

РЕШЕНИЕ

№ 343

гр. Кърджали, 13.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – КЪРДЖАЛИ, II СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Невена К. Калинова

при участието на секретаря Анелия Янчева
като разгледа докладваното от Невена К. Калинова Гражданско дело №
20225140100909 по описа за 2022 година

Ищецът Община Кърджали, представлявана от кмета Х.А.И., чрез упълномощен юрисконсулт, твърди, че е собственик на поземлен имот, за който ответниците сключили договор за аренда и именно на това основание счита, че сключеният договор засяга правото му на собственост и претендира договорът да се обяви за нищожен, като основанието, на което сочи, че е собственик на имота е изпълнение на фактическия състав на чл.19 от ЗСПЗЗ.Ищецът претендира, че сключеният между ответниците договор за аренда е нищожен, защото арендодателят, а именно първият ответник П. Х. А. не собственик на имота, за който другият ответник, а именно П. Х. Б., е записан като носител на други вещни права в кадастралния регистър на недвижимите имоти на с.Солище, представляващи право на аренда върху четири декара, за което ищецът получил уведомление от началника на СГКК – гр.Кърджали за извършено в този регистър изменение на основание чл.51, ал.3 от ЗКИР. Ищецът релесира, че сключеният договор между ответниците противоречи на чл.3, ал.4 от ЗАЗ, съгласно който договор за аренда може да сключи само собственика на земеделска земя/респ. съсобственик или съсобственици, притежаващи повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот като упълномощаването трябва да бъде с нотариално заверено изрично пълномощно, а Община Кърджали като собственик на имота не е упълномощавала арендодателят да сключи договора, при което нотариусът не е изпълнил задължението си да извърши проверка на собствеността съгласно чл.3, ал.4 от ЗАЗ и договорът недопустимо е бил вписан от Службата по вписванията гр.Кърджали и въз основа на това вписване е извършено и изменение на кадастралния

регистър на недвижимите имот на с.Солище, относно имота на ищеца - поземлен имот с идентификатор ***** от СГКК – Кърджали. Искането е на основание чл.26, ал.2 от ЗЗД и чл.88 от ЗКИР, вр. чл.537, ал.2 от ГПК договора за аренда на недвижим имот от 24.03.2022г. , сключен между ответниците П. Х. А. като арендодател и П. Х. Б. като арендатор да се прогласи за нищожен и да се заличи вписването му в Служба по вписванията –Кърджали в дв.вх.№ *****г., както и изменението на кадастралния регистър на недвижимите имоти на с.Солище относно поземлен имот с идентификатор ***** като недопустими.В съдебно заседание ищецът поддържа исковата молба чрез упълномощен юрисконсулт.

Ответниците П. Х. А. и П. Х. Б. в срока по чл.131 от ГПК с общ отговор на исковата молба оспорват предявения иск, при възражение, че договорът за аренда, без оглед на това дали е сключен от собственик или от друго лице, не е нищожен, така както не е нищожен и договор за продажба, ако той е сключен от продавач, който не е собственик.В съдебно заседание ответниците чрез упълномощен адвокат поддържат възраженията срещу иска и молят за отхвърлянето му.

Районният съд като обсъди събраните по делото доказателства и доводите на страните, приема за установено следното:

Ищецът има правен интерес от предявяване на иск, с който да оспори действителността на сключен между ответниците договор за аренда за недвижим имот, за който ищецът твърди, че е собственик. Както е прието в Решение N 140/17.11.2020г. по гр.д. N 4530/2019г., III г.о., ВКС, съгласно чл.124, ал.1 от ГПК всеки може да предяви иск, за да установи съществуване или несъществуване на едно правно отношение или на едно право, когато има интерес от това, а съгласно чл.26, ал.2 от ГПК, освен в изрично предвидените от закона случаи, никой не може да предявява от свое име чужди права, но за ищеца, предявил иск за прогласяване нищожност на договор за прехвърляне на недвижим имот е налице правен интерес и той е процесуално легитимиран да предяви този иск, когато представя доказателства, че е собственик на имота, макар и да не е страна по договора. Прието е, че в този случай ищецът брани правото си на собственост, тъй като с предявения иск за нищожност се домогва до постановяването на положително за него съдебно решение, с което със силата на пресъдено нещо да бъдат отречени правните последици на атакувания договор – неговото облигационно действие между страните по договора, имащ за предмет имота, собственост на ищеца.

Ищецът представя доказателства, с които установява легитимацията си на собственик на поземлен имот с идентификатор ***** по КККР на гр.Кърджали на основание осъществен придобивен способ по чл.19 от ЗСПЗЗ, както и сключения между ответниците договор за аренда на недвижим имот от 24.03.2022г. за част от посочения поземлен имот, заемаща площ от четири декара, за срок от седем

стопански години, като договорът е вписан в дв. вх. N *****г. на СВп-Кърджали и с писмо изх. N 24-12131/19.04.2022г. на началник на СГКК – Кърджали ищецът е уведомен, че е извършено изменение в кадастралния регистър на недвижимите имоти на с.Солище, общ.Кърджали, за поземления имот, състоящо се в записване като носител на други вещни права на П. Х. Б. с право на аренда върху четири декара въз основа на посочения договор.

Предявеният иск за нищожност на сключения между ответниците договор за аренда на недвижим имот е неоснователен. Съдебната практика е непротиворечива относно това, че продажбата на чужда вещ не е нищожна сделка, а не поражда вещно транслативно действие и по такава сделка продавачът не е изпълнил задължението си да прехвърли правото на собственост, поради което сделката подлежи на разваляне с възможност за реализиране правата при евикция. Аналогично и отдаването под аренда на чужд недвижим имот не е нищожна сделка и не може да се противопостави на действителния собственик на имота, който може да се брани с иск за собственост за предаване на имота от арендатора, в случай, че същият ползва имота.

Както е прието в Определение N 92 от 31.01.2019 г. на ВКС по ч. т. д. N 1996/2018 г., II т. о., ТК, не попадат в обхвата на дължимата от съдията по вписванията проверка материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 от Закона за арендата в земеделието/след изм. – ДВ бр. 42 от 22.05.2018 г./, при вписване на анекс към договор за аренда в земеделието или на нов договор за аренда в земеделието, сключени след изменението на нормата. С оглед изрично предвидената в чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ компетентност на нотариуса да извърши проверка за спазване на изискванията по чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ, изследването на правата на лицето, посочено като арендодател в подлежащия на вписване анекс към договор за аренда, не се обхваща от дължимата от съдията по вписванията проверка /по арг. от чл. 6, ал. 1, б. "а" ПВ/ и последният не разполага с правомощия да контролира дейността на нотариуса. Съдията по вписванията не би могъл да постанови отказ за вписване, основан на липса на материалноправните предпоставки по чл. 3, ал. 4 ЗАЗ. Аргументи в тази насока са изтъкнати в мотивите към т. 6 на ТР N 7/2012 г., както и в мотивите към ТР N 1/2018 г. на ОСГТК на ВКС.

С Решение N 12/01.03.2018г. по гр.д. N 1251/2017г., II п.о., ВКС, е разяснено, че ако лицето, сключило договор за аренда, не е имало право на това съгласно чл.3, ал.4 от ЗАЗ, собственикът може да проведе защита срещу арендатора с иск за собственост. Именно в случай на предявен иск за собственост, с който да се разреши спор за материално право по смисъла на чл.537, ал.2 от ГПК е допустимо и оспорване на всяко вписване в имотния регистър съгласно чл.88 от ЗКИР. Делото няма за предмет разрешаване на спор за материално право между страните, поради което и съдът не дължи отговор по ненадлежно оспореното вписване в регистъра към кадастралната

карта на с.Солище, общ.Кърджали, имайки предвид, че съгласно чл. 2, ал.5 от ЗКИР данните по ал. 2, т. 1, 2 и 4 са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, доколкото източникът на тези данни има доказателствено значение.

В случая вписването има оповестителна функция, а всеки от трите иска по чл. 90 от ЗКИР, съединен с искане по чл. 88 от ЗКИР, е установителен, поради което за предявяването му ищецът следва да обоснове наличие на правен интерес. Такъв ще е налице, ако с вписването са засегнати права на ищеца или той не може да реализира свои предоставени от закона права поради допуснато незаконосъобразно вписване на други права, но е недопустимо да се оспорва титулярството в правото на собственост, в който случай ищецът следва да предяви установителен или осъдителен иск за собственост.

Предявеният иск за нищожност на сключения между ответниците договор за аренда подлежи на отхвърляне и на основание чл.78, ал.3 от ГПК в тежест на ищеца се възложат направените по делото от ответниците разноси за адвокатско възнаграждение, от по 500 лв. за всеки ответник.

Мотивиран от изложеното, Районният съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Община Кърджали с код по Булстат *****, гр.Кърджали, бул.Б. N 41, представлявана от инж.Х.А. като кмет, иск за прогласяване нищожност на договор за аренда от 24.03.2022г., вписан в дв. вх. N ****г. на СВп-Кърджали, сключен между П. Х. А. с ЕГН ***** като арендодател и П. Х. Б. с ЕГН ***** като арендатор, на основание противоречие със закона – чл.3, ал.4 от ЗАЗ.

ОСЪЖДА Община Кърджали с код по Булстат *****, гр.Кърджали, бул.Б. N 41, представлявана от инж.Х.А. като кмет, да заплати на всеки от ответниците П. Х. А. с ЕГН *****, гр.Кърджали, ж.к.В. N **, *****, общ.Кърджали, обл.Кърджали, и П. Х. Б. с ЕГН *****, гр.Кърджали, бул.С.С.****, *****, общ.Кърджали, обл.Кърджали, сумата от 500 лв., представляваща разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Кърджалийския окръжен съд в 2-седмичен срок от връчването му.

Съдия при Районен съд – Кърджали: _____