изискана информация от Общинска

Служба „Земеделие“ \*\*\*\*\* кое лице е заявило за ползване процесните два имота и кой договор е посочен като правно основание за това.

По делото е постъпил отговор от Общинска Служба „Земеделие“ \*\*\*\*\*, приложен на л. 40 от делото, от който се установява, че и двата земеделски имота /подробно описани и идентични с процесните/ за стопанските 2022-2023 г. и 2023-2024 г. са заявени в Заявление по чл. 70 от ЗСПЗЗ от „\*\*\*\*\* ЕООД, подадено в ОС „Земеделие“ \*\*\*\*\* както и че двата имота са с правно основание договор, вписан в Служба по вписванията \*\*\*\*\* с № 558/27.02.2020 г.

Предвид постъпилия отговор от Общинска Служба „Земеделие“ \*\*\*\*\*, съдът приема, че процесните земеделски имоти към настоящия момент се владеят и ползват от ответника „\*\*\*\*\* ЕООД.

По делото е представено и заверено копие от договор за доброволна делба на съсобствени недвижими имоти /земеделски земи/, вписан в Службата по вписванията \*\*\*\*\* с вх. рег. № \*\*\*\*\* от който се установява, че на 01.02.2023 г. А.В.Д-К. и Р.В.Д. са сключили договор за доброволна делба на съсобствените им недвижими имоти /земеделски земи/, находящи се в землището на \*\*\*\*\*, обл. П., ЕКАТТЕ \*\*\*\*\*, получени по наследство от В.А.Д., починал на 30.01.2002 г., при която делба А.В.Д-К. е придобила собствеността върху процесните земеделски имоти.

От посочения по-горе нотариален акт е видно, че след придобиване пълната собственост върху процесните земеделски имоти, А.В.Д- К. ги е продала на ищеца, който към настоящия момент е собственик на същите.

От посочените по-горе писмени доказателства се установява също така, че към момента на сключване на двата договора за наем от Р.В.Д. същия е притежавал от процесните имоти по  $\frac{1}{2}$  идеална част, т.е. същия е притежавал 50 % от съсобствеността.

Съгласно разпоредбата на чл. 4а ал. 2 от ЗСПЗЗ 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, като в тези случаи отношенията между съсобствениците се уреждат съгласно чл. 30 ал. 3 от Закона за собствеността. Предвид това, съдът приема, че към момента на сключване на договорите за наем Р.В.Д. е имал право да сключи договор за наем на земеделската земя, тъй като е притежавал повече от 25 на сто идеални части от съсобствените

имоти, поради което сключените договори за наем обвързват валидно и другия съсобственик към оня момент А.В.Д-К..

Както бе посочено по-горе и двата договора за наем са вписани в Службата по вписванията \*\*\*\*\*, а от представеното и цитирано по-горе писмо от Общинска Служба „Земеделие“ \*\*\*\*\* се установява, че земеделските имоти се ползват от наемателя по първия договор „\*\*\*\*\* ЕООД – ответника по настоящото дело.

При това положение, съдът приема, че ответника „\*\*\*\*\* ЕООД ползва процесните земеделски имоти на основание валидно сключен договор за наем от 27.02.2020 г. /вписан в Службата по вписванията \*\*\*\*\*/ и тъй като земеделските имоти са придобити от ищеца след сключване на договора за наем и същите се владеят реално от наемателя, и придобиването е станало след вписване на договора за наем, следва да намери приложение разпоредбата на чл. 237 ал.2 пр. 1 от ЗЗД, съгласно която договорът за наем, сключен преди прехвърлянето на имота, ако има достоверна дата, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от 1 година от прехвърлянето.

В настоящия случай прехвърлянето на имотите е станало на 07.02.2023 г., от която дата започва да тече 1 година съгласно разпоредбата на чл. 237 ал.2 пр.1 от ЗЗД. След изтичане на този срок наемното правоотношение ще е прекратено и упражняваната от ответника фактическа власт върху процесните земеделски имоти ще е без основание. Исковата молба по настоящото дело е изпратена по пощата с пощенско клеймо от 19.05.2023 г. и е постъпила в РС Левски на 22.05.2023 г., на която дата е и образувано делото, т.е. искът е предявен преди изтичане на едногодишния срок, който ще изтече на 07.02.2024 г.

На основание изложеното, съдът приема, че предявеният иск с правно основание чл. 108 от ЗС е основателен в установителната си част и е неоснователен в осъдителната си част. Следва да бъде прието, че ищецът е собственик на процесните земеделски имоти и следва да бъде отхвърлен иска в частта, в която се иска осъждане на ответника да предаде владението върху същите имоти.

При този изход на делото следва ищеца да понесе собствените си разноски.

Ответника не е направил искане за присъждане на разноски и не

представил доказателства за сторени такива, поради което съдът приема, че не следва да му бъдат присъждани разноски в настоящото производство, въпреки изхода от спора.

На основание изложеното, съдът

## **РЕШИ:**

На основание чл. 108 от ЗС **ПРИЗНАВА за установено** по отношение на Ц. М. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес \*\*\*\*\* ул. \*\*\*\*\* и „\*\*\*\*\* ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, представлявано от А.А.А., ЕГН \*\*\*\*\*, **че Ц. М. М. е собственик на следните недвижими имоти:**

**-поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*** по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, обл. П., находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседни: \*\*\*\*\*

**и поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*** по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, обл. П., находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседни: \*\*\*\*\*

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователен **предявения иск с правно основание чл. 108 от ЗС в частта за осъждане на „\*\*\*\*\* ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление \*\*\*\*\*, ул. \*\*\*\*\*, представлявано от А.А.А., ЕГН \*\*\*\*\* да предаде владението на Ц. М. М. ЕГН \*\*\*\*\***, с адрес \*\*\*\*\* ул. \*\*\*\*\* върху собствените му недвижими имоти:

**-поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*** по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, обл. П., находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при граници и съседни: \*\*\*\*\*

**и поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*** по кадастралната карта и регистри на \*\*\*\*\*, обл. П., находящ се в местността \*\*\*\*\* с площ от \*\*\*\*\* кв.м. с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно

ползване – нива, трета категория, с номер по предходен план \*\*\*\*\*, при  
граници и съседни: \*\*\*\*\*

**ОСТАВЯ без уважение** искането на Ц. М. М. за присъждане на  
направените по делото разноси.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред П.ски окръжен съд в  
двуседмичен срок от връчване на копие от същото на страните.

Съдия при Районен съд – Левски: \_\_\_\_\_